



P/10383634

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/25-01/1147

URBROJ: 531-01-25-1

Zagreb, 14. travnja 2025.

PREDMET: Postavljanje uređaja za hlađenje na uličnim pročeljima zgrada u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada

- *uputa, daje se*

Uzimajući u obzir brojne upite i zainteresiranost javnosti za zakonski prihvatljive načine postavljanja vanjskih jedinica klima uređaja na zajednička pročelja zgrada, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine daje uputu kako slijedi:

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, br. 152/24.) stupio je na snagu 1. siječnja 2025. te se njime uređuje upravljanje i održavanje zgrada u Republici Hrvatskoj. Zakonom su, između ostalog, propisani uvjeti za postavljanje uređaja za hlađenje, odnosno vanjskih jedinica klima uređaja na zajedničkom pročelju zgrade.

Cilj Zakona je kvalitetno i održivo uređenje pitanja održavanja zgrada, što uključuje i potrebu usklađenosti vanjskog izgleda zgrada s izvornim projektom na temelju kojeg su ishodbene dozvole za građenje i uporabu zgrada te potrebu da naknadne intervencije u izgled pročelja zgrada budu usklađene s propisima te suvremenim standardima u arhitekturi, građevini, energetske u učinkovitosti, ali i standardima očuvanja kulturnih dobara.

Ujedno, na samom početku je važno istaknuti da se pročelje zgrade, ako međuvlasničkim ugovorom nije drukčije propisano, smatra zajedničkim dijelom zgrade o čijem naknadom uređenju odluku donosi natpolovična većina suvlasnika, kao što je to slučaj u odlukama o energetske obnovi zgrada, bojanju fasade, itd. Stoga svako pojedinačno zadiranje u zajedničke dijelove, poput samoinicijativnog postavljanja vanjskih jedinica klima uređaja, reklama, cijevi ili tendi nije u skladu s odredbama Zakona o održavanju i upravljanju zgrada kojima se uređuju zajednički dijelovi zgrade i potrebne suglasnosti za redovno održavanje zgrade.

Iako je definiranje zajedničkih dijelova zgrade sada u djelokrugu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, navedeno nije novina u pravnom sustavu Republike Hrvatske, već se pročelje zgrade, ako suvlasnici međuvlasničkim ugovorom ne odrede drugačije, smatra

zajedničkim dijelom zgrade i prema odredbama Uredbe o održavanju zgrada („Narodne novine“, br. 64/97.) donesene na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14.).

Normativni okvir

Člankom 4. stavkom 1. točkom 16. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da je ulično pročelje višestambene zgrade ono koje je okrenuto prema ulici i/ili trgu.

Člankom 20. stavkom 4. Zakona propisano je da se na uličnim pročeljima izgrađenih zgrada ne smiju postavljati uređaji za hlađenje, grijanje, obnovljive izvore energije te antenski sustavi, kao ni cijevi, kabeli i pribor za te uređaje. Stavkom 5. istoga članka propisano je kako se, iznimno od stavka 4. toga članka, navedeni uređaji mogu postaviti na balkone, lođe ili terase na način da nisu direktno vidljivi s javne površine. Stavkom 6. istoga članka propisano je kako svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada moraju biti usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata.

Dakle, vanjske jedinice uređaja za hlađenje mogu se postaviti na ulično pročelje, ali isključivo unutar balkona, lođa i terasa, i to na način da iste nisu direktno vidljivi s javne površine. Navedeno se može, između ostalog, postići postavljanjem vanjske jedinice uređaja za hlađenje ispod razine ograde na način da ista ne bude vidljiva s javne površine, postavljanjem odgovarajućeg ormara ili maske u boji pročelja na način da vanjska jedinica uređaja za hlađenje nije vidljiva s javne površine, i slično.

Kao što je ranije navedeno, ograničenje postavljanja vanjskih jedinica uređaja za hlađenje odnosi se isključivo na ulična pročelja te se, u smislu ovoga Zakona, uređaji mogu postaviti na krovove zgrada te pročelja koja su okrenuta prema unutarnjim dvorištima, dvorištima drugih zgrada, parkovima, šumama, rijekama, nasipima, parkinzima koji nisu ujedno i ulice i slično.

Energetska obnova i popravci postojećih uređaja

Odredbe o ograničenju postavljanja uređaja odnose se na postavljanja nakon stupanja na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, odnosno nakon 1. siječnja 2025. Dakle, navedene odredbe Zakona nemaju retroaktivno djelovanje.

Slijedom navedenog, odredbe se ne primjenjuju na privremeno uklanjanje postojećih uređaja za hlađenje radi popravka ili radi energetske obnove te njihovo vraćanje na isto mjesto, jer su isti postavljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Svakako, preporuka Ministarstva je da se tijekom energetske obnove i popravaka suvlasnici usklade s odredbama ovoga Zakona, a da se vanjske jedinice klima uređaja vraćaju na ulična pročelja isključivo u situacijama u kojima nije moguće usklađivanje sa Zakonom. Ujedno, preporuka je da se o početku energetske obnove obavijesti nadležno komunalno redarstvo.

Mogućnosti u slučaju da je posebni dio zgrade (stan ili poslovni prostor) u cijelosti smješten na uličnoj strani zgrade te stan ujedno nema balkon, lođu ili terasu

Prvenstveno valja naglasiti da postoje suvremena rješenja koja nisu predmet zakonodavnog uređenja, kao što su jedinstveni sustavi hlađenja ili ventilacije za cijelu zgradu, prenosivi uređaji za hlađenje, uređaji za hlađenje u kojima su vanjska i unutarnja jedinica spojene u jednom uređaju (monoblok klime), postavljanje instalacija u za to predviđena instalacijska okna i slično. I prilikom montaže navedenih sustava potrebno je voditi računa da eventualni zamjenski dijelovi na uličnim pročeljima (npr. rozete kojima se prekriva otvor za dovod zraka u monoblok klime) bojom odgovaraju originalnim elementima pročelja.

Jedna od mogućnosti je na ulično pročelje postaviti zamjenske elemente u obliku prozračnih maski koje bi prekrile vanjske jedinice uređaja za hlađenje. U tom slučaju zamjenski elementi u obliku prozračnih maski moraju biti geometrijski usklađeni na čitavom pročelju te u originalnoj boji fasade. Također, moraju biti postavljeni ujednačeno (u ravni horizontalno i vertikalno) na cijelom pročelju zgrade te ispunjavati uvjet cirkulacije zraka vanjske jedinice uređaja za hlađenje, u skladu s preporukama struke.

Stav je ovog Ministarstva kako je u tom slučaju potrebno izraditi jedinstveni glavni projekt uređenja pročelja kao jedini način da se udovolji pretpostavkama iz članka 20. stavka 6. Zakona, odnosno da svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada budu usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata. Takav projekt mora biti usvojen odlukom suvlasnika koja se donosi natpolovičnom većinom te će na taj način usvojen projekt biti obvezujući za sve suvlasnike, s obzirom na to da je pročelje zajednički dio zgrade na kojem nisu dopuštene samostalne radnje.

Navedeno podrazumijeva da je postojeće i sve buduće vanjske jedinice uređaja za hlađenje potrebno postaviti prema usvojenom projektu jer se isključivo na taj način može smatrati da se radi o uređenju pročelja na način da su zamjenski elementi na pročeljima usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata.

Odredbe iz Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima

Nakon 1. siječnja 2025. izvođenje radova postavljanja (novih) uređaja za hlađenje mora se provoditi u skladu s odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada te se odredbe o ugradnji sustava hlađenja bez građevinske dozvole ili glavnog projekta predviđene Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“ br. 112/17., 34/18., 36/19., 98/19., 31/20., 74/22., 155/23.) ne mogu primijeniti ako su suprotne ograničenjima predviđenima Zakonom. Navedene odredbe Pravilnika o jednostavnim i drugim građevinama i radovima moguće je i dalje primijeniti na obiteljske kuće i zgrade koje ne ulaze u djelokrug Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

Važno je napomenuti kako je Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima predviđeno da se glavnim projektima mogu predvidjeti zamjenski elementi uličnih pročelja. U slučaju ispunjavanja takvih obveza od strane investitora, odnosno suvlasnika zgrade, nema razloga, gledajući iz aspekta Zakona o upravljanju i održavanju zgrada i Zakona o gradnji, da se takva ugradnja zamjenskih dijelova smatra protuzakonitom, pod uvjetom da je takav projekt izrađen za cijelo pročelje ili sva pročelja stambene zgrade čime se osigurava da

svi zamjenski elementi na pročeljima izgrađenih zgrada budu usklađeni s geometrijskim odnosima i bojom originalnih elemenata.

Posebno se napominje kako se prilikom izrade svakog glavnog projekta mora voditi računa o propisima koji uređuju zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, kao i odlukama o komunalnom redu jedinica lokalne samouprave. Ako je nekim od navedenih propisa zabranjena ugradnja vanjskih jedinica klima (npr. iz razloga što pojedina zgrada predstavlja kulturno dobro, dio je kulturno-povijesnu cjeline ili se nalazi u dijelu grada ili općine u kojem je, sukladno odluci o komunalnom redu, zabranjeno postavljati vanjske jedinice klima uređaja), onda se takav uređaj ne može postaviti, sve i da su pretpostavke u vidu izrade glavnog projekta ispunjene.

Propisane većine suvlasnika za zajedničke troškove i za radove na zajedničkim dijelovima zgrade

Člankom 39. stavkom 1. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da je odluka o upravljanju zgradom donesena kada se o istoj pozitivno izjasni natpolovična većina suvlasnika. Člankom 39. stavkom 3. točkom 9. propisano je kako je odluka o upravljanju zgradom, između ostaloga, odluka o energetskej obnovi zgrade, koja može uključivati i sveobuhvatnu obnovu zgrade, zatim odluka o primjeni mjera energetske učinkovitosti, odluka o ugradnji sustava koji se koriste obnovljivim izvorima energije, dok je točkom 11. istoga stavka propisano kako se odlukom o upravljanju zgradom smatra i odluka o uređenju pročelja.

Iz navedenoga proizlazi kako se odluka o izradi glavnog projekta energetske obnove ili glavnog projekta uređenja pročelja, kao i odluka da se kreće u takve radove donosi natpolovičnom većinom suvlasnika.

Člankom 4. stavkom 1. točkom 8. Zakona o održavanju i upravljanju zgrada propisano je kako je natpolovična većina suvlasnika većina onih suvlasnika koji u vlasništvu imaju više od 50 % ukupne vrijednosne površine zgrade za zgrade za koje nisu određeni suvlasnički dijelovi, odnosno suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od 50 % suvlasničkih dijelova zgrade upisanih u zemljišne knjige.

Člankom 28. stavkom 3. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da se zajednička pričuva obračunava prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka, odnosno prema udjelu suvlasničkih dijelova upisanih u zemljišne knjige.

Međutim, člankom 28. stavkom 4. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisno je da suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi od onoga propisanog u stavcima 3. i 4. toga članka, i to – suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi.

Iz navedenog proizlazi da se, u slučaju da se troškovi izrade glavnog projekta energetske obnove ili glavnog projekta uređenja pročelja, kao i troškovi izvođenja radova radove energetske obnove ili uređenja pročelja podmiruju iz zajedničke pričuve, isti mogu podijeliti po suvlasnicima i na način da veći dio troška snose suvlasnici koji od predmeta odluke imaju više koristi, ako suvlasnici tako odluče.

Navedeno, međutim, ne priječi jednog suvlasnika ili više njih koji samostalno žele podmiriti takve troškove da ih samostalno i podmire, uz uvjet da je odluka o izradi glavnog projekta energetske obnove ili glavnog projekta uređenja pročelja, kao i odluka da se kreće u takve radove donesena natpolovičnom većinom suvlasnika.

Zaključno

Intencija Zakona o upravljanju i održavanju zgrada je uređenje pitanja održavanja zgrada, što uključuje i vanjski izgled uličnih pročelja zgrada bez (vidljivih) uređaja za hlađenje, stoga su se svi sudionici u gradnji i prilikom izrade glavnih projekta uređenja pročelja zgrade, kao i prilikom izvođenja radovi, obvezni pridržavati odredaba Zakona, propisa koju uređuju područje gradnje i prostornoga uređenja, propisa koji uređuju zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, kao i odluka o komunalnom redu jedinica lokalne samouprave i u konačnici Zakona o upravljanju i održavanju zgrada.

POTPREDSJENIK VLADE
MINISTAR
Branko Bačić



