



U cilju postupanja u skladu s dobrim poslovnim običajima i primjene načela savjesnosti i poštenja, a radi zaštite interesa stranaka, članovi Udruženja upravitelja nekretninama Hrvatske gospodarske komore sporazumno su na Vijeću udruženja upravitelja nekretninama održanom 16. ožujka 2010. godine utvrdili sljedeći

KODEKS POSLOVANJA I PONAŠANJA UPRAVITELJA NEKRETNINAMA

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Kodeksom poslovanja i ponašanja upravitelja nekretninama (u daljnjem tekstu: Kodeks) uređuju se načela i pravila ponašanja obvezatna za sve pravne osobe registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja i održavanja zgrada sa sjedištem u Republici Hrvatskoj (u daljnjem tekstu: upravitelji).

Načelima i pravilima ponašanja u poslovanju upravitelji uređuju odnose između sebe te odnos prema nalogodavcima (suvlasnicima zgrada).

Odredbe Kodeksa obvezne su za sve upravitelje koji svojom izjavom/potpisom prihvate Kodeks.

Članak 2.

U smislu Kodeksa, upravitelj je pravna osoba čija je svrha promicanje kvalitete unutar djelatnosti upravljanja zgradama (razred 81.10), strukovno povezivanje te stručno usavršavanje.

Članak 3.

U obavljanju svog posla, upravitelji zgrada su obvezni postupati savjesno i pošteno te u skladu s pravilima dobrih poslovnih običaja graditi povjerenje i međusobnu suradnju u zaštiti i promicanju zajedničkih gospodarskih, strukovnih i drugih interesa radi očuvanja dostojanstva i ugleda upravitelja, kao i stvaranja povoljnih uvjeta za obavljanje poslova upravljanja zgradama.

Radi postupanja u skladu sa stavkom 1. ovog članka, upravitelji se obvezuju na prikladan način pridonositi podizanju razine stručnog i općeg znanja upravitelja.

Članak 4.

Upravitelji nekretninama smiju štiti interese suvlasnika zgrada isključivo u skladu sa zakonom i dobrim poslovnim običajima.

Članak 5.

Upravitelj smije proširivati područje djelovanja (osim djelatnosti upravljanje i održavanje zgrada), vodeći računa da takva aktivnost ne šteti djelatnosti i ugledu upravitelja zgrada.

Članak 6.

Protivi se ugledu, časti i dostojanstvu upravitelja nekretninama svaka nelojalnost u poslovanju, a osobito:

- pribavljanje zgrada na nepropisan način (protivno članku 19. Kodeksa)
- obećavanje provizije ili naknade pojedinim suvlasnicima (predstavnicima suvlasnika) za pribavljanje zgrada bez odluke i znanja većine suvlasnika zgrade
- omalovažavanje drugih upravitelja
- pozivanje na „dobre veze“ u rješavanju mogućih sporova s trećima radi naplate i rješenja sudskih sporova
- ponude jeftinijeg upravljanja zgradama od cijena koje su ekonomski opravdane
- ponude za obračunavanje nižeg iznosa za zajedničku pričuvu od zakonom propisanog minimuma

Članak 7.

Upraviteljima je dopušteno:

- isticanje i objavljivanje (javno ili putem svojih memoranduma) članstva u Udruženju upravitelja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori uz navođenje da su prihvatili ovaj Kodeks
- isticanje i objavljivanje certifikata za implementirani sustav upravljanja kvalitetom (ISO)

Članak 8.

Upravitelj o kojem se u sredstvima javnog priopćavanja piše ili govori na način koji je protivan odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Uredbi o održavanju zgrada, Statutu HGK i Poslovniku udruženja ili ovom Kodeksu i time nanosi šteta ugledu i dostojanstvu upravitelja zgrada, dužan je očitovati se i javno na prikladan način se „ogradi“ od takvog izvješćivanja.

Članak 9.

Udruženje upravitelja nekretninama je obvezno štiti interese upravitelja, a time posredno i nalogodavca (suvlasnika zgrade).

Udruženje upravitelja nekretninama dužno je obavijestiti upravitelje o svim okolnostima značajnim za posao upravljanja koje su Udruženju poznate.

Članak 10.

Udruženje upravitelja nekretninama je dužno promicati dostatno informiranje i stručnost upravitelja, radi obavljanja kvalitetne djelatnosti upravljanja, u skladu s pravilima struke i pozitivnim propisima RH, prvenstveno Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96).

Članak 11.

Odredbe ovog Kodeksa koje se izričito odnose na upravitelje nekretninama primjenjuju se na odgovarajući način i na njihove zaposlenike.

II OBVEZE I DUŽNOSTI UPRAVITELJA ZGRADA

Članak 12.

Upravitelj je nalogoprimac suvlasnika pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu.

Članak 13.

Upravitelj je dužan posvetiti svu svoju stručnost i savjesnost u poslovima upravljanja i održavanja zgrada bez odgode i zastoja. Upravitelj je stoga obavezan prigodom preuzimanja zgrada paziti na svoju moguću preopterećenost zbog čega bi ugrozio pravodobnost, temeljitost i savjesnost u obavljanju svoje dužnosti.

Članak 14.

Upravitelj mora raspolagati odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost, što se odnosi na opremljenost i uređenost radnog prostora (radna, informatička i komunikacijska oprema, kompatibilan i kvalitetan kompjutorski program za vođenje i upravljanje zgradama), mora biti dostupan u uredovnom radnom vremenu putem telefona i ostalih servisa (fax, e-mail, internet stranica...). Upravitelj mora raspolagati stručnim osobama.

Članak 15.

Upravitelj je u obavljanju svoje djelatnosti dužan posvetiti posebnu pozornost stalnom stručnom usavršavanju, kao i na kontinuitet stručnog osposobljavanja, praćenjem i sudjelovanjem na seminarima, stručnom literaturom iz područja predmetne djelatnosti, uvođenjem i primjenom suvremenih standarda upravljanja zgradama (ev. certifikat za sustav kvalitetom za područje upravljanja i održavanja nekretnina prema normi ISO 9001:2008) i sl.

Članak 16.

Upravitelj je dužan upoznati suvlasnike zgrada s obvezom donošenja (zaključivanja) međuvlasničkog ugovora kojim se utvrđuju uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem zgrade.

Međuvlasnički ugovor može predložiti upravitelj koji preuzima zgradu na upravljanje i održavanje i mora biti sklopljen u pisanom obliku.

Članak 17.

Upravitelj je ovlašten i dužan izraditi godišnji program upravljanja i održavanja zgrade. Program može obuhvaćati i višegodišnje razdoblje. Program se mora objaviti ili dostaviti ovlaštenom predstavniku suvlasnika najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine.

Članak 18.

Upravitelj je dužan najmanje jednom godišnje obavijestiti suvlasnike zgrade o obavljenim poslovima u zgradi i za zgradu.

Članak 19.

U izvršavanju svojih ovlasti i dužnosti upravljanja i održavanja zgrade, upravitelj je osobito dužan pridržavati se zakonom propisanih odredbi koje uređuju to područje.

III ODNOS UPRAVITELJA I NALOGODAVCA (SUVLASNIKA ZGRADA)

Članak 20.

Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba registrirana za obavljanje tih poslova. Upravitelj upravlja zgradom u ime i za račun suvlasnika u granicama utvrđenim ugovorom o upravljanju.

Članak 21.

Upravitelj može biti izabran odlukom suvlasnika, odnosno postavljen odlukom suda ili jedinice lokalne samouprave. Odluku o izboru upravitelja zgrade suvlasnici donose većinom glasova čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Članak 22.

Upravitelj prestaje upravljati zgradom:

- prestankom ugovora o upravljanju zgradom,
- odlukom suvlasnika o otkazu sukladno članku 45. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- odlukom suda o smjenjivanju upravitelja.

Članak 23.

Dosadašnji upravitelj zgrade predaje zgradu novom upravitelju pod sljedećim uvjetima:

- da su suvlasnici zgrade podmirili sve dospjele obveze prema upravitelju i dobavljačima, kao i sve kreditne obveze. Iznimno od ove odredbe, novi upravitelj može prigodom primopredaje zgrade posebnim aktom ili sporazumom s dosadašnjim upraviteljem uz suglasnost suvlasnika zgrade, preuzeti sve financijske obveze.

- da je ugovor o upravljanju s dosadašnjim upraviteljem raskinut na zakonom propisan način većinom suvlasnika po suvlasničkim dijelovima
- primopredajnim zapisnikom utvrđuje se rok predaje dokumentacije i uplate preostalih sredstava zajedničke pričuve na žiro-račun koji odrede suvlasnici. Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odlaganja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju. Rok primopredaje ne može biti dulji od 30 dana, osim ukoliko upravitelji svoje međusobne odnose drugačije reguliraju sporazumom iz alineje 1. ovog stavka.
- dokumentacija koju je dosadašnji upravitelj dužan prenijeti novom upravitelju odnosi se na financijske kartice dužnika i završni račun o poslovanju ukoliko nije drukčije definirano međusobnim sporazumom.

Članak 24.

Upravitelj može raskinuti ugovor o upravljanju zgradom samo u sljedećim slučajevima:

- kad su međuljudski odnosi u zgradi poremećeni do te mjere da onemogućavaju normalnu komunikaciju
- u slučaju da suvlasnici nisu pravovremeno osigurali sredstva u zajedničkoj pričuvi za podmirenje redovnih troškova upravljanja i održavanja zgrade
- u slučaju da suvlasnici nisu izabrali svog predstavnika
- u drugim slučajevima ugovorenim ugovorom o upravljanju.

IV ZAJEDNIČKA PRIČUVA

Članak 25.

Upravitelj upravlja zgradom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

Članak 26.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,54% vrijednosti njihova posebnog dijela godišnje. Vrijednost 1 m² stana i druge samostalne prostorije utvrđuje se prema etalonskoj cijeni građenja.

V PRINUDNA I REDOVNA UPRAVA

Članak 27.

Upravitelj je obvezan čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti uputu većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja ju zamjenjuje.

Članak 28.

Ako suvlasnici zgrade nisu odabrali upravitelja zgrade, jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina određuje prinudnog upravitelja zgrade.

VI RJEŠAVANJE SPOROVA

Članak 29.

Za slučaj povrede odredaba ovog Kodeksa, Vijeće udruženja upravitelja nekretninama osniva Arbitražnu komisiju pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Članak 30.

Arbitražna komisija sastoji se od 3 člana koje bira Vijeće udruženja upravitelja nekretninama.

Članak 31.

Upravitelj koji smatra da je oštećen radnjama drugog upravitelja može podnijeti prijavu Arbitražnoj komisiji koja je dužna očitovati se o predmetnom problemu i poduzeti potrebne radnje radi utvrđivanja odgovornosti pojedinog upravitelja, sve to u roku 30 dana od dana prijave.

Članak 32.

U slučaju utvrđene povrede odredaba ovog Kodeksa Arbitražna komisija podnosi izvješće Vijeću udruženja koje o povredi obavještava sve potpisnice Kodeksa. Vijeće udruženja će uz suglasnost podnositelja prijave istu proslijediti Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori vodeći računa o roku za podnošenje prijave.

VII PRIHVAĆANJE PRAVILA POSLOVANJA

Članak 33.

Odredbe ovog Kodeksa obvezuju sve pravne osobe registrirane za obavljanje djelatnosti upravljanja i održavanja zgrada na području Republike Hrvatske koje su potpisale izjavu o prihvaćanju Kodeksa.

Izjava o prihvaćanju Kodeksa dostavlja se Hrvatskoj gospodarskoj komori – Udruženju upravitelja nekretninama na obrascu koji je prilog ovog Kodeksa i čini njegov sastavni dio.

Članak 34.

Hrvatska gospodarska komora vodi evidenciju potpisnika ovog Kodeksa te će svakom potpisniku izdati potvrdu o prihvaćanju Kodeksa koju izdaje Udruženje upravitelja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Članak 35.

Ako Sud časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori upravitelju izrekne bilo koju mjeru društvene stege ili utvrdi povredu ovog Kodeksa, Vijeće udruženja upravitelja nekretninama će odlučiti da li će istog brisati iz popisa potpisnika ovog Kodeksa.

Članak 36.

Upravitelj je dužan savjesno ispunjavati svoje obveze prema Hrvatskoj gospodarskoj komori, Udruženju upravitelja nekretninama i Vijeću te poštivati, čuvati i podizati njihov ugled i pridonositi njihovom što uspješnijem radu.

Članak 37.

Ovaj Kodeks utvrdilo je Vijeće udruženja upravitelja nekretninama pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu, dana 16. ožujka 2010. godine.

Zagreb, ožujak 2010.

Klasa: 023-02/10-05/2

Ur. broj: 311-09-10-1

Predsjednik Vijeća
i Udruženja upravitelja nekretninama

Joško Jakelić