

Odvjetnica Anamarija Udiljak

Ulica grada Vukovara 224/III, 10 000 Zagreb, e-mail: odvj.anamarija.udiljak@gmail.com, mob: 092/1751-858

U Zagrebu, 26.05.2026.

**Predmet: Dopis članovima Vijeća i svim suvlasnicima
SZ Bolnička cesta 94 i 96 - dostavlja se**

Poštovani,

obraćam Vam se u svojstvu punomoćnika gospodina Anđelka Kozine, iz Zagreba, Bolnička cesta 96, a vezano za predmetnu stambenu zgradu i svojstvo moje stranke kao predstavnika suvlasnika.

Kao što Vam je poznato, i vi ste kao jedan od suvlasnika zastupani po predstavniku suvlasnika podnijeli prijavu za dodjelu bespovratnih sredstava sukladno usvojenom Programu energetske obnove višestambenih zgrada za razdoblje do 2030. godine.

Procjenu projektnog prijedloga u odnosu na kriterije definirane Pozivom provodio je Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost, Samostalna služba - Posredničko tijelo (nadalje u tekstu: „Fond“), dok je postupak donošenja Odluke o financiranju provodilo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (nadalje u tekstu: „Ministarstvo“).

Procjena Vašeg projektnog prijedloga u odnosu na kriterije definirane Pozivom donesena je nakon sljedećih provjera:

- o Ocjena kvalitete
- o Administrativna provjera
- o Provjera prihvatljivosti prijavitelja
- o Provjera prihvatljivosti projekta i aktivnosti
- o Provjera prihvatljivosti izdataka (troškova).

Budući da je od strane Fonda ocijenjeno da je Vaš projektni prijedlog zadovoljio sve gore pobrojane kriterije, Vaša prijava se razmatrala.

Ocjena kvalitete projektnog prijedloga izvršena je sukladno propisanim kriterijima odabira koji se odnose na ocjenu iznosa ostvarene uštede godišnje potrebne toplinske energije za grijanje, iznos ostvarenih ušteda primarne energije na godišnjoj razini, građevinsku bruto površinu (gpb) zgrade, godinu izgradnje zgrade, uvođenje obnovljivih izvora energije / visokoučinkovitih alternativnih sustava za opskrbu energijom / učinkovitih daljinskih sustava grijanja, operativnu sposobnost prijavitelja - stručne kompetencije i kvalifikacije potrebne za provedbu projektnog prijedloga.

Nakon prijave i svih provjera, donesena je odluka o odabiru Vašeg projektnog prijedloga.

Posebno napominjem da je predmetnoj prijavi morao biti priložen glavni projekt energetske obnove višestambene zgrade uključujući sve mape i pripadajuće elaborate s propisanim minimalnim sadržajem (arhitektonski snimak postojećeg stanja zgrade s fotodokumentacijom, projektirane mjere energetske učinkovitosti, proračuni energetske potreba za postojeće i projektirano stanje, troškovnik opreme i radova, izjava ovlaštenog projektanta o utjecaju

Odvjetnica Anamarija Udiljak

Ulica grada Vukovara 224/III, 10 000 Zagreb, e-mail: odvj.anamarija.udiljak@gmail.com, mob: 092/1751-858

predmetnog zahvata na temeljne zahtjeve za građevinu te dr. u skladu sa Zakonom o gradnji i propisima donesenima na temelju Zakona o gradnji, pravilima struke i posebnim propisima).

Zakon o gradnji i drugi mjerodavni zakoni odnosno propisi utvrđuju pretpostavke kojima moraju udovoljiti glavni projekt, sve mape i pripadajuća dokumentacija, a ujedno utvrđuju sudionike u izvođenju radova te njihove uloge i odgovornosti.

Svi suvlasnici su investitori. Investitor je pravna ili fizička osoba u čije se ime izvode radovi.

Projektiranje, kontrolu i nostrifikaciju projekata, građenje i stručni nadzor građenja investitor pisanim ugovorom povjerava osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti Zakonom o gradnji i zakonom kojim se uređuju poslovi i djelatnosti prostornog uređenja i gradnje. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor.

Dakle, investitor je dužan osigurati izvođenje radova sukladno zakonu i to tako što će za isto angažirati stručne osobe.

Svaka od stručnih osoba odgovara za posao koji obavlja sukladno ugovoru.

Vezano za izmjene projektne dokumentacije ukazujem da su suvlasnici zastupani po predstavniku s Ministarstvom i Fondom potpisali Ugovor o dodjeli bespovratnih sredstava za projekte koji se financiraju iz nacionalnog plana oporavka i otpornosti.

Riječ je o tipiziranom ugovoru, obrazac kojega je bio dostupan na službenim stranicama Ministarstva i Fonda te je činio sastavni dio objavljene dokumentacije kao Prilog 1 Pozivu na dodjelu bespovratnih sredstava.

Odredbama Ugovora obvezali ste se provesti potvrđeni odnosno odobreni Projekt koji je predan radi dodjele bespovratnih sredstava.

I odredbama Općih uvjeta koji su također bili dostupni na službenim stranicama Ministarstva i Fonda te su činili sastavni dio objavljene dokumentacije propisano je da ste Vi suvlasnici predmetne SZ kao korisnici bespovratnih sredstava obvezni provesti **ugovoreni projekt** s pažnjom dobrog gospodarstvenika, te da je provedba projekta Vaša odgovornost.

Vi ste se kao korisnici obvezali bez odgađanja obavijestiti Fond o svim okolnostima koje utječu ili mogu utjecati na provedbu projekta te okolnostima koje dovode ili mogu dovesti do odstupanja u (pravovremenom) izvršavanju ugovornih obveza.

Nadalje, kao što je to izrijekom naznačeno odredbama predmetnog Ugovora, svrha istoga je dodjela bespovratnih sredstava u svrhu provedbe konkretnog projekta. Dakle projekta koji je predan kao sastavni dio prijave.

Dodatkom 1.2. Poziva na dodjelu bespovratnih sredstva – propisane su odredbe koje se odnose na izmjene. Odredbom članka 21 propisano je cit.:

„Ugovor se ne može izmijeniti ako bi izmjena dovela do povećanja iznosa bespovratnih sredstava određenog Ugovorom. Kako bi se utvrdilo utječu li i u kojem opsegu predložene izmjene na rezultate postupka dodjele bespovratnih sredstava, Ministarstvo i Fond imaju pravo utvrditi usklađenost predložene izmjene sa zaključcima iz postupka dodjele, na temelju ponovne ocjene dijela ili cijelog projektog prijedloga (ovisno o predloženoj izmjeni),

Odvjetnica Anamarija Udiljak

Ulica grada Vukovara 224/III, 10 000 Zagreb, e-mail: odvj.anamarija.udiljak@gmail.com, mob: 092/1751-858

isključivo na temelju pravila referentnog poziva na dodjelu bespovratnih sredstava, osiguravajući načelo jednakog postupanja.

Izmjene Ugovora kojima se uvode nove i/ili mijenjaju postojeće aktivnosti te s njima povezani prihvatljivi troškovi koje je moguće nadoknaditi u skladu s odredbama Ugovora, prihvatljive su samo u slučaju kada su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- a) izmjene su nastale zbog objektivnih okolnosti nastalih tijekom provedbe projekta;
- b) izmjene su nužne za uredno izvršenje Ugovora i otklanjaju situaciju u kojoj je izvršenje ugovora postalo pretjerano otežano ili nemoguće;
- c) povezani troškovi ne dovode do povećanja ukupnog iznosa bespovratnih sredstava navedenog u Ugovoru“

Iz navedenog proizlazi da izmjene koje nisu utemeljene na gore kumulativno navedenim uvjetima nisu prihvatljive.

Iz dokumentacije koju sam pregledala proizlazi da projekt nije izmijenjen u smislu izmjene same projektne dokumentacije, već je u manjem dijelu došlo do izmjene načina izvedbe i to sukladno uputi i odobrenju stručnih osoba. Za navedeno je dobivena potvrda ovlaštenog dipl.ing.arh.

Dakle, izmjene projekta zbog želja pojedinih suvlasnika - a ne zbog nužnosti prema pravilima struke - nisu moguće. Projekt je izrađen prema pravilima struke, isti je potvrđen i temeljem istoga je sklopljen ugovor koji obvezuje sve suvlasnike.

Nadalje ukazujem da prijavitelj (a u konkretnom slučaju prijavitelj su svi suvlasnici zastupani po predstavniku suvlasnika) mora osigurati održivost projekta i projektnih rezultata.

S tim u vezi ukazujem na važnost i nužnost zalaganja svakog suvlasnika za uspješni dovršetak projekta u vidu pružanja pomoći i suradnje svim izvođačima i stručnim osobama te predstavniku suvlasnika kao osobi koja bi trebala posredovati u vašoj komunikaciji (s trećim osobama).

Nadalje, ukazujem na važnost suradnje i u pogledu suzdržavanja od izvođenja bilo kakvih radova koji bi na bilo koji način utjecali na uspješnost dovršetka projekta na način kako je on odobren, dakle predlaže se suzdržavanje od izvođenja bilo kakvih radova, a u slučaju potrebe za izvođenjem kakvih hitnih radova (bilo većeg bilo manjeg opsega) predlaže se isto prethodno iskomunicirati s osobama koje su angažirane na projektu obnove i to putem predstavnika suvlasnika.

Dakle, uloga predstavnika suvlasnika je zapravo biti posrednik u Vašoj komunikaciji s trećim osobama.

S tim u vezi smatram potrebnim ukazati i na zakonsku definiciju Članova Vijeća te zakonska i ugovorna prava i obveze Članova vijeća.

Pojam Vijeća suvlasnika nije striktno definiran zakonom pa tako niti njegove prava i obaveze, zbog čega se broj članova, način imenovanja, te prava i obveze toga posebnog ugovorenog tijela mogu definirati međuvlasničkim ugovorom suvlasnika zgrade.

Odvjetnica Anamarija Udiljak

Ulica grada Vukovara 224/III, 10 000 Zagreb, e-mail: odvj.anamarija.udiljak@gmail.com, mob: 092/1751-858

Unutar zajednice suvlasnika SZ Bolnička cesta 94 i 96 osnovano je **Vijeće suvlasnika** koje bi sukladno zakonu **trebalo pružati stručnu pomoć predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća, te nadzirati rad predstavnika suvlasnika i upravitelja.**

Sukladno sklopljenom Međuvlasničkom ugovoru od dana 30.05.2022. suvlasnici osobno ili putem Vijeća Suvlasnika donose odluke o:

- a) planu redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja Nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi njihova održavanja,
- b) planu prihoda i rashoda Nekretnine,
- c) prihvatanju godišnjeg izvješća,
- d) određivanju i opozivu osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje Suvlasnika - predstavnik Suvlasnika
- e) određivanju i opozivu osobe kojoj će provjeriti upravljanje Nekretninom – Upravitelj (kako je niže definiran),
- f) stvaranju primjerene zajedničke pričuve i visini zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove,
- g) uzimanju kredita radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog i urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- h) osiguranju Nekretnine,
- i) određivanju i promjeni kućnog reda,
- j) imenovanju i opozivu domara Nekretnine, opsegu poslova koje domar Nekretnine obavlja kao i naknadu koju domar Nekretnine prima
- k) **drugim pitanjima koje predloži 10% (deset posto) Suvlasnika, ovlaštenu predstavnik Suvlasnika ili Upravitelj.**

Slijedom navedenog, odluke koje Vijeće može donositi u ime i za račun suvlasnika ograničene su na gore pobrojane odluke (taksativno pobrojane odluke), uz ugovorenu iznimku – da mogu donositi odluke o svim pitanjima uz uvjet da predmetno pitanje predloži 10% suvlasnika, ovlaštenu predstavnik suvlasnika ili upravitelj.

Nakon uvida u odluke koje je Vijeće donosilo te dokumentaciju koja mi je predočena, smatram da je isto donosilo i odluke o pitanjima o kojima nije ovlašteno odlučivati.

Nadalje, smatram potrebnim ukazati i na odredbu članka 4. stavak 3. Međuvlasničkog ugovora koja propisuje da je za odlučivanje o pitanjima koje prelaze okvir redovitog upravljanja potrebna suglasnost svih suvlasnika.

S tim u vezi ukazujem da prema mom mišljenju donošenje odluka koje se tiču provedbe projekta energetske obnove nisu u nadležnosti Vijeća, a uz to, smatram da je u konkretnom slučaju riječ o poslovima koji prelaze okvir redovnog upravljanja te da je za donošenje istih potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Nastavno na navedeno, prema mom mišljenju „Odluka o provedbi plaćanja radova energetske obnove“ kojom Vijeće „donosi odluku o promjeni načina plaćanja za izvedene radove energetske obnove“ nije važeća.

Nadalje, prema mojim saznanjima, Vijeće je donosilo raznorazne odluke te je iste dostavljalo ne samo suvlasnicima već i trećim osobama od kojih su neke uključene u predmetni postupak energetske obnove.

Ovime bih željela članovima Vijeća skrenuti pozornost na sve gore pojašnjeno, te da opisanim postupanjem mogu dovesti u zabludu treće osobe da imaju ovlast donositi odluke koje u pojedinim slučajevima prema mom mišljenju nemaju, što može rezultirati štetom za sve suvlasnike.

Pojašnjavam da u određenim slučajevima kao što je to primjerice neopravdano zakašnjenje u radovima zbog zakašnjelog plaćanja izvođačima ili zakašnjele dostave pojedine odluke trećim nadležnim osobama, sklopljeni Ugovor o dodjeli bespovratnih sredstava za projekte koji se financiraju iz nacionalnog plana oporavka i otpornosti može biti raskinut.

To će rezultirati štetnim financijskim posljedicama koje će teretiti sve suvlasnike odnosno konkretnije zajedničku pričuvu.

Posljedično, svi suvlasnici imaju pravo potraživati naknadu štete od osobe ili osoba čije protupravno postupanje je u uzročno posljedičnoj vezi s predmetnom štetom.

Ovdje smatram potrebnim ukazati da iste posljedice mogu nastupiti i u slučaju da zbog radnji ili izostanka radnji pojedinog suvlasnika vezano za postupak energetske obnove mogu nastupiti jednake posljedice.

S tim u vezi ukazujem i da je dana 18.05.2026. došlo do incidenta kada je jedan od suvlasnika došao na vrata predstavnika suvlasnika te iznosio optužbe i prigovore vezane uz Dopis vijeća suvlasnika od 30.04.2026. te iznosio tvrdnje o nepravilnostima u upravljanju zgradom, radi čega je u konačnici intervenirala i policija.

Predmetnim Dopisom iznose se ad 1-4 navodi o „kašnjenju u svim fazama izvođenja radova“, „neurednosti i nesigurnosti gradilišta“, „izmjeni projekta“ i „nekvalitetno izvedenim radovima“

Ističem da su svi navodi izneseni bez potrebnog obrazloženja odnosno pozivanja na utvrđenja ovlaštenih stručnih osoba.

Nije jasno je li Vijeće do zaključka o zakašnjenju došlo uvidom u građevinsku dokumentaciju poglavito dnevnik i knjigu te je li utvrdilo razloge odnosno opravdanost zakašnjenja.

Nadalje, ukazala bi na razliku između pojmova neurednost i zakonom odnosno praksom iznesenih kriterija mjerodavnih za utvrđivanje pojma gradilišta koje je u takvom stanju da predstavlja opasnost za sigurnost trećih osoba.

Navod o „izmjeni projekta“ niti u jednom dijelu nije obrazložen.

U odnosu na navode o „nekvalitetno izvedenim radovima“ također bih ukazala na činjenicu da ništa nije specificirano odnosno nejasno je tvrdi li Vijeće da postoje takvi nedostaci radi kojih će stručne osobe utvrditi da projekt nije izveden sukladno propisima i ugovoru ili je riječ o manjim nedostacima koji će biti predmet sanacije u povodu eventualnog prigovora suvlasnika prije primopredaje radova.

Konačno, posebice želim ukazati da se iznošenjem činjeničnih tvrdnji o tome da „predstavnik štiti interese trećih osoba, a ne interese suvlasnika“ insinuira da predstavnik suvlasnika postupi protivno zakonu odnosno čak i da čini kaznena djela, a iznošenje takvih činjeničnih navoda bez

Odvjetnica Anamarija Udiljak

Ulica grada Vukovara 224/III, 10 000 Zagreb, e-mail: odvj.anamarija.udiljak@gmail.com, mob: 092/1751-858

ikakvog uporišta (a s obzirom na dokumentaciju u koju svi suvlasnici mogu izvršiti uvid i s postojanjem svijesti o tome da su takvi navodi neistiniti) podliježe kaznenopravnoj odgovornosti.

Slijedom navedenog smatram da je izrazito bitno da svi suvlasnici SZ Bolnička cesta 94 i 96 uz zajednički rad i omogućavanje zakonitog rada predstavniku suvlasnika, Vijeću, izvođaču i svim ugovornim stranama u predmetnom postupku, na korist svih suvlasnika uspješno dovrše predmetni postupak.

Nadalje, prijavitelj (svi suvlasnici) je morao biti spreman započeti s provedbom aktivnosti projekta, uključujući pokretanje postupka (javne) nabave, relevantnih za pravovremenu provedbu aktivnosti, u skladu s planom aktivnosti u Prijavnom obrascu i ostaloj projektnoj dokumentaciji.

Projekt mora biti završen, odnosno sve aktivnosti moraju biti provedene do kraja naznačenog razdoblja provedbe.

Korisnik može izgubiti pravo na bespovratna sredstva, odnosno davatelj bespovratnih sredstava može s Korisnikom raskinuti Ugovor kako je navedeno u članku 26. Općih uvjeta Ugovora.

Konačno ukazujem da je svaka stručna osoba dužna obaviti svoj posao prema pravilima struke, a da joj je predstavnik suvlasnika u okviru svojih ovlasti i mogućnosti jednako kao i Vijeće koje mu je dužno pomagati, dužan asistirati.

S tim u vezi, sve eventualne manje nedostatke u radovima rješavat ćete prilikom primopredaje kada će se isti nedostatci evidentirati i utvrdit će se rok za sanaciju.

Većih nedostataka u smislu grubog kršenja zakonskih odredbi ili projekta prema mojim saznanjima nema, a isto tako, i u pogledu takvih nedostataka angažirali ste stručnu osobu-nadzor – koji bi Vam na isto trebao ukazati.

Ukoliko neki od suvlasnika ima konkretna saznanja o protuzakornim radnjama bilo kojeg sudionika u postupku energetske obnove, dužan je o tome obavijestiti sve suvlasnike, ali i nadležna tijela. Stoga pozivam sve suvlasnike da mi se slobodno obrate ukoliko imaju takva konkretna i utemeljena saznanja, kako bih svojim stručnim znanjem i vještinama mogla pomoći u sastavljanju prijave i vođenju postupka protiv odgovorne osobe, budući da sam angažirana radi pomoći u uspješnom dovršetku postupka energetske obnove, i to od strane gospodina Kozine, na njegov osobni trošak.

Za sva pitanja i dodatna pojašnjenja, rado stojim na raspolaganju.

S poštovanjem,

Anamarija Udiljak, odvjetnica.

ODVJETNICA
ANAMARIJA UDILJAK
Zagreb, Ulica grada Vukovara 224