

Sažeti rezultati anketnog ispitivanja predstavnika suvlasnika u višestambenim zgradama u Zagrebu i drugim hrvatskim gradovima

Autori/ce:

Ratko Đokić, Anđelina Svirčić Gotovac i Mirjana Adamović



Biblioteka *Posebna izdanja*



Institut za društvena istraživanja u Zagrebu
Institute for Social Research in Zagreb

**Sažeti rezultati anketnog ispitivanja
predstavnik suvlasnika u višestambenim
zgradama u Zagrebu i drugim
hrvatskim gradovima**

Autori/ce:

Ratko Đokić, Anđelina Svirčić Gotovac i Mirjana Adamović

Institut za društvena istraživanja u Zagrebu
Zagreb, 2022.

IZDAVAČ:

Institut za društvena istraživanja u Zagrebu

ZA IZDAVAČA:

dr. sc. Boris Jokić, ravnatelj

UREDNICI:

Anđelina Svirčić Gotovac i Ratko Đokić

Istraživanje je provedeno u sklopu Slovensko-hrvatskog bilateralnog projekta (IPS-2020-01-7036) HRZZ-a

Kvaliteta života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja: komparativna analiza između Slovenije i Hrvatske (2020.-2023.)

Quality of living in the Housing Estates of the socialist and post-socialist era: a comparative analysis between Slovenia and Croatia (2020-2023)

Tisak publikacije financirala je Hrvatska zaklada za znanost

© 2022 Institut za društvena istraživanja u Zagrebu

ISBN 978-953-6218-93-6 (tiskano izdanje)

ISBN 978-953-6218-94-3 (PDF)

CIP zapis je dostupan u računalnome katalogu Nacionalne i sveučilišne knjižnice u Zagrebu pod brojem 001131541.

SADRŽAJ

UVOD.....	5
METODOLOGIJA.....	7
REZULTATI.....	8
A) Socio-demografski podaci.....	8
B) Zadovoljstvo zgradom.....	12
C) Upravljanje zgradom i suradnja sa suvlasnicima.....	19
D) Suradnja s upraviteljima zgrada.....	32
E) Energetska obnova.....	43
ZAKLJUČAK.....	49

UVOD

Institut za društvena istraživanja u Zagrebu (www.idi.hr) u suradnji s Urbanističnim inštitutom iz Ljubljane provodi istraživački i bilateralni projekt pod nazivom *Kvaliteta života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja: komparativna analiza između Slovenije i Hrvatske (2020.-2023.)* (<http://hesc.uirs.si/hr-hr/Naslovna>). Projekt financira Hrvatska zaklada za znanost (HRZZ).

Projekt istražuje kvalitetu života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja te mogućnosti njihove obnove. Obnova naselja podrazumijeva osim infrastrukturne i energetske obnove i obnovu naselja u društvenom smislu kao obnovu socijalne strukture naselja te vitalnosti naselja kao društvene zajednice ili susjedstva (*community*). U tom je kontekstu obnova stambenih naselja vrlo kompleksna i uključuje različite aktere (državne i gradske te civilne aktere i same stanovnike) i njihov multisektorski rad, a u svrhu poboljšanja kvalitete života i stanovanja u naseljima. U tu svrhu znanstvena su istraživanja dobra podloga za donošenje javnih politika kojima bi se u procesu donošenja odluka moglo utjecati na stambenu problematiku i poboljšanje kvalitete života. Stoga je u prvoj istraživačkoj fazi projekta provedeno anketno istraživanje s **predstavnicima suvlasnika višestambenih zgrada** u Hrvatskoj kao onima koji su dobri poznavatelji stvarnog stanja u stambenim zgradama i postojećim nedostacima te potrebama stanara. U sljedećoj fazi istraživanja ispitat će se i sami stanovnici naselja te će se iz obje provedene ankete dobiti uvid u pravo stanje 'na terenu' te mišljenje i stavove stanara o mogućnostima obnove zgrada i naselja te njihovom zadovoljstvu životom u stambenim naseljima u Hrvatskoj.

Predstavnici suvlasnika igraju značajnu posredničku ulogu između stanara kao vlasnika stanova i upraviteljskih tvrtki u procesu upravljanja, održavanja i poboljšanja kvalitete zgrada u kojima stanuju. No, kako sustavna istraživanja o ulozi i radu predstavnika suvlasnika i kontekstu u kojem se proces upravljanja i održavanja višestambenih zgrada obavlja u Republici Hrvatskoj gotovo ne postoje, ovo je provedeno istraživanje doprinos stručnoj i znanstvenoj analizi ovog procesa, ali i ukupne stambene problematike u Hrvatskoj. Stoga je cilj ove ankete bio prikupiti (inicijalne) informacije i uvide o problematici kvalitete gradnje, kvalitete života te održavanja i upravljanja zgradama, a iz perspektive predstavnika suvlasnika, kao onih koji imaju posredničku ulogu u provođenju cjelokupnog procesa. Veći dio ankete sadržavao je pitanja o njihovoj suradnji sa suvlasnicima i upraviteljima i najčešćim problemima s kojima se susreću pri obavljanju svoje predstavničke dužnosti te načinima kako te probleme rješavaju. S obzirom na nedavne potrese u Zagrebu i Petrinji, koji su izazvali značajna oštećenja stambenih objekata – prvenstveno onih starijih, izgrađenih prije 1945. godine – te, samim tim, doveli i do potrebe za intenzivnijim angažmanom predstavnika suvlasnika u procesu sanacije i obnove, ova istraživačka faza nije bila ograničena samo na stambena naselja izgrađena u socijalističkom i postsocijalističkom razdoblju nego su uzorkom obuhvaćeni i sudionici – predstavnici suvlasnika iz višestambenih zgrada izgrađenih u ranijim

razdobljima, prije 1945. godine. Kako se u rezultatima istraživanja pokazalo da je daleko najveći broj zainteresiranih sudionika istraživanja bio upravo iz grada Zagreba može se reći da je njihov interes za proces obnove i održavanja zgrada bio i najveći. U nastavku slijedi sažeti pregled prikupljenih podataka. Provedeno istraživanje odobreno je od strane Etičkog povjerenstva Instituta za društvena istraživanja u Zagrebu.

METODOLOGIJA

Istraživanje je provedeno na prigodnom uzorku predstavnika suvlasnika u višestambenim zgradama u Hrvatskoj. Prikupljanje podataka provedeno je online anketnim upitnikom, pripremljenim u *Limesurvey* sustavu. Sudionici su upitniku pristupali preko poveznice podijeljene u zatvorenoj *Facebook* grupi „Predstavnicima suvlasnika“¹ koja okuplja predstavnike suvlasnika u Hrvatskoj, većinom iz Zagreba. *Facebook* grupa je osnovana i administrirana pod pokroviteljstvom ZGRADONačelnik.hr², informativnog, savjetodavnog i edukativnog internet portala specijaliziranog za problematiku stanovanja i zgradarstva te partnera Instituta za društvena istraživanja u implementaciji ove faze istraživanja. Osam dana prije postavljanja same poveznice, na internet portalu ZGRADONačelnik.hr kao i u samoj *Facebook* grupi „Predstavnicima suvlasnika“ objavljena je obavijest s opisom istraživanja i najavom njegovog provođenja te pozivom predstavnicima suvlasnika na sudjelovanje.

Ispunjavanje ankete bilo je anonimno, a prikupljanje podataka provedeno je u periodu od 4. studenog do 30. prosinca 2021. godine. Upitniku je pristupilo ukupno 475 ispitanika. Nakon isključivanja djelomično popunjenih upitnika (u kojima su bila ispunjena samo pitanja o demografskim odrednicama sudionika) formiran je finalni uzorak od $N = 353$ sudionika na kojem su provedene daljnje analize podataka. Prosječno vrijeme ispunjavanja upitnika u finalnom uzorku iznosilo je 13 minuta.

¹ <https://www.facebook.com/groups/2376911199284324>

² <https://www.zgradonacelnik.hr/>

REZULTATI

Sljedeće analize provedene su na ukupnom uzorku od $N = 353$ sudionika, predstavnika suvlasnika u višestambenim zgradama u Zagrebu i drugim hrvatskim gradovima. Ovisno o popunjenosti upitnika, neke analize provedene su na uzorku manjem od ukupnog.

A) Socio-demografski podaci

A.1. U kojem gradu živite? & B.1. U kojem razdoblju je izgrađena Vaša zgrada?

Struktura uzorka prema gradovima i starosti višestambenih zgrada predstavljena je u Tablici 1. Starost zgrada podijeljena je na tri vremenska razdoblja (prije 1945. godine, od 1945. do 1990. godine i poslije 1990. godine).

Tablica 1. Grad i razdoblje izgradnje zgrade

Grad	Razdoblje izgradnje zgrade			Total
	Prije 1945.	Od 1945. do 1990.	Poslije 1990.	
Osijek	0	5	1	6
Rijeka	9	14	3	26
Split	1	9	1	11
Zagreb	52	107	63	222
Drugo	3	63	22	88
Total	65	198	90	353

Najveći broj zgrada ($n = 198$, 56%) u uzorku izgrađen je u socijalističkom razdoblju, između 1945. i 1990. godine. 90 (26%) uzorkom obuhvaćenih zgrada izgrađeno je u postsocijalističkom razdoblju (nakon 1990. godine), a 65 (18%) zgrada u razdoblju prije 1945. godine.

Najveći broj sudionika, njih 222, predstavnici su zgrada smještenih u Zagrebu. Od toga, 52 predstavnika predstavlja suvlasnike u zgradama izgrađenima prije 1945. godine, 107 u zgradama izgrađenima između 1945. i 1990. godine, a 63 u zgradama izgrađenima poslije 1990. godine.

Osim četiri velika grada (Osijek, Rijeka, Split, Zagreb), u uzorku su bili zastupljeni još i: Velika Gorica (14), Sisak (6), Karlovac (5), Zadar (4), Zaprešić (4), Dubrovnik (3), Samobor (3), Slavonski Brod (3), Varaždin (3), Crikvenica (2), Čakovec (2), Dugi Rat (2), Knin (2), Križevci (2), Poreč (2), Vinkovci (2), Vodice (2), Vukovar (2), Bjelovar (1), Borovo Naselje (1), Daruvar (1), Đurđevac (1), Hrvatska Kostajnica (1), Ivanić-Grad (1), Jastrebarsko (1), Klinča Sela (1), Koprivnica (1), Kutina (1), Našice (1), Nin (1), Novi Marof (1), Ogulin (1), Omiš (1), Opatija (1), Peroj (1), Ploče (1), Požega (1), Pula (1), Senj (1), Solin (1), Šibenik (1), Virovitica (1) i Zabok (1).

A.2. Koliko imate godina? & A.3. Kojeg ste spola?

U Tablici 2 prezentirana je struktura uzorka prema spolu i dobi sudionika. Upitnik je ispunilo nešto više žena ($n = 183$) nego muškaraca ($n = 170$). Prosječna dob sudionika bila je $M = 50$ godina ($SD = 11$).

Tablica 2. Spol i dob sudionika

Spol	Dob						Total
	- 30	31 - 40	41 - 50	51 - 60	61 - 70	71 - 80	
Muški	5	38	61	35	25	6	170
Ženski	0	31	65	46	33	8	183
Total	5	69	126	81	58	14	353

A.4. Koja je razina Vašeg obrazovanja?

Prema razini obrazovanja većina sudionika (45%) ima višu ili visoku stručnu spremu (Tablica 3). S višom školom ima ih još 16% tako da se može reći da su skoro dvije trećine predstavnika suvlasnika u uzorku visoko i više obrazovani. Prema brojnosti, slijede sudionici sa završenom srednjom tehničkom školom (28%), te ispitanici sa završenom trogodišnjom strukovnom školom (6%) ili gimnazijom (5%).

Tablica 3. Razina obrazovanja sudionika

Razina obrazovanja	n	%
Završena osnovna škola	1	.3
Završena trogodišnja strukovna škola	20	5.7
Srednja škola (tehnička, ekonomska, medicinska...)	99	28.0
Gimnazija	19	5.4
Viša škola (stručni studiji, veleučilište)	57	16.1
Završen fakultet, visoka škola, akademija, magisterij, doktorat znanos	157	44.5
Total	353	100.0

A.5. Koji je Vaš radni status?

Prema radnom statusu natpolovična većina sudionika (73%) je zaposlena (Tablica 4). Umirovljenici su u uzorku bili zastupljeni s 21%, a nezaposleni sa 6%.

Tablica 4. Radni status sudionika

Radni status	n	%
Zaposlen/a	257	72.8
Nezaposlen/a	22	6.2
Umirovljenik/ca	74	21.0
Total	353	100.0

A.6. Koje je Vaše zanimanje?

Prema zanimanju, u uzorku su najzastupljeniji stručnjaci (poput inženjera, znanstvenika, profesora i sl.) s 36% (Tablica 5). Slijede službenici sa 17% te rukovoditelji s 13% što odgovara udjelu visoko i više obrazovanih sudionika. S udjelom nešto višim od 10% u uzorku su bili zastupljeni i kvalificirani i visokokvalificirani radnici.

Tablica 5. Zanimanje sudionika

Zanimanje	n	%
NK i PK (nekvalificirani/a i polukvalificirani/a radnik/ca)	4	1.1
KV i VKV (kvalificirani/a i visokokvalificirani/a radnik/ca)	38	10.8
Radnik/ca u uslugama/trgovini (frizer/ka, kuhar/ica, prodavač/ica...)	9	2.5
Vojna zanimanja, policija	17	4.8
Obrtnik/ca ili poduzetnik/ca (postolar/ka, urar/ka, cvječar/ka...)	18	5.1
Službenik/ca (tajnik/ca, recepcionar/ka, uredski/a službenik/ca...)	61	17.3
Tehničar/ka (laborant/ica, medicinska sestra...)	16	4.5
Stručnjak/inja (inženjer/ka, znanstvenik/ca, profesor/ica, ...)	127	36.0
Rukovoditelj/ica (direktor/ica, dužnosnik/ca, vlasnik/ca velike tvrtke...)	45	12.7
Drugo	18	5.1
Total	353	100.0

A.7. Koji je Vaš stambeni status?

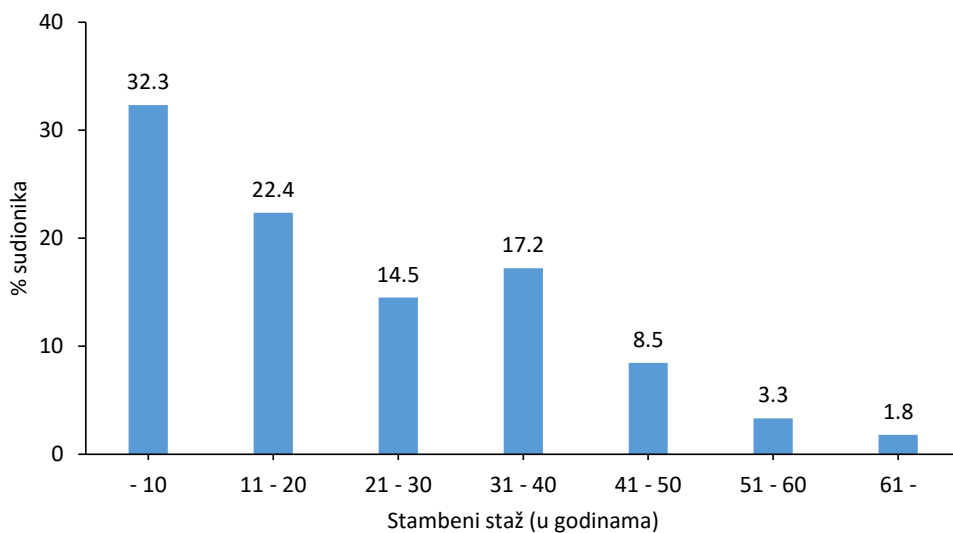
Prema stambenom statusu većina sudionika (85%) je navela da su vlasnici ili suvlasnici stana u kojem žive (Tablica 6). U srodstvu s vlasnikom stana bilo je 14% ispitanika, dok je dvoje sudionika navelo stambeni status izvan ove dvije kategorije.

Tablica 6. Stambeni status sudionika

Stambeni status	n	%
Vlasnik/ca, Suvlasnik/ca	300	85.0
Srodstvo s vlasnikom/com stana	51	14.4
Drugo	2	.6
Total	353	100.0

A.9. Od koje godine živite u zgradi?

Distribucija dužine „stambenog staža“, odnosno koliko dugo žive u zgradi, za $n = 331$ sudionika koji su odgovorili na ovo pitanje bila je pozitivno asimetrična, s otprilike 30% sudionika koji u zgradi žive 10 ili manje godina (Slika 1). Tako je centralna vrijednost dužine „stambenog staža“ iznosila $C = 17$ godina ($min = 0$, $Q1 = 8$, $Q3 = 34$, $maks = 71$).

Slika 1. Dužina stambenog staža u zgradi ($n = 331$)

B) Zadovoljstvo zgradom

B.2. Koliki broj stanova predstavljate? & B.3. Koliko etaža ima Vaša zgrada?

U prosjeku, sudionici predstavljaju $C = 20$ stanova ($min = 3$, $Q1 = 11$, $Q3 = 46$, $maks = 288$). Zgrade koje predstavljaju prosječno imaju šest etaža ($C = 6$, $min = 1$, $Q1 = 4$, $Q3 = 7$, $maks = 30$).

B.4. Kako biste općenito procijenili zadovoljstvo Vašom zgradom?

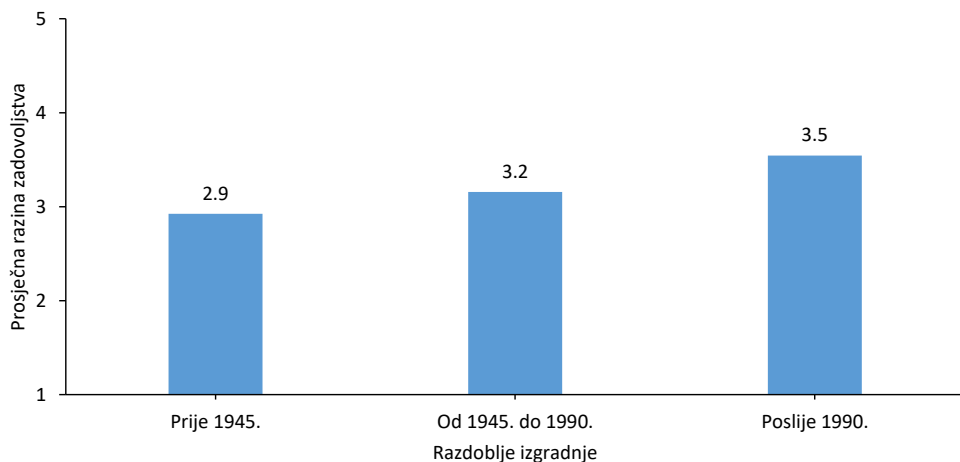
Prema općenitoj procjeni zadovoljstva zgradom pokazalo se da je više od polovice predstavnika suvlasnika (54%; Slika 2) svoje zadovoljstvo procijenilo osrednjim. Nešto više od četvrtine sudionika (27%) pokazalo je visoku razinu zadovoljstva zgradom što je gotovo trećina ako im se pribroje i oni s vrlo visokom razinom zadovoljstva (5%).



Prosječna razina općenitog zadovoljstva zgradom u ukupnom uzorku predstavnika bila je nešto iznad ocjene „srednje“ i iznosila je $M = 3.2$ ($SD = .8$), na skali od 1 – Vrlo nisko do 5 – Vrlo visoko.

Analiza razine općenitog zadovoljstva zgradom prema tri vremenska razdoblja izgradnje pokazala je da s opadanjem starosti zgrade zadovoljstvo sudionika raste (Slika 3). Najviši stupanj zadovoljstva iskazali su sudionici koji stanuju u zgradama izgrađenima u postsocijalističkom razdoblju ($M = 3.5$, $SD = .8$). Slijede ih sudionici koji žive u zgradama izgrađenim u socijalizmu ($M = 3.2$, $SD = .7$), dok najniži stupanj zadovoljstva iskazuju stanari zgrada izgrađenih prije 1945. godine ($M = 2.9$, $SD = .9$). Takav je rezultat i očekivan s obzirom na starost zgrada te na nedavne potrese u Zagrebu i Petrinji koji su u tim zgradama napravili najviše štete.

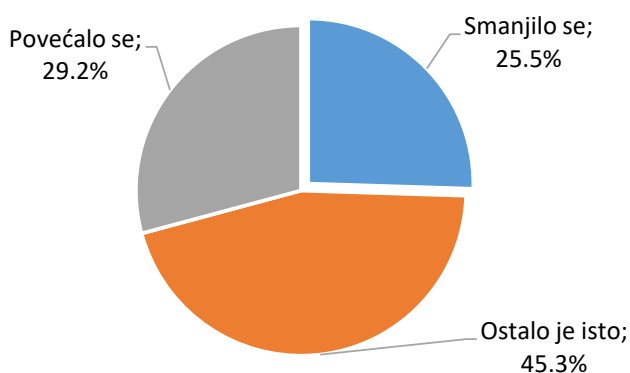
Slika 3. Općenito zadovoljstvo zgradom prema razdoblju izgradnje zgrade



B.5. Je li se Vaše zadovoljstvo zgradom povećalo ili smanjilo u zadnjih 5 godina?

Prema smjeru promjene zadovoljstva, pokazalo se da je ono u proteklih pet godina, kod najvećeg dijela sudionika (45%), ostalo isto (Slika 4). Postotak onih kod kojih se zadovoljstvo povećalo je 29% i nešto je veći od postotka sudionika čije se zadovoljstvo smanjilo (26%).

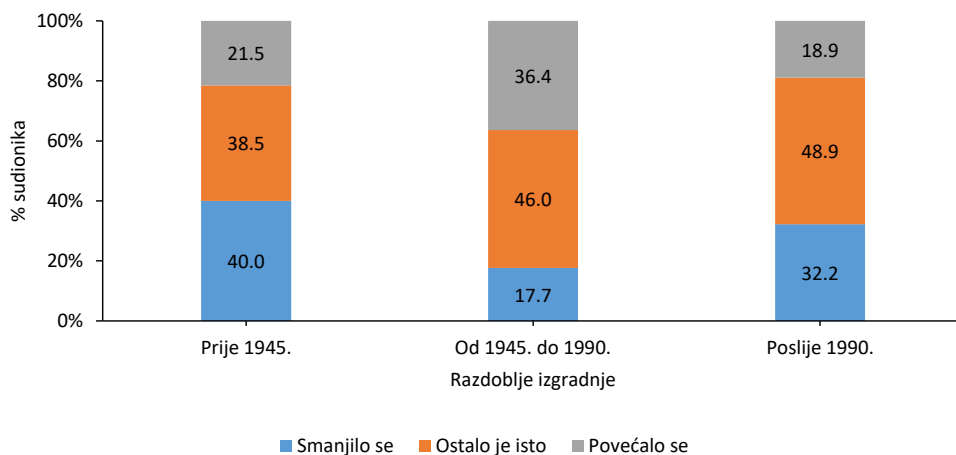
Slika 4. Promjena u zadovoljstvu zgradom u zadnjih 5 godina (N = 353)



Dok predstavnici suvlasnika u zgradama izgrađenima u socijalističkom i postsocijalističkom razdoblju dominantno izjavljuju da se njihovo zadovoljstvo zgradom nije mijenjalo u posljednjih pet godina, predstavnici u zgradama izgrađenima prije 1945. godine najčešće navode da se njihovo zadovoljstvo zgradom smanjilo (Slika 5). Ipak, interesantno je i to da relativno visok postotak sudionika (36%) iz zgrada izgrađenih u

socijalističkom periodu izjavljuje da je njihovo zadovoljstvo zgradom poraslo. Istovremeno, u kategoriji postsocijalističkih zgrada, sličan postotak (32%) sudionika navodi da se njihovo zadovoljstvo zgradom smanjilo. Dodatno, u ovoj kategoriji najnovijih zgrada, postotak sudionika čije je zadovoljstvo zgradom poraslo (19%) je niži od postotka takvih sudionika (22%) u kategoriji zgrada izgrađenih prije 1945. godine.

Slika 5. Promjena u zadovoljstvu zgradom prema razdoblju izgradnje zgrade

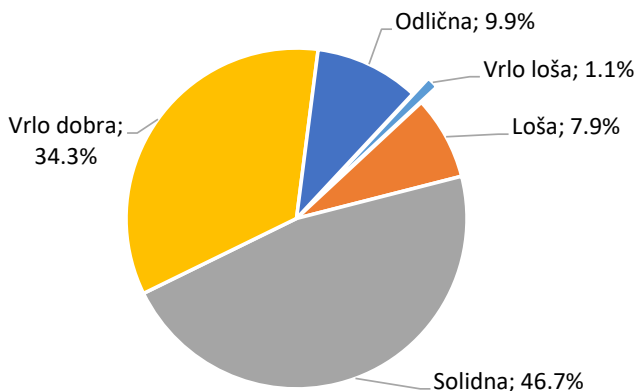


Sumarno, podaci prikupljeni pitanjem o stupnju općenitog zadovoljstva zgradom te pitanjem da li se taj stupanj mijenjao u posljednjih pet godina ukazuju da su predstavnici suvlasnika općenito zadovoljni zgradama izgrađenima u socijalističkom i postsocijalističkom periodu te da je to zadovoljstvo stabilno. Ipak, promjene zadovoljstva u ove dvije kategorije sudionika pokazuju suprotne trendove. Naime, ukoliko je do promjene zadovoljstva došlo, ta je promjena u kategoriji zgrada izgrađenih u socijalističkom periodu većinski išla u smjeru povećanja, a u kategoriji postsocijalističkih zgrada u smjeru smanjenja zadovoljstva. Ovakav obrazac u suprotnosti je s implicitnom pretpostavkom da bi zadovoljstvo zgradama trebalo izraženije padati u onima izgrađenim u socijalističkom periodu, u odnosu na one iz postsocijalističkog. Objašnjenja za takve stavove možemo tražiti u brojnim i često neočekivanim problemima koji se javljaju u tzv. novogradnji na koje se stanari žale (npr. pucanje fasade, pucanje cijevi, curenje vode, slabo odrađeni građevinski radovi itd.), a o kojima se često izvještava i u medijima. No, predstavnici u zgradama izgrađenima prije 1945. su općenito najmanje zadovoljni zgradom uz istovremeni trend opadanja tog zadovoljstva. Ovakvo je stanje, vrlo moguće, potaknuto nedavnim potresima na području grada Zagreba i Petrinje koji su dodatno narušili stanje u kojem se nalaze ove najstarije zgrade u uzorku.

B.6. Kako biste procijenili kvalitetu gradnje Vaše zgrade?

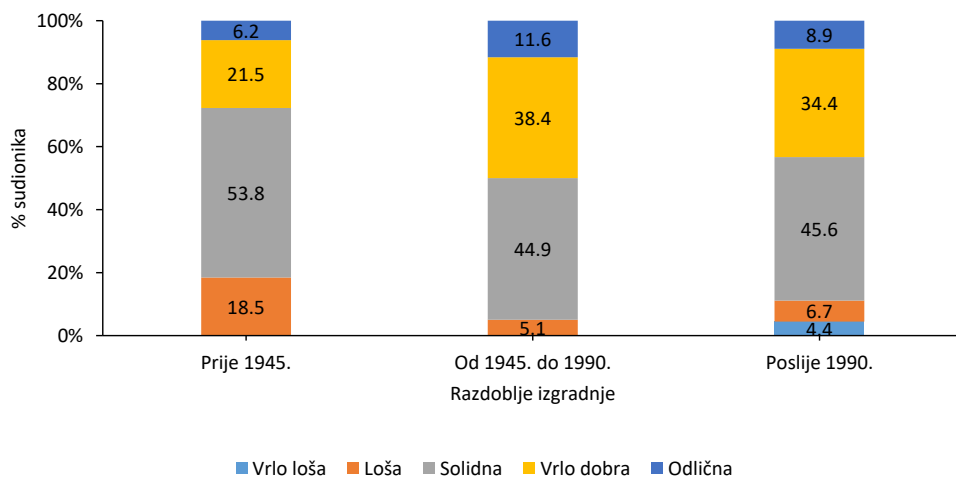
Čini se da su sudionici većim dijelom zadovoljni kvalitetom gradnje zgrada čiji su predstavnici. Tako je 47% sudionika kvalitetu gradnje svoje zgrade procijenilo solidnom, 34% vrlo dobrom, a 10% odličnom (Slika 6). Ostatak od oko 9% sudionika je (vrlo) nezadovoljan kvalitetom gradnje zgrade koju predstavljaju.

Slika 6. Kvaliteta gradnje zgrade (N = 353)



S obzirom na visoki postotak sudionika koji su (relativno) zadovoljni kvalitetom gradnje zgrade, analiza njihovih odgovora prema razdoblju izgradnje zgrade nije značajno promijenila gore opisanu sliku. U sve tri kategorije zgrada prema vremenu izgradnje dominantan je udio sudionika koji su zadovoljni kvalitetom gradnje (Slika 7). Ipak, interesantno je primijetiti da je postotak ispitanika koji kvalitetu gradnje procjenjuje solidnom najveći upravo u kategoriji najstarijih zgrada (54%).

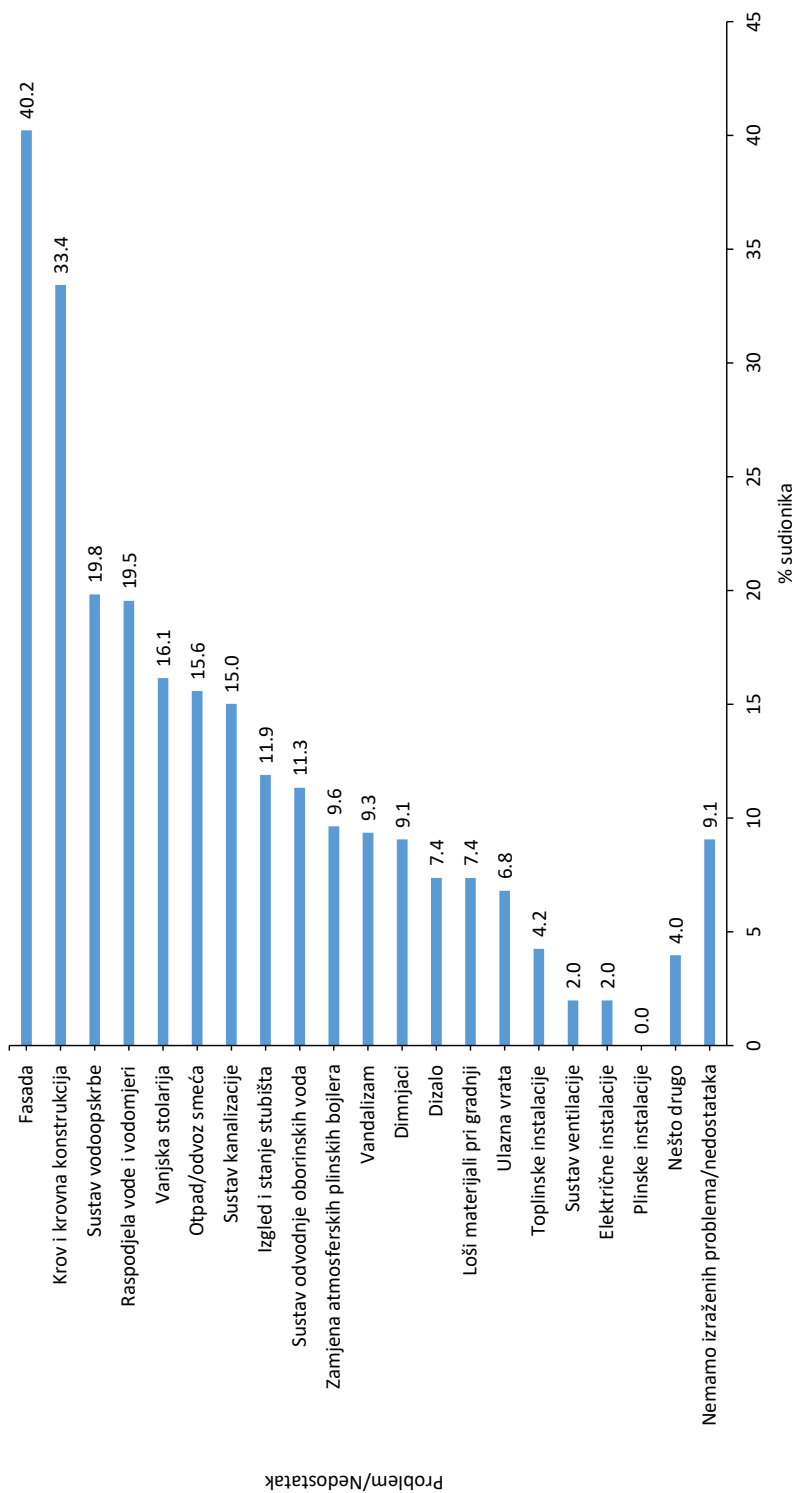
Slika 7. Kvaliteta gradnje zgrade prema razdoblju izgradnje (N = 353)



B.7. Molimo Vas da u priloženoj listi izaberete do 3 najizraženija problema ili nedostatka u pogledu kvalitete gradnje/održavanja Vaše zgrade.

Sudionici su imali priliku između 19 ponuđenih mogućih problema ili nedostataka u pogledu gradnje i održavanja zgrada izabrati do tri ona koja smatraju najizraženijima u zgradi koju predstavljaju (Slika 8). Tako je najveći postotak od ukupno $N = 353$ ispitanika naveo da imaju probleme s fasadom (40%) te s krovom i krovnom konstrukcijom (33%). Prema učestalosti navođenja, slijede problemi sa sustavom vodoopskrbe te s raspodjelom vode i vodomjerima (oba problema navelo je po 20% sudionika). Nadalje, oko 15% sudionika navelo je (i) probleme s vanjskom stolarijom (16%), probleme s otpadom/odvozom smeća (16%) te probleme sa sustavom kanalizacije (15%). Oko 10% navođenja u ukupnom uzorku imali su i problemi s izgledom i stanjem stubišta (12%), problemi sa sustavom odvodnje oborinskih voda (11%) te potreba zamjene atmosferskih plinskih bojlera kondenzacijskim bojlerima (10%). Nešto manje od 10% - preciznije 9% - sudionika navelo je da u svojoj zgradi nemaju izraženih problema ili nedostataka u pogledu gradnje i održavanja zgrade.

Slika 8. Najizraženiji problemi ili nedostaci u pogledu kvalitete gradnje/održavanja zgrade (N = 353)



U odnosu prema razdobljima izgradnje, problemi s fasadom te krovom i krovijem prema učestalosti zauzimaju prve dvije pozicije u sve tri starosne kategorije zgrada. Tako, od ukupno $n = 65$ sudionika iz zgrada izgrađenih prije 1945. godine, njih 58% je navelo da je jedan od najizraženijih problema u pogledu kvalitete gradnje fasada, a 46% (i) krov; ti postoci u skupini zgrada izgrađenih između 1945. i 1990. godine ($n = 198$) iznose 37% i 34%, a u skupini najmlađih zgrada ($n = 90$) – 34% i 23%. U obje skupine zgrada izgrađenih prije 1990. godine na trećem mjestu liste najizraženijih problema nalaze se oni vezani s raspodjelom vode i vodomjerima (18% navođenja u kategoriji najstarijih zgrada i 26% u kategoriji zgrada iz socijalističkog perioda); u kategoriji zgrada izgrađenih poslije 1990. godine, treći, prema učestalosti navođenja, najizraženiji problem odnosi se na otpad i probleme s odvoženjem smeća (22% navođenja).

B.8. Imate li u Vašoj zgradi neki od sljedećih problema s otpadom/odvozom smeća?

Između šest ponuđenih problema s otpadom/odvozom smeća, sudionici ($N = 353$) su najčešće birali one koji su se odnosili na neodvajanje otpada (51%) i slobodan pristup kantama i razbacivanje smeća (48%; Tablica 7). Više od četvrtine sudionika navelo je (i) probleme nakupljanja smeća i otpada ispred/oko zgrade (33%), širenje neugodnih mirisa od smeća (31%) te veliki broj kanti za različit otpad pred zgradom (29%). Čini se da problem nedovoljnog broja kontejnera za miješani otpad nije toliko istaknut, s obzirom da ga je odabralo 8% ispitanika, no sve navedeno dovoljno govori u prilog vrlo istaknutog problema koje većina zgrada ima s odlaganjem i odvozom smeća (otpada). Također, samo je oko petine sudionika (22%) navelo da nema problema s otpadom/odvozom smeća.

Tablica 7. Problemi s otpadom/odvozom smeća ($N = 353$)

Problem	n	%
Neodvajanje otpada (bacanje različitih vrsta otpada u iste kontejnere)	180	51.0
Slobodan pristup kantama i razbacivanje smeća (npr. skupljači boca)	168	47.6
Nakupljanje smeća i otpada ispred/oko zgrade	115	32.6
Širenje neugodnih mirisa od smeća	109	30.9
Veliki broj kanti pred zgradom za različiti otpad	102	28.9
Nedovoljan broj kontejnera za miješani otpad	28	7.9
Nemamo problema s otpadom/odvozom smeća	76	21.5

C) Upravljanje zgradom i suradnja sa suvlasnicima

C.1. Jeste li suvlasnik/ca u zgradi u kojoj ste i predstavnik/ca?

Većina sudionika (89%) i sami su suvlasnici u zgradi (Tablica 8) koju predstavljaju. Ipak, u ovom kontekstu relativno visok postotak od oko 11% preostalih sudionika izjavio je da predstavljaju stanare zgrada u kojima nisu i sami suvlasnici, što može ukazati na ipak prisutne slučajeve koji nisu u skladu sa zakonskom odredbom prema kojoj predstavnik suvlasnika sam mora biti suvlasnik u zgradi i koja se očigledno različito tumači i provodi u praksi.

Tablica 8. Suvlasnik/ca u zgradi u kojoj je i predstavnik/ca

Suvlasnik/ca u zgradi koju predstavlja	n	%
Da	291	89.0
Da, ali istovremeno predstavlja i suvlasnike neke druge zgrade	11	3.4
Ne, suvlasnik/ca u nekoj drugoj zgradi	4	1.2
Nije suvlasnik/ca	21	6.4
Total	327	100.0

C.2. Od koje godine obavljate dužnost predstavnika/ce suvlasnika?

Centralna vrijednost dužine predstavničkog staža u poduzorku od $n = 325$ sudionika koji su odgovorili na ovo pitanje iznosila je $C = 4$ godine ($min = 0$, $Q1 = 1$, $Q3 = 8$, $maks = 26$). Ipak, ova je distribucija značajno pozitivno asimetrična – ilustracije radi, 30% sudionika obavlja predstavničku dužnost tek godinu dana ili i kraće.

C.3. Koliko, u prosjeku, sati mjesečno trošite na obveze koje imate kao predstavnik/ca suvlasnika?

Centralna vrijednost utroška vremena (u satima mjesečno) na predstavničke obveze u poduzorku od $n = 322$ sudionika koji su odgovorili na ovo pitanje iznosila je $C = 12$ h ($min = 0$, $Q1 = 5$, $Q3 = 30$, $maks = 200$). S obzirom na izraženu pozitivnu asimetričnost i ove distribucije, 51% sudionika ne troši više od 14 sati mjesečno na predstavničke dužnosti.

C.4. Kako doživljavate Vašu funkciju predstavnika/ce suvlasnika?

Od $n = 327$ sudionika koji su odgovorili na pitanje kako doživljavaju svoju funkciju predstavnika suvlasnika, natpolovična većina njih (57%) odabrala je odgovor „samo kao dodatnu aktivnost“, dok ju njih 13% doživljava kao „posao s punim radnim vremenom“. Negdje „između ove dvije krajnosti“ pozicionira se značajnih 31% sudionika, što ipak ukazuje na zahtjevnost uloge predstavnika.

C.5. Smatrate li da naknada koju dobivate odgovara stupnju Vašeg angažmana?

Prilikom razmatranja stupnja u kojem su sudionici zadovoljni visinom naknade koju primaju za svoj predstavnički angažman (Tablica 9), prije svega treba primijetiti da je njih 38% (od $n = 327$) navelo da naknadu uopće ne prima što je zaista veliki udjel onih koji posao predstavnika obavljaju dobrovoljno. Preostali sudionici većinski „naginju“ nezadovoljstvu – skoro 35% sudionika smatra da je naknada koju dobivaju (u potpunosti) neodgovarajuća stupnju njihovog angažmana. Tek je preostalih oko 28% ispitanika (u potpunosti) zadovoljno visinom naknade koju primaju.

Tablica 9. Stupanj u kojem predstavnička naknada odgovara angažmanu

Stupanj odgovaranja	n	%
Nimalo ne odgovara	33	10.1
Ne odgovara	78	23.9
Odgovara	81	24.8
Potpuno odgovara	11	3.4
Ne primam naknadu	124	37.9
Total	327	100.0

C.6. Koliko u Vašoj zgradi plaćate zajedničku pričuvu po m²?

Od ukupno $n = 324$ sudionika koji su odgovorili na pitanje o visini pričuve koju suvlasnici plaćaju u zgradi, njih 70 (22%) navelo je da plaćaju „minimalnu pričuvu“, a 254 (78%) više od minimalnog iznosa. Razmatrano prema razdobljima izgradnje (Tablica 10), u svakoj od starosnih kategorija zgrada, učestalost plaćanja pričuve više od minimalne je iznad 70%.

Tablica 10. Plaćanje minimalne pričuve prema razdoblju izgradnje zgrade

Razdoblje izgradnje	Minimalna pričuva		Više od minimalne		Total	
	n	%	n	%	n	%
Prije 1945.	11	19.0	47	81.0	58	100.0
Od 1945. do 1990.	36	20.1	143	79.9	179	100.0
Poslije 1990.	23	26.4	64	73.6	87	100.0

Distribucija visina pričuve koje su više od minimalne bila je izrazito pozitivno asimetrična sa centralnom vrijednošću od $C = 4.0$ kn/m² ($min = 1.5$, $Q1 = 3.0$, $Q3 = 5.6$, $maks = 53.4$). Razmatrano prema razdobljima izgradnje (Tablica 11), visina zajedničke pričuve raste sa starošću zgrade: najviše vrijednosti zabilježene su u kategoriji najstarijih zgrada (izgrađenih prije 1945. godine), zatim u kategoriji zgrada iz socijalističkog razdoblja, a potom u kategoriji zgrada izgrađenih nakon 1990. godine.

Tablica 11. Visina pričuve (više od minimalne; kn/m²) prema razdoblju izgradnje zgrade

Razdoblje izgradnje	Min	Q1	C	Q3	Maks
Prije 1945.	2.0	4.0	6.0	10.0	24.0
Od 1945. do 1990.	1.5	3.3	4.0	5.3	53.4
Poslije 1990.	2.0	2.5	3.0	3.5	35.5

C.7. Jeste li povećavali zajedničku pričuvu zadnjih pet godina?

Od $n = 325$ sudionika koji su odgovorili na pitanje o eventualnom povećanju pričuve u zadnjih pet godina, njih 157 (48%) navelo je da to u njihovoj zgradi nisu učinili, a preostalih 168 (52%) da jesu. U skladu s prethodnom analizom, učestalost povećanja zajedničke pričuve raste sa starošću zgrade i sve većom potrebom za njihovim održavanjem i obnavljanjem (Tablica 12).

Tablica 12. Učestalost povećanja zajedničke pričuve u zadnjih pet godina prema razdoblju izgradnje zgrade

Razdoblje izgradnje	Bez povećanja		S povećanjem		Total	
	n	%	n	%	n	%
Prije 1945.	20	34.5	38	65.5	58	100.0
Od 1945. do 1990.	85	47.0	96	53.0	181	100.0
Poslije 1990.	52	60.5	34	39.5	86	100.0

C.8. Možete li, molimo Vas, navesti razloge zbog kojih ste povećali zajedničku pričuvu?

Objašnjenje za povezanosti između starosti zgrade i visine pričuve, odnosno učestalosti njenog povećavanja (starije zgrade imaju više pričuve, koje su u ranijem periodu i češće povećavane) može se naći u otvorenim odgovorima u kojima su sudionici naveli razloge za povećanje pričuve. Naime, u kategoriji zgrada izgrađenih prije 1945. godine, starost zgrade, sama po sebi, iziskuje veća ulaganja u njeno održavanje, npr.:

- *Zbog godine izgradnje i neadekvatnog održavanja, nužno je bilo povećati pričuvu. Mišljenja sam da za zgrade starije od 50 godina minimalni iznos pričuve ne može biti manji od 7 kn/m².*

Međutim, urgentnost značajnih ulaganja u starije zgrade dodatno je naglašena i nedavnim potresima u zagrebačkoj i petrinjskoj regiji. Tako, od 38 sudionika iz ove kategorije zgrada, njih 20 je kao (jedan od) razloga za povećanje pričuve navelo „potres“ i sanaciju njime izazvanih šteta. Usporedbe radi, u dvije preostale kategorije novijih zgrada (izgrađenih nakon 1945. godine), kao razlog povećanja pričuve potres je spomenut samo jednom („Saniranje dimnjaka nakon potresa.“). Tako, u skupini zgrada

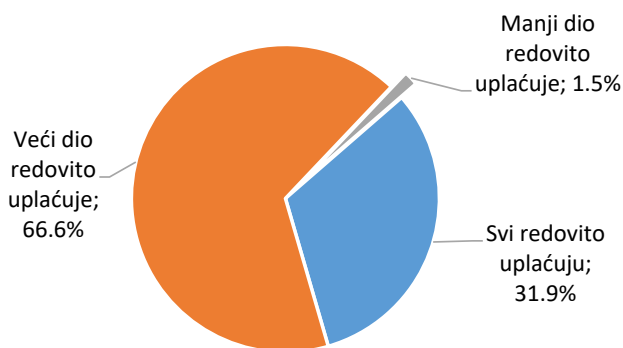
izgrađenih u socijalističkom periodu (ukupno 96 odgovora) kao najčešći razlozi za povećanje zajedničke pričuve navođeni su popravak fasade (21 odgovor) i (priprema) energetske obnove zgrade (14) te popravak krova/krovišta (32), ugradnja i sanacije dizala (9) i zamjena vanjske stolarije (6). U kategoriji najmlađih zgrada, izgrađenih nakon 1990. godine, razlozi za povećanje zajedničke pričuve bili su više raznoliki i uglavnom su ukazivali na povećanje troškova održavanja zgrade te potrebu za akumulacijom sredstava za planirane intervencije, npr.:

- *Zato jer je početna cijena od 2 kn/m² bila nedovoljna čak i za tekuće troškove zgrade, a kamoli za akumulaciju sredstava.*

C.9. Koji je udjel suvlasnika koji redovito uplaćuje zajedničku pričuvu?

Na pitanje koji je udio suvlasnika koji redovito uplaćuju zajedničku pričuvu, većina predstavnika procijenila je da je to slučaj kod svih (32%) ili kod većine (67%) suvlasnika koje predstavljaju (Slika 9). Tek je pet predstavnika navelo da u njihovoj zgradi samo manji dio suvlasnika redovito ispunjava svoje obveze u pogledu zajedničke pričuve.

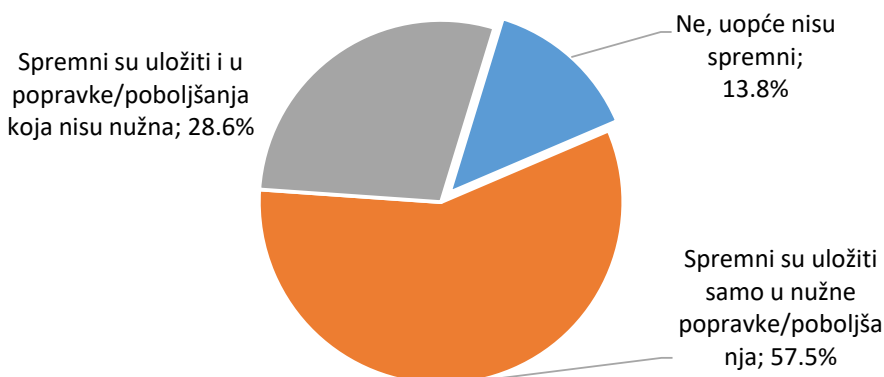
Slika 9. Udio suvlasnika koji redovito uplaćuju zajedničku pričuvu (n = 326)



C.11. Jesu li suvlasnici spremni uložiti financijska sredstva u veće popravke/poboljšanja na razini zgrade?

Više od polovice predstavnika (58%) smatra da su suvlasnici spremni uložiti financijska sredstva u veće popravke/poboljšanja na razini zgrade samo za nužne popravke i poboljšanja (Slika 10). Dvostruko manje (29%) predstavnika procjenjuje da su suvlasnici u njihovoj zgradi spremni i na ulaganja koja nisu nužna. U 14% slučajeva predstavnici tvrde kako suvlasnici uopće nisu spremni ulagati zajednička sredstva u veće popravke ili poboljšanja.

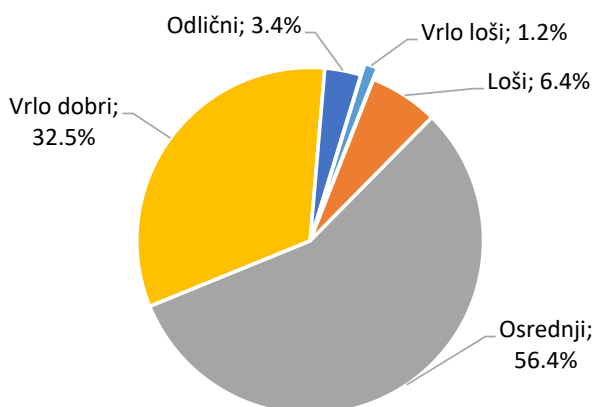
Slika 10. Procjena predstavnika o spremnosti suvlasnika za ulaganje financijskih sredstava u veće popravke/poboljšanja na razini zgrade ($n = 325$)



C.19. Kako biste ocijenili međuljudske odnose na razini zgrade?

Čini se da su međususedski odnosi u zgradama obuhvaćenim uzorkom generalno zadovoljavajući. Tako su međuljudski odnosi u zgradi najčešće procjenjivani osrednjim (56%), a zatim i vrlo dobrim (33%), dok ih je tek 8% sudionika označilo lošim ili vrlo lošim (Slika 11).

Slika 11. Međuljudski odnosi u zgradi ($n = 326$)



C.18. Molimo Vas, navedite i opišite tipične probleme na koje nailazite u suradnji sa suvlasnicima.

Neke od tipičnih problema koje imaju u suradnji sa suvlasnicima predstavnici su iskazali otvorenim odgovorima. Otvorenim odgovorima obuhvaćeni su brojni aspekti upravljanja zgradom koji najčešće otežavaju rad predstavnika suvlasnika i često ih do-

vode u situacije izvan opsega njihovih odgovornosti, primjerice, miješanje u međusobne odnose među stanarima, što svakako nije poželjan način upravljanja:

- *Očekivanje nekih suvlasnika da rješavam njihove međusobne netrpeljivosti s drugim suvlasnicima.*

Problem je također i nepoštivanje zajedničkog interesa na razini zgrade za koje jedan dio suvlasnika nema sluha i na njih ne reagira adekvatno.

- *„Sto ljudi sto čudi“, odnosno ponekad je veoma izazovno ih uskladiti i doći do nekog zajedničkog mišljenja.*
- *20% ne prihvaća ništa ponuđeno od zajedničkog interesa.*

Zajednička pričuva je također „rastegnut“ pojam za neke suvlasnike jer smatraju da se unutar tih zajedničkih sredstava može pronaći rješenje za pokrivanje troškova i koji nisu dio zajedničkih interesa.

- *Zahtjevi da im se iz zajedničke pričuve plate radovi na privatnim instalacijama.*

U zgradama postoji i naglašen problem sa suvlasnicima koji ne stanuju u zgradi (ili svoj stan iznajmljuju podstanarima). Komunikacija s ovom kategorijom suvlasnika može biti otežana te oni nužno ne moraju pokazivati spremnost za sudjelovanje u rješavanju zajedničkih problema.

- *Dosta suvlasnika po novom ima podstanare i nisu time aktivno uključeni u sastanke i planiranja.*
- *Većina vlasnika ne stanuje u zgradi.*
- *Nedostupnost ulaza u stan u slučaju kvara, npr. curenja vode susjedu ispod – nemogućnost kontakta s vlasnikom stana.*

Problem se često pojavljuje i sa starijim stanarima koji ne žele promjene ili ih ne mogu financirati te također ne vide dugoročnji smisao upravljanja zgradom.

- *Dosta je starijih u ulazu i brinu da je njima dobro ne gledajući toliko širu sliku za budućnost jer kao njih tada više neće biti.*

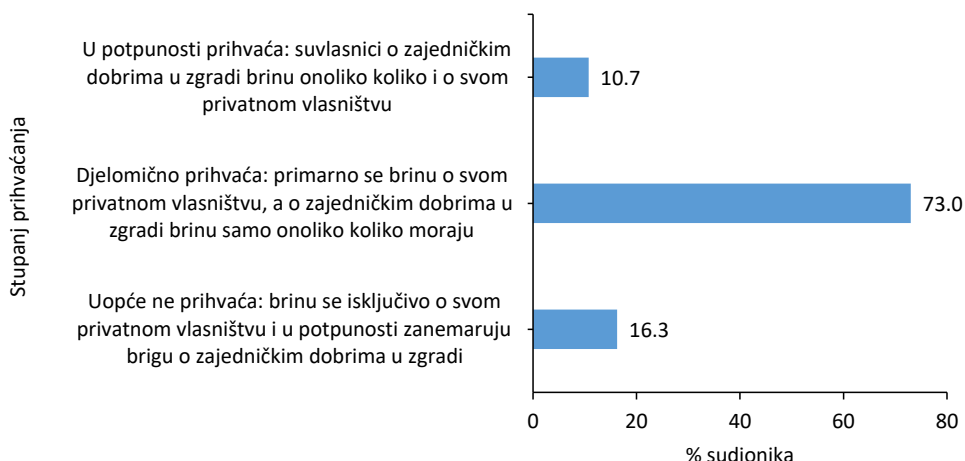
Očekivani problemi su svakako i gomilanje otpada i raznog smeća u zajedničkim prostorima kao i općenito zanemarivanje kućnog reda i njime definiranih obveza stanara.

- *Gomilanje glomaznog otpada u zajedničke prostorije, otpad i smeće po stubištu.*
- *Nepoštovanje kućnog reda.*
- *Nečišćenje snijega po rasporedu.*
- *Nepotrebno otvaranje prozora po haustoru u hladna vremena.*
- *Nekontrolirano parkiranje oko zgrade.*

C.12. Što mislite kako većina suvlasnika prihvaća koncept zajedničkog vlasništva u zgradi?

Nadalje je bilo zanimljivo vidjeti kako je među predstavnicima i suvlasnicima prihvaćen te koliko razumiju pojam zajedničkog vlasništva. Čini se da suvlasnici ovaj koncept prihvaćaju tek djelomično, odnosno površno i po potrebi. Tako, gotovo tri četvrtine predstavnika suvlasnika (73%) smatra da se o zajedničkom vlasništvu stanari brinu samo onoliko koliko moraju, a većim se dijelom brinu o svom privatnom vlasništvu (Slika 12). Zanimljivo je i da jedan dio predstavnika (njih 16%) smatra da stanari uopće ne razumiju pojam zajedničkog vlasništva te se brinu isključivo o svom privatnom vlasništvu.

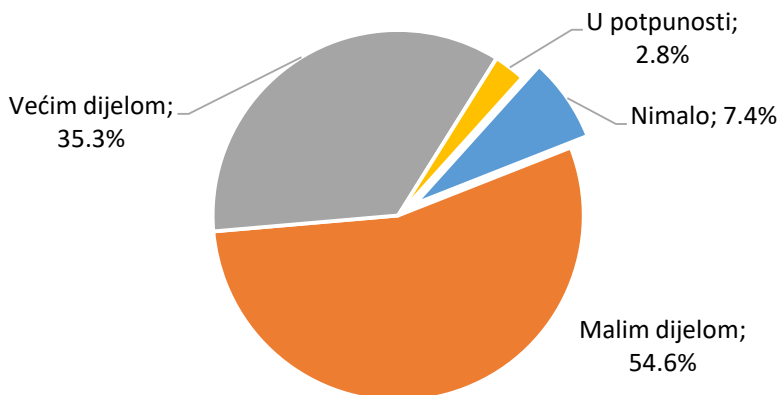
Slika 12. Prihvaćanje koncepta zajedničkog vlasništva (n = 326)



C.13. Koliko Vi možete utjecati na to kako suvlasnici razumiju koncept zajedničkog vlasništva u zgradi?

U sljedećem pitanju predstavnici su imali priliku procijeniti koliko oni sami mogu utjecati na to kako suvlasnici razumiju koncept zajedničkog vlasništva u zgradi. Odgovori sudionika odražavaju njihov pesimizam u ovom pogledu jer čak njih 62% smatra da nikako ili tek malim dijelom mogu utjecati na suvlasnike u njihovom prihvaćanju pojma i koncepta zajedničkog vlasništva (Slika 13).

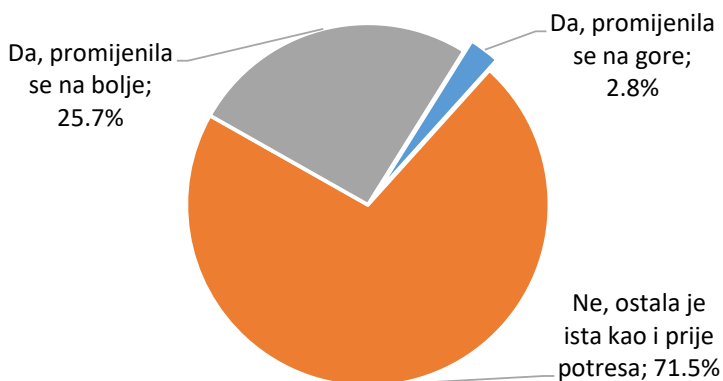
Slika 13. Procjena predstavnika o tome koliko mogu utjecati na to kako suvlasnici razumiju koncept zajedničkog vlasništva u zgradi (n = 326)



C.14. Mislite li da se nakon potresa (zagrebačkog i petrinjskog) kod suvlasnika u zgradi promijenila svijest o važnosti upravljanja zgradama?

Pored samih predstavnika, čini se da svijest suvlasnika o važnosti upravljanja zgradama nisu u značajnijem opsegu promijenili ni (zagrebački i petrinjski) potresi. Tako, 72% predstavnika smatra da se svijest suvlasnika o ovom pitanju nije promijenila nakon potresa (Slika 14). Ipak, sliku malo vedrijom čini četvrtina sudionika koji smatraju da se svijest suvlasnika nakon potresa promijenila nabolje.

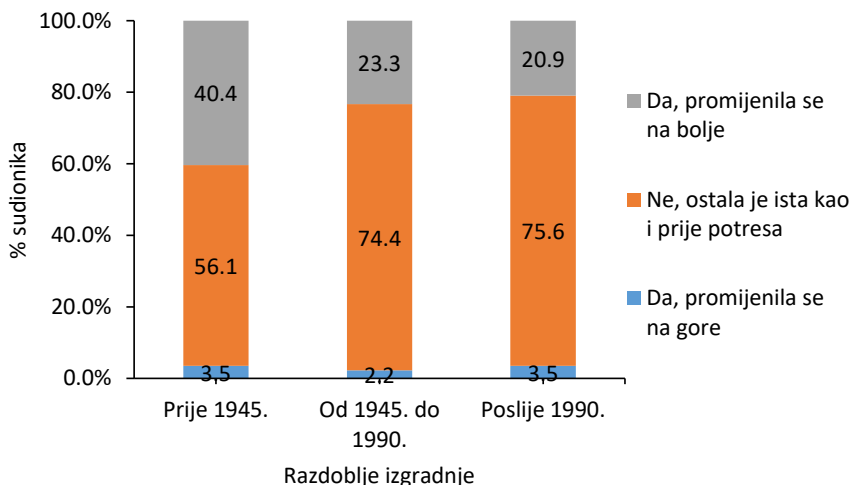
Slika 14. Procjena predstavnika o tome je li se nakon potresa (zagrebačkog i petrinjskog) kod suvlasnika promijenila svijest o važnosti upravljanja zgradama (n = 323)



Nije iznenađujuće da je procjena predstavnika da su se pozitivne promjene svijesti suvlasnika o važnosti upravljanja zgradama najčešće dogodile upravo u najstarijim zgradama – onima koje su najjače pogođene potresima (Slika 15). Tako, unutar ove kategorije, 40% predstavnika smatra da suvlasnici koje predstavljaju nakon potresa pridaju više značaja upravljanju zgradom. Ovaj je postotak (dvostruko) veći nego u

obje preostale kategorije zgrada – 23% u skupini socijalističkih i 21% u skupini postsocijalističkih zgrada.

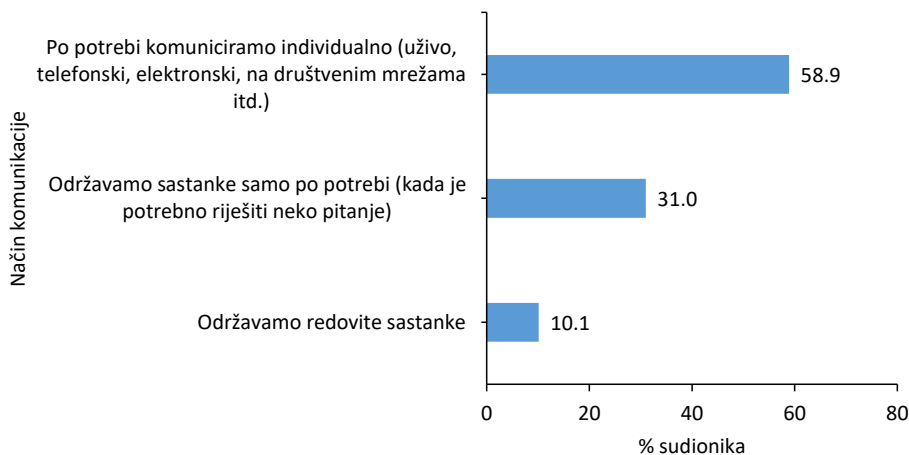
Slika 15. Procjena predstavnika o tome je li se nakon potresa (zagrebačkog i petrinjskog) kod suvlasnika promijenila svijest o važnosti upravljanja zgradama prema razdoblju izgradnje zgrade



C.15. Na koji način najčešće komunicirate sa suvlasnicima?

Pitanje kako komuniciraju sa suvlasnicima u zgradi pokazalo je da gotovo tri petine predstavnika (59%) to najčešće čini individualno (uživo, telefonski, elektronski i sl.) i po potrebi što govori o velikom pojedinačnom angažmanu većeg broja predstavnika suvlasnika (Slika 16). Oko trećine predstavnika (31%) održava sastanke sa suvlasnicima samo po potrebi, a samo desetina njih održava i redovite sastanke.

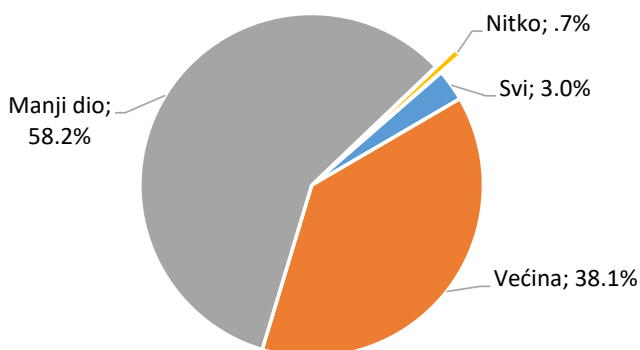
Slika 16. Komunikacija sa suvlasnicima (n = 326)



C.16. Ako održavate redovite ili povremene sastanke, koliki je udjel suvlasnika prisutan na sastancima?

Od 134 predstavnika koji su naveli da održavaju redovite ili povremene sastanke, njih 58% navelo je da tim sastancima prisustvuje manji dio suvlasnika (Slika 17). Tako je to još jedan od pokazatelja koji ukazuje na širok prostor za poticanje i unapređenje zainteresiranosti suvlasnika i njihove uključenosti u aktivnosti održavanja i upravljanja zgradom. Da situacija može biti bolja pokazuje ipak visoki udio (38%) predstavnika koji su izjavili da na sastancima koje organiziraju prisustvuje većina suvlasnika.

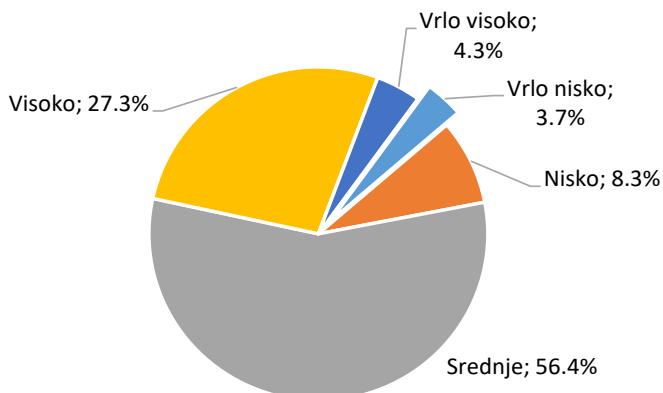
Slika 17. Udjel suvlasnika prisutan na redovitim ili povremenim sastancima ($n = 134$)



C.17. Kako biste procijenili Vaše zadovoljstvo suradnjom sa suvlasnicima?

Predstavnici su uglavnom „srednje“ zadovoljni suradnjom koju imaju sa suvlasnicima i njih 56% se izjasnilo na takav način (Slika 18). Ipak, skoro trećina (32%) sudionika navela je da je visoko ili vrlo visoko zadovoljna svojom suradnjom sa suvlasnicima. Nasuprot tome, 12% sudionika je vrlo nisko ili nisko zadovoljno suradnjom sa suvlasnicima. Tako je prosječna ocjena kojom predstavnici ocjenjuju svoju suradnju sa suvlasnicima iznosila $M = 3.2$ ($SD = .8$), na skali od 1 – Vrlo nisko do 5 – Vrlo visoko.

Slika 18. Zadovoljstvo suradnjom sa suvlasnicima ($n = 326$)



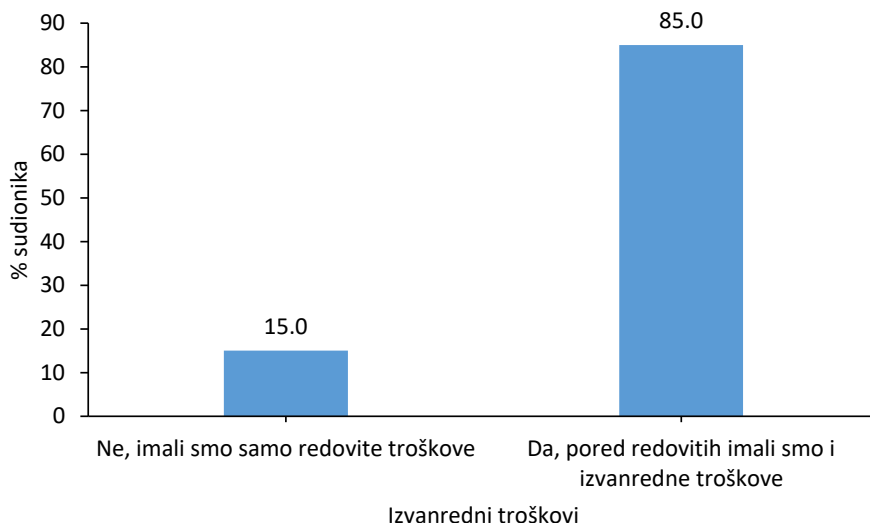
C.20. Koliko se stanari pridržavaju kućnog reda?

Većina predstavnika problem pridržavanja kućnog reda od strane stanara ne vidi značajnim jer ih je 76% (od $n = 326$) navelo da se stanari u njihovoj zgradi kućnog reda pridržavaju većim dijelom, te smatraju da oko toga nema posebnih problema. Njih 22% je izjavilo da stanari to čine ipak samo malim dijelom, a tek je sedmero ispitanika navelo da se stanari uopće ne pridržavaju kućnog reda.

C.21. Pored redovitih troškova (npr. čišćenje, servisi dizala i kotlovnica, dimnjačarske usluge i sl.), jeste li na razini zgrade u zadnjih 5 godina imali neke izvanredne troškove (hitni i nužni popravci)?

Na pitanje jesu li pored redovitih troškova (npr. čišćenje, servisi dizala i kotlovnica, dimnjačarske usluge i sl.) na razini zgrade u zadnjih pet godina imali neke izvanredne troškove (hitne i nužne popravke) velika većina (277 ili 85% od $n = 326$) sudionika je odgovorila da jesu (Slika 19). To pokazuje kako u velikom broju zgrada postoji značajna potreba za dodatnim održavanjem i upravljanjem. Time uloga predstavnika suvlasnika, uključujući i njihov odnos s upraviteljskim tvrtkama, još i više dobiva na važnosti.

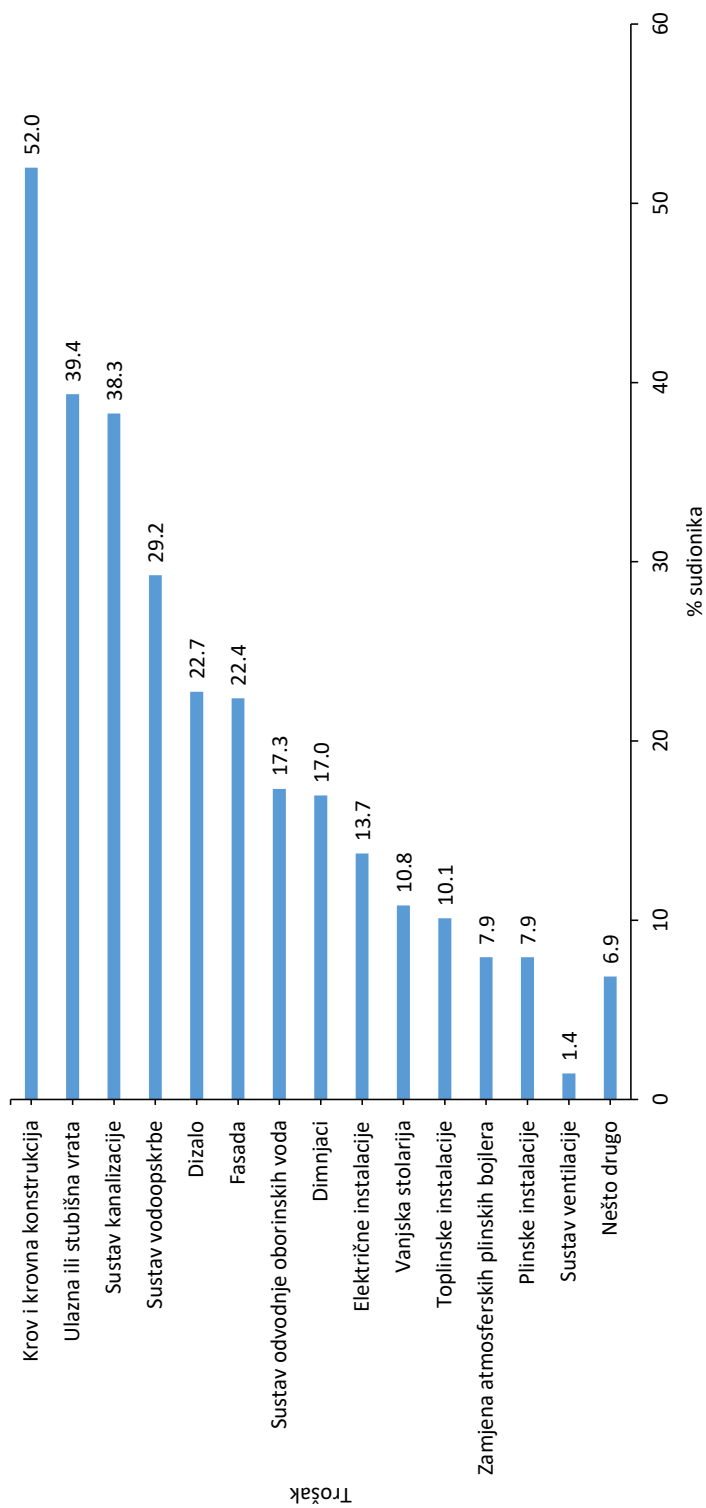
Slika 19. Izvanredni troškovi na razini zgrade u proteklih pet godina ($n = 326$)



C.22. Što je od navedenog na razini zgrade u proteklih 5 godina bilo predmet hitnih, nužnih ili izvanrednih troškova?

Od 277 sudionika koji su izjavili da su na razini zgrade u posljednjih pet godina imali neke izvanredne troškove, u 52% slučajeva ti su se troškovi odnosili na krov i krovnu konstrukciju (Slika 20). Oko 40% sudionika navelo je (i) troškove koji su se odnosili na ulazna ili stubišna vrata (sustav video nadzora, interfon i sl.), odnosno sustav kanalizacije. Oko 30% navođenja imali su troškovi za sustav vodoopskrbe, a oko 20% troškovi za dizalo, odnosno fasadu. Ove troškovi prema učestalosti prate oni koji su uključivali sustav odvodnje oborinskih voda te dimnjake (po 17%), električne instalacije (14%), te vanjsku stolariju (11%) i toplinske instalacije (10%). Razmjerno rijetki (po 7% odgovora) bili su troškovi zamjene atmosferskih plinskih bojlera kondenzacij-skima te oni koji su se odnosili na plinske instalacije.

Slika 20. Izvanredni troškovi na razini zgrade u proteklih pet godina (n = 277)



C.23. Jeste li za navedene popravke morali podići kredit u banci – zadužiti se?

Od istih 277 sudionika, 202 (73%) je navelo da navedene izvanredne troškove nisu financirali bankovnim kreditima, dok je preostalih 75 (27%) izjavilo da su se u ovu svrhu morali kreditno zadužiti na razini zgrade.

C.24. Planirate li na razini zgrade u sljedećih 5 godina neke izvanredne troškove (za hitne i nužne popravke)?

132 (41% od n = 325) predstavnika suvlasnika izjavilo je da na razini zgrade u narednih pet godina ne planiraju izvanredne troškove (za hitne i nužne popravke). Ostatak od 193 (59%) sudionika planiraju i ovu vrstu troškova i to za svrhe poput sljedećih:

- obnovu fasade, uključujući i pripremu te provedbu energetske obnove zgrade (80 odgovora)
- popravak ili zamjenu krova (uključujući i sanaciju dimnjaka) (54)
- obnovu stubišta (uključujući i zajedničke dijelove poput pročelja, ulaznih terasa i stuba, podruma, šupa i sl.) (37)
- ugradnju ili sanaciju dizala (31)
- popravak ili zamjena ulaznih vrata (18)
- ugradnja ili poboljšanje portafona i video-nadzora (18)
- zamjenu vanjske stolarije (15)
- konstrukcijsku obnovu/obnovu nakon potresa (14)
- uređenje dvorišta ili parkinga (12)
- zamjenu atmosferskih plinskih bojlera kondenzacijskim (uključujući i prateću prilagodbu dimnjaka) (11)
- obnovu sustava za odvodnju oborinskih voda (9)
- sanaciju vodoopskrbnih i kanalizacijskih sustava (8)
- uređenje prostora za odlaganje smeća (smetlarnici, kontejneri, kućice za kontejnere i sl.) (6)
- hidroizolaciju te rješavanje problema vlage i prodiranja vode (4)
- ugradnju vodomjera (4).

D) Suradnja s upraviteljima zgrada

D.1. S kojim upraviteljem imate potpisan Ugovor o upravljanju?

Od ukupno 303 sudionika koji su odgovorili na pitanje s kojim upraviteljem imaju potpisan ugovor, nešto iznad polovice (53%) ih je navelo da surađuju s privatnim, a preostalih 47% s gradskim upraviteljima (Tablica 13). Jedan sudionik je naveo da predstavlja suvlasnike u zgradi koja ima prinudnog upravitelja.

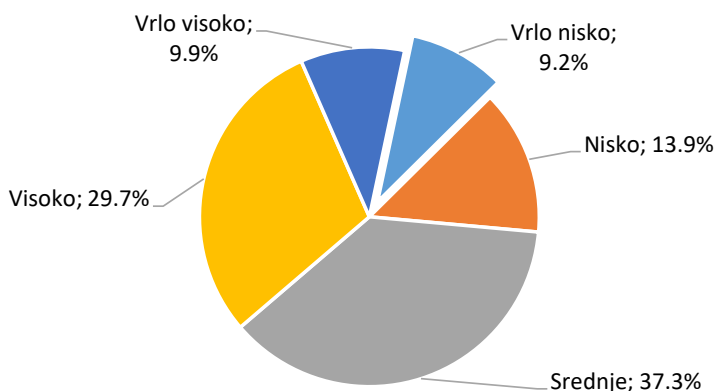
Tablica 13. Vrsta upravitelja

Upravitelj	n	%
Gradski	141	46.5
Privatni	161	53.1
Prinudni upravitelj	1	.3
Total	303	100.0

134 sudionika koji surađuju s gradskim upraviteljem navelo je i naziv upraviteljske tvrtke. Najčešće je navođen zagrebački GSKG d.o.o. ($n = 100$), što nije neobično s obzirom na dominantnu zastupljenost sudionika iz Zagreba u uzorku. Više od 10 – preciznije 11 – navođenja imao je i GSG Velika Gorica d.o.o.

D.2. Kako biste procijenili Vaše zadovoljstvo suradnjom s upraviteljem?

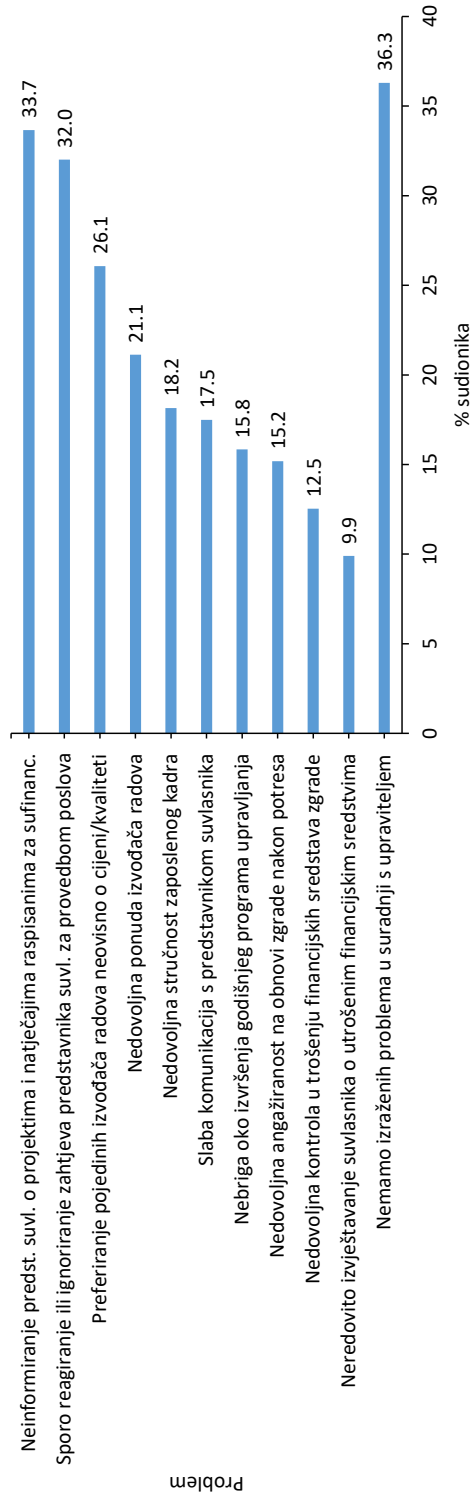
Prema zadovoljstvu suradnjom s upraviteljima sudionici ($n = 303$) su pokazali različite i neujednačene stavove (Slika 21). Tako, dok 40% sudionika spada u kategoriju (visoko i vrlo visoko) zadovoljnih, oko trećina (37%) njih je osrednje, a četvrtina (23%) i nisko ili vrlo nisko zadovoljna radom upravitelja. Sudeći prema navedenim podacima, u ovom se području može raditi na poboljšanju postojeće suradnje dviju uključenih strana.

Slika 21. Zadovoljstvo suradnjom s upraviteljima ($n = 303$)

D.3. Koji su neki od najizraženijih problema u suradnji s upraviteljem?

Od 303 sudionika koji su odgovorili na pitanje o najizraženijim problemima koje imaju u suradnji s upraviteljima, najviše njih (110 ili 36%) odgovorilo je da nemaju izražene probleme (Slika 22). Preostali sudionici su najčešće birali odgovore „Neinformiranje predstavnika suvlasnika o projektima i natječajima raspisanim za sufinanciranje” (34%), „Sporo reagiranje ili ignoriranje zahtjeva predstavnika suvlasnika za provedbom poslova” (32%), „Preferiranje pojedinih izvođača radova neovisno o cijeni/kvaliteti” (26%) te „Nedovoljna ponuda izvođača radova” (21%). Između 15% i 20% sudionika navelo je (još i) „Nedovoljna stručnost zaposlenog kadra” (18%), „Slaba komunikacija s predstavnikom suvlasnika” (17%), „Nebriga oko izvršenja godišnjeg programa upravljanja” (16%) i „Nedovoljna angažiranost na obnovi zgrade nakon potresa” (15%). Dva odgovora vezana uz financijske aspekte suradnje predstavnika i upravitelja – „Nedovoljna kontrola u trošenju financijskih sredstava zgrade“, odnosno „Neredovito izvještavanje o utrošenim financijskim sredstvima“ – odabralo je 13%, odnosno 10% sudionika.

Slika 22. Problemi u suradnji s upraviteljem (n = 303)



D.4. Prema Vašem mišljenju, što bi upravitelji trebali unaprijediti u sustavu održavanja i obnove zgrada?

Na pitanje otvorenog tipa „Prema Vašem mišljenju, što bi upravitelji trebali unaprijediti u sustavu održavanja i obnove zgrada?“ odgovorilo je 119 sudionika ankete, odnosno njih 34%. Velika većina odgovora pružila je vrlo konstruktivne prijedloge o poboljšanju rada upravitelja, a može ih se sumirati u nekoliko sljedećih kategorija ili tema:

- **Komunikacija s predstavnicima suvlasnika.** Sudionici su najviše iskazivali kritiku na nedostatak otvorene i češće komunikacije od strane upravitelja, koji, po njima, sporo reagiraju i ne dolaze dovoljno često na teren pa rješavanje problema traje duže nego je potrebno. Ističu se posebno teškoće s izvođačima radova, naplatom pričuve, podnošenjem godišnjih izvješća i sl. Sljedeći navodi pokazuju neka od takvih mišljenja:
 - *Više komunicirati s predstavnicima - ne oslanjati se samo na inicijative predstavnika.*
 - *Biti dostupni za predstavnika i za stanare, doći na teren po potrebi, uputiti u određena zakonska pravila...*
 - *Komunikacija je najbitnija stvar, upravitelji moraju štiti interese onih od kojih žive, tj. suvlasnika, dakle ako treba biti 24 sata na raspolaganju.*
 - *Barem jedanput godišnje posjet zgradi i susret sa stanarima ili barem s predstavnikom stanara, a ne da dolaze samo zbog intervencija.*
 - *Češće obići zgradu i pregledati stanje. Utužiti dužnike. Manje se ponašati kao vlasnici sredstava mjesečne naknade, a više kao vlasnici zgrada.*
 - *Češća komunikacija s predstavnikom suvlasnika, redovito provođenje zakonskih mjera koje su im propisane, redovita kontrola i naplata pričuve, bolja angažiranost oko popravaka na zgradi.*
 - *Češće informiranje o stanju računa, dugovima stanara prije nego što postanu problem.*
- **Proces upravljanja zgradom.** Ova tema obuhvaća brojna pitanja – od financijskih aspekata upravljanja do transparentnosti procesa te pomoći oko majstora i intervencija na popravcima. Također se naglašava i potreba za pomoći od strane upravitelja prilikom obnove zgrada, posebno energetske obnove. Potreba za dodatnom asistencijom također je navedena i u kontekstu iskorištavanja mogućnosti koje pružaju europski fondovi, ali i u vezi s naplatom odšteta od osiguranja ili dugovanja od suvlasnika. Npr.:
 - *Ažurnije podnošenje godišnje statistike za zgradu.*
 - *Bolje informirati predstavnika o mogućnostima iz fondova, bolje voditi financije i bolje predlagati financijske planove.*
 - *Veći izbor izvođača radova za eventualne popravke.*
 - *Malo manje provizije uzimati za sebe od nekvalitetnih majstora koje nam guraju.*
 - *Imati više suradnika za pojedine poslove u zgradi. Npr. vodoinstalatore, električare, dimnjačare.*

- *Biti više prisutni u planiranju i kontroli kvalitete izvedenih radova i prenositi sve novopropisane novosti vezano za poboljšanje života u zgradi.*
- *“Službeno” utjecati na suvlasnike, a ne da teret objašnjavanja, dokazivanja i sl. pada na leđa predstavnika stanara.*
- *Online pregled svih troškova, jasniji postupak/transparentnost oko traženja odštete na temelju osiguranja.*
- *Treba postojati sustav za izražavanje nezadovoljstva radom službenika i njihovo kažnjavanje, npr. referent plati račun bez mog žiga i potpisa, a njemu nadređeni ne reaguju. To je krađa, ali ja ne želim trošiti novac i vrijeme na sudu, treba ga kazniti poslodavac. Kada smo mijenjali visinu pričuve referentu je trebalo pet mjeseci da to provede.*
- *Zajedno sa suvlasnicima ozbiljnije planirati dugoročne intervencije na zgradi i biti potpora u provedbi plana.*

- **Obnova zgrade.** Na gornju temu nadovezuje se pitanje obnove zgrade pri čemu suvlasnici očekuju veći angažman i stručnu pomoć od strane upravitelja, a ne samo naplatu naknada. Neki od prijedloga su:
 - *Aktivno se uključiti u postupak obnove, posebno starijih zgrada.*
 - *Angažiranje oko pripreme dokumentacije za renoviranje/sanacije.*
 - *Aktivno predstavljati otvorene mogućnosti, pozive i natječaje za unaprjeđenje života u zgradi te u održavanju i obnovi zgrade i okoliša. To bi mogli i online, u unaprijed dogovorenom terminu, pa da se zainteresirani suvlasnici pridruže i poprate aktualnosti, postavte pitanja.*
 - *Više se posvetiti obnovi i održavanju zgrade, a ne samo brinuti o slanju uplatnica.*

- **Zajednička pričuva.** Prijedlozi iz ove skupine većinom idu u smjeru korigiranja plaćanja pričuve od strane onih koji to uopće ne izvršavaju ili ne izvršavaju na vrijeme. Sudionici smatraju da je obveza upravitelja pravovremena opomena takvih suvlasnika ili pak njihovo utuživanje te sukladno tome i informiranje predstavnika. Npr.:
 - *Angažirati se više oko naplate pričuve od neurednih platiša.*
 - *Predstavnike obavještavati protiv koga i kad su podnesene tužbe za neplaćanje pričuve kao i o realizaciji po tužbama.*

D.5. Postoje li neki tipični problemi koji se odnose na važeće zakonodavstvo u upravljanju stambenim zgradama (posebno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Uredba o održavanju zgrada) koji otežavaju rad i suradnju suvlasnika i upravitelja?

Na pitanje otvorenog tipa o tipičnim problemima koji se odnose na važeće zakonodavstvo u upravljanju stambenim zgradama, a koji otežavaju rad i suradnju suvlasnika i upravitelja odgovorilo je 172 (49%) sudionika. Ispitanici su se referirali na probleme suvlasništva, model upravljanja i rad upravitelja te zakonodavstvo.

- **Problem neodgovornosti suvlasnika.** Problem neodgovornosti suvlasnika pokazuje se izrazito važnim jer suvlasnici često ne razumiju svoje obaveze prema zajedničkom vlasništvu ili se neodgovorno ponašaju u pogledu plaćanja pričuve, kućnog reda, neovlaštenog korištenja zajedničkih prostorija u zgradi i sl. Ističe se i neinformiranost suvlasnika po pitanju ponašanja u zgradi što dovodi do većeg opterećenja predstavnika suvlasnika. Pojedini predstavnici suvlasnika ističu kako bi neodgovorni suvlasnici trebali kazneno odgovarati za svoje ponašanje.
 - *Suvlasnici su neodgovorni, a predstavnik suvlasnika i upravitelj nemaju odgovarajuću moć djelovanja.*
 - *Nema kazni za suvlasnike koji ne sudjeluju u održavanju zgrade, sistem donošenja odluka treba regulirati međuvlasničkim ugovorom.*
 - *Kućni red i njegova provedba je najveći problem. Manje više ostalo je pokriveno zakonima bolje ili lošije. I dodatan problem su stanari kojima je oduzeta poslovna sposobnost, a i dalje žive u zgradi bez nadzora ili im je potrebna psihološka procjena poslovne sposobnosti.*
 - *Najvećim propustom smatram činjenicu da osim policije, ne postoji niti jedna institucija koja je ovlaštena „napraviti reda u zgradi“ što znači „unutar privatnog vlasništva“, gdje pritom mislim obračunati se s neodgovornim suvlasnicima koji ne poštuju ni imovinu niti ljude oko sebe, odnosno nekretninu koju dijele i u njoj žive. Sve se svodi na međusobno privatno sudovanje. Za mene, takva nebriga države je potpuna lakrdija.*
 - *Nedovoljno jasni propisi koji omogućuju suvlasnicima da ne rade ništa u svezi brige za zajedničke prostore u zgradi i nedostatak kaznene odgovornosti suvlasnika za nebrigu o zgradi...*
- **Problem zgrada u kojima ne postoji predstavnik suvlasnika.** Ispitanici upućuju na problem kada nitko od suvlasnika ne želi biti predstavnik suvlasnika čime dolazi do blokade rada uz nemogućnost upravitelja da sam pokrene nužnu obnovu zgrade. Ističe se da su ponekad suvlasnici loši upravljači, a da upravitelj u tom slučaju obavlja samo administriranje.

- *Trebalo bi riješiti situaciju kada zgrada nema izabranog predstavnika suvlasnika, za rješavanje hitnih popravaka na zgradi ili u stanu.*
 - *Upravitelj bi trebao zakonski imati ovlasti pokretati nužne obnove pogotovo ako su stanari nezainteresirani za obnovu.*
 - *Sva odgovornost za upravljanje je na suvlasnicima, a oni najčešće loše upravljaju suvlasništvom, upravitelj na kraju služi samo za prikupljanje pričuve i administriranje financija. Nema posljedica za suvlasnike ako izbjegavaju svoj dio odgovornosti. Zakon je nedorečen i nekad oprečan sa drugim zakonima i propisima, da se različito tumačiti, nedorečen je u mnogim područjima.*
- **Poslovni i „državni“ prostori s velikim suvlasničkim udjelom.** U stambeno-poslovnim zgradama u kojima poslovni prostori čine visoki udio suvlasništva poseban problem je otežana komunikacija između predstavnika, suvlasnika i poslovnih subjekata. Efikasno donošenje zajedničkih odluka time može biti i onemogućeno. Slična situacija javlja se i onda kada je „država“ jedan od suvlasnika i izdaje potvrde za obavljanje određenih djelatnosti. Sve navedeno može negativno utjecati na kvalitetu života ostalih suvlasnika:
 - *Najveći problem je kada u zgradi imate stanove u državnom vlasništvu i poslovne prostore s velikim suvlasničkim udjelom. Komunikacija s njima je gotovo nemoguća, a upravitelj zahtijeva i njihovu suglasnost.*
 - *Nejasna je odgovornost stanova u vlasništvu države u vezi obnove zgrade. Ne rade u interesu zgrade nego kočice promjene. Na primjer, svi smo se odrekli svog dijela tavana da bi ga prodali, a država želi biti isplaćena u novcu. Nije primjereno ako žele koristiti tako stečena sredstva za obnovu koja i njima koristi.*
 - *Loše upravljanje poslovnim prostorima od strane vlasnika istih kao i izdavanje potvrda za bavljenje nekim djelatnostima koje loše utječu na kvalitetu života ostalih suvlasnika.*
 - **Primjedbe na model upravljanja zgradama i rad upravitelja.** Dosta predstavnika suvlasnika upućuje na probleme u radu upravitelja i to od neažurnosti listi vlasništva (popisani suvlasnici), nezainteresiranosti i sporosti u komunikaciji s predstavnicima do prevelike administracije u radu i nepostojanja stvarne pomoći prilikom traženja rješenja za neki problem. Pojedine službe upravitelja su također problem jer nemaju dovoljno kompetencija (stručni referenti, pravna služba i sl.). Uglavnom, sudionici upravitelje procjenjuju nedovoljno angažiranim u procesu upravljanja i obnove zgrada. Rad upravitelja trebao bi biti podložan većoj kontroli, jer kada upravitelj načini štetu ne zna se tko bi njegovo ponašanje, osim sudova, trebao sankcionirati. Pojedini ispitanici smatraju kako bi ovlasti upravitelja trebale biti šire postavljene kako bi mogli intervenirati zbog ponašanja neodgovornih suvlasnika. Predstavnici suvlasnika se žale na cijene radova predloženih preko liste izvođača s kojima upravitelj surađuje. Umjesto da su te cijene niže, jer su izvođači u prilici izvesti znatno veću količinu radova, one su u pravilu više.

- *Neažurirane potpisne liste na kojima se nalaze bivši stanari koji su preminuli prije puno godina i unatoč dostavljenoj dokumentaciji. Liste bi trebalo sastaviti prema onima na koje stiže račun za pričuvu.*
- *Oni trebaju upravljati, a ne sve prebacivati na predstavnika. Ispada da samo šalju račune pa to možemo i mi predstavnici.*
- *Upravitelj mi ne nudi pomoć već sve moram sam tržiti i rješavati. On je tu samo za račune. Odaziva se po hitnosti postupka.*
- *Financijsko izvješće za proteklu godinu koje dođe u 4. mjesecu tekuće godine, te zapravo više nije važeće niti realno, a čemu doprinosi i nepravovremena naplata troškova, pokušaji nagovaranja na stvari koje suvlasnicima nisu od interesa ili koristi, neadekvatni odgovori na pitanja...*
- *Najveći problem je što upravitelji za ništa ne odgovaraju jer je zakonodavni okvir takav kakav je; upravitelji su svjesni toga, debelo to koriste i mnogi rade šta ih je volja, a suvlasnici svoja prava jedino mogu ostvariti na sudu i čekati presudu cca 10 g. Konkretno naš problem s upraviteljem je što je sklopio ugovor o upravljanju zgradom s investitorom dok je investitor bio većinski vlasnik, investitoru su pogodovali jer su ga međuvlasničkim ugovorom izuzeli kao obveznika plaćanja pričuve, a kad je MUP naložio preglede koji su koštali 20.000 kn to su bez znanja suvlasnika platili iz pričuve pa investitor kao suvlasnik nije sudjelovao u plaćanju tih troškova; do danas nisu napravili godišnji plan upravljanja; niti jedno plaćanje nije ovjereno od strane predstavnika; čišćenje nisu ugovorili (ili nam ne daju ugovor), a plaćali su 2.250 kn/mj. bez ikakve ovjere od strane predstavnika... pa smo sami to otkazali i našli druge za 700 kn/mj... Mučimo se strašno s njima, a napisala sam samo mali dio problema.*
- *Obveze upravitelja suviše općenito određene i nisu adekvatno definirani bitni sastojci ugovora o upravljanju.*
- *Prevelika birokracija i administracija.*
- *Nekada indolentnost pojedinih referenata.*
- *Prespora obrada podataka. Rashodi-prihodi. To mi stvara problem kod planiranja radova.*
- *Ne postoji nadležno tijelo koje kontrolira rad upravitelja. Možete jedino tužiti upravitelja za štetu koju čini.*
- *Neki suvlasnici bacaju smeće kroz prozor ili ga gomilaju u stanu i zajedničkom prostoru. To bi upravitelj morao moći riješiti. Svatko u svom stanu može rušiti što hoće, upravitelj tu ne utječe, a morao bi. Upravitelj bi morao intervenirati ako netko prisvoji dio zajedničkog prostora.*
- *Suvlasnici misle da radove preko upravitelja plaćaju puno više nego da sami angažiraju majstore odnosno ugovaranje nije dovoljno transparentno. Kooperanti upravitelja trebali bi imati licencu i biti kontrolirani od strane države, a isto vrijedi i za upravitelje. Cijene radova za stambene zgrade bi trebale biti niže zbog količine. Takvi licencirani upravitelji bi trebali imati više ovlasti u održavanju zgrade, a suvlasnici bi trebali imati mogućnost odnosno neku vrstu kontrole ispravnosti rada upravitelja, davanje suglasnosti na licencu ili sl.*

- **Prijedlozi za poboljšanje rada upravitelja.** Predstavnici suvlasnika smatraju kako bi upravitelji trebali unaprijediti neke komponente njihovog rada putem modernizacije i online servisa koji bi omogućili brže prikupljanje potpisa suvlasnika, pogotovo onih koji ne žive u zgradi. Upravitelj bi trebao imati veće ovlasti za povećanje pričuve onda kada procjenjuje da je to nužno, kako bi se izbjegla situacija da suvlasnici jednostavno odbijaju plaćati povećanu pričuvu.
 - *Dati pravnu osobnost zgradi, povećati odgovornost suvlasnika i upravitelja u smislu motivacije za održavanjem i unaprjeđenjima, omogućiti zabilježbe na nekretnini u slučaju neplaćanja pričuve, formalizirati elektronsko potpisivanje suglasnosti i, općenito, digitalizaciju procesa oko zgrade, uvesti obavezu izvoještavanja svih suvlasnika o detaljnim troškovima zgrade.*
 - *Model donošenja zajedničkih odluka koji se i dalje provodi preko papirnate potpisne liste. Danas dio suvlasnika uopće ne živi u stanovima u kojima su vlasnici te je ponekad izrazito teško prikupiti potreban broj potpisa. Modernizacija putem bilo kojeg online servisa (npr. e-gradanin) bila bi ogroman korak naprijed.*
 - *Upravitelj treba donijeti godišnji plan održavanja zgrade i obavijestiti sve suvlasnike za koliko se mora povećati pričuva, a ne dozvoliti suvlasnicima da o tome odlučuju. Kao u Austriji npr.*
- **Problemi sa zakonskom regulativom.** Predstavnici suvlasnika imaju niz primjedbi vezano uz zakonsku regulativu. Smatraju kako je zakonska regulativa zastarjela te da različite odredbe zakona usporavaju proces donošenja odluka, pogotovo u velikim zgradama u kojima postoji više upravitelja koji međusobno ne komuniciraju. Postoji i niz primjedbi na visinu minimalne pričuve koja je po nekima premala za redovno održavanje zgrade, kao što postoje i nejasnoće o tome kako se ta pričuva uopće izračunava. Zakon bi trebao propisati ponašanje suvlasnika kako bi oni morali sudjelovati na sastancima i angažirati se te sudjelovati u donošenju odluka onda kada se to od njih traži. Problem je kada se za pojedine radove traži 100% suglasnosti suvlasnika koju je nemoguće ishoditi u velikim zgradama pa neki smatraju da bi taj postotak trebalo smanjiti, a za pojedine (hitne) poslove i posve ukinuti. U zakon bi trebalo uvesti sankcije za one suvlasnike koji ne žele brinuti o zajedničkom vlasništvu, odnosno, suradnja suvlasnika bi trebala biti obavezna. Prilikom izmjene zakonskih rješenja, u proces bi trebali biti uključeni ne samo upravitelji i zakonodavac nego i udruga stanara, odnosno predstavnika suvlasnika; sam zakon bi trebao konkretnije definirati obveze suvlasnika i ponašanje upravitelja. Ispitanici smatraju kako bi zgrade trebale imati svoj OIB, odnosno pravnu osobnost što bi olakšalo djelovanje u nekim situacijama. Zakon bi osim toga trebao dozvoliti da predstavnik suvlasnika bude i osoba koja nije u suvlasničkoj zajednici. Poseban problem je i rad sudstva prilikom procesa etažiranja zgrada; uglavnom, riječ je o sporosti.
 - *Sva zakonska regulativa je zastarjela te se treba ažurirati sukladno s vremenom u kojem živimo.*

- Različiti upravitelji u istoj zgradi onemogućavaju donošenje unisonih odluka vezanih uz održavanje zgrada.
- Zakonski niska propisana obveza plaćanja pričuve neodgovarajuća je za redovno održavanje zgrade.
- Nedefinirane uloge i odgovornosti suvlasnika, predstavnika suvlasnika, upravitelja itd., što za sobom vuče druge probleme.
- Zakon koji bi obavezao suvlasnike da su obavezni brinuti o zajedničkim prostorijama, obavezna nazočnost na redovnim sastancima.
- Blokada zbog nedostatne suvlasničke većine u slučajevima koji su nedvojbeno nužni i hitni.
- Nedostatak OIB-a zgrade. Nespremnost protupožarne inspekcije (MUP) da izađe na teren, pa se po hodnicima odlaže zapaljivi i opasan materijal. Uredba o održavanju zgrada je protivna Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakonu o građenju.
- Dio zakona je zastario i osobno mislim da udruhu stanara treba imati svaki grad i osnovati Savez, nešto slično poput potrošača i mi bi trebali biti ti koji će biti, u suradnji s određenim institucijama i resornim ministarstvima, nositelji izrade zakona o stanovanju, a ne da upravitelji doslovno vode glavnu riječ.
- 100 posto potpisivanje lista za neke radove koji možda nisu hitni, ali odgađanjem se povećava iznos troška (oštećenja), i premali minimalni iznos pričuve jer se suvlasnici teško (ne)odlučuju na povećanje, prenamjene stambenih jedinica u poslovne.
- Loš je čitav zakon, treba više nametnuti obvezu suvlasnicima i maknut puno stavki za koje treba skupljati potpise.
- Pokušaj da se onemogući da predstavnik ne može biti nitko osim suvlasnika... Greška velika.
- Neprecizno određena minimalna zakonski propisana cijena pričuve po metru kvadratnom.
- Postrožiti zakonsku obvezu suvlasnika o održavanju zajedničkih dijelova zgrade. Minimalnu pričuvu zakonski povećavati na godišnjoj razini. Izbaciti iz zakona riječ (obaveza predstavnika) jer predstavnik nema službene ovlasti.
- Poteškoće financiranja velikih projekata, radi neodobravanja kredita banaka, koje traže između 60 i 100% potpisa, što je gotovo svugdje nemoguće.

D.6. Na koji način se informirate o pitanjima upravljanja stambenim zgradama?

Među različitim ponuđenim načinima informiranja o pitanjima upravljanja stambenim zgradama, najveći postotak sudionika (73% od njih $n = 303$) odabrao je informiranje preko medija (tiska, televizije, radija i sl.), a potom slijede razmjena informacija s drugim predstavnicima (67%) i razmjena informacija s upraviteljem zgrade (66%; Tablica 14). Ciljano traženje informacija kod ministarstava, udruga, fondova i sl. navelo je 41% sudionika, a onih koji aktivno i sami sudjeluju u radu specijaliziranih udruga je 9%. Samo 2% sudionika navelo je da se ne informira o navedenim pitanjima.

Tablica 14. Način informiranja o pitanjima upravljanja stambenim zgradama

Način informiranja	n	%
Aktivno sudjelujem u radu specijaliziranih udruga	26	8.6
Ciljano tražim informacije kod ministarstava, fondova, udruga i sl.	125	41.4
Razmjenjujem informacije s upraviteljem zgrade	199	65.9
Razmjenjujem informacije u kontaktu s drugim predst. suvl.	203	67.2
Informiram se preko medija (tisak, televizija, radio, internet portali)	221	73.2
Ne informiram se o pitanjima upravljanja stambenim zgradama	6	2.0

E) Energetska obnova

E.1. Jeste li se prijavili na poziv Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine iz 2016. godine za tzv. energetska obnovu višestambenih zgrada?

Od 315 sudionika koji su odgovorili na pitanje jesu li prijavili zgradu na poziv Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine iz 2016. godine za tzv. energetska obnovu višestambenih zgrada, dominantna većina (83%) navela je da se nije prijavila (Tablica 15). 11% predstavnika navelo je da su se prijavili, ali nisu dobili potporu, dok je samo 6% sudionika navelo da su se prijavili i da su potporu dobili.

Tablica 15. Prijava zgrade na poziv Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine iz 2016. godine za tzv. energetska obnovu višestambenih zgrada

Podnošenje prijave	n	%
Ne, nismo se prijavili	261	82.9
Da, prijavili smo se, ali nismo dobili potporu	36	11.4
Da, prijavili smo se i dobili smo potporu	18	5.7
Total	315	100.0

E2. Molimo Vas, navedite razloge zbog kojih se niste prijavili.

Kada je riječ o razlozima zašto se nisu prijavili na navedeni poziv Ministarstva, od 261 sudionika najveći dio njih – 78 – je naveo odgovore koji se mogu svrstati u kategoriju „energetska obnova nam nije potrebna“, npr.:

- *Zgrada je dobra, fasada od cigle sa stiroporom ispod, stolariju na stanovima suvlasnici mijenjaju i financiraju sami.*
- *Nemamo potrebu za istim, s obzirom da imamo izolacijski fasadu 10 cm i PVC stolariju, a zgrada je sada 11 godina starosti.*
- *Napravili fasadu i promijenili stolariju ranije.*

Nešto manje učestali odgovori (58) bili su oni koji su odražavali (opću) nezainteresiranost predstavnika i/ili suvlasnika za ovu vrstu intervencije ili, pak, nemogućnost dogovora suvlasnika među sobom, bilo na razini pojedinih ulaza zgrade ili na razini zgrade same. Npr.:

- *Nebriga bivše predstavnice, a i samih stanara.*
- *Nezainteresiranost suvlasnika. Nisam ni plaćena za svoj angažman koji je ovih prošlih godina bio izuzetan. Tek ove godine sve plaćamo iz pričuve, do nedavno sam skupljala novce za čišćenje ulaza i očitavala i sama slala stanje brojila.*
- *Vlasnici koji ne žive na adresi nisu zainteresirani ili ih je nemoguće pronaći jer stanove iznajmljuju preko posrednika.*
- *Naša zgrada se sastoji od tri ulaza, svaki ulaz ima svog predstavnika stanara, jedan ulaz nije bio zainteresiran, pa nismo mogli tražiti potporu.*

Relativno učestali razlozi (38) su i oni koji se mogu podvesti pod nedostatak financijskih sredstava ili visoku cijenu provedbe energetske obnove (što u nekim slučajevima uključuje i kompliciranu proceduru prijave na natječaj). Primjeri su:

- *Prekomplicirano i preskupo. Izvedba radova znatno skuplja nego u našoj organizaciji.*
- *Nitko ne garantira da ćemo dobiti potporu, a projekt moramo platiti.*
- *Preopsežna dokumentacija, trošak izrade ponude.*

Daljnjih 25 sudionika kao razlog zašto njihova zgrada nije podnijela prijavu na poziv Ministarstva iz 2016. godine navode da njihova zgrada nije mogla ispuniti kriterije za dobivanje potpore za energetske obnovu. Neki od specifičnih razloga su sljedeći:

- *Imamo certifikat klase C te jednostavno ne možemo proći na natječaju iako smo zainteresirani za obnovu.*
- *Mi smo pojedinačno zaštićeno kulturno dobro, konzervatorske smjernice su krute, nefleksibilne i neprilagođene današnjem dosegu razvoja novih materijala i tehnika gradnje.*
- *Zgrada ne može ostvariti propisanih više od 50% uštede energije jer su neki zahvati već urađeni privatno ili u sklopu zgrade (zamjena stolarije privatno, ugradnja termoventila, izolacija podruma).*

Manje brojni su odgovori iz kategorija „pravni ili birokratski razlozi“ (25), poput:

- *Neriješeni imovinsko pravni odnosi i neetažirana zgrada.*
- *Nije uređen imovinsko-pravni odnos, zemljište zgrade je ostalo u vlasništvu izvođača radova koji više ne postoji.*

zatim „kašnjenje s prijavom“, npr:

- *Nismo imali spremnu dokumentaciju, od 2019. čekamo objavu natječaja.*

te „nedovoljna informiranost“ (7):

- *Nismo bili informirani.*
- *Nismo znali da se može prijaviti.*

i „prioritetnost drugih intervencija“ (4):

- *Razmišljali smo o tome, ali ne ove godine. Kad riješimo hitnije popravke, poput dizala koje se često kvari, sanacije zida i izmještanja šabta. Dodatno, naš ulaz je za energetske obnovu, ali dva ulaza u istoj zgradi nisu.*

21 sudionik je naveo da ne zna zašto zgrada nije bila prijavljena na poziv iz 2016. godine, a šestoro ih je naveo odgovore koji su svrstani u kategoriju „drugo“.

E3. Molimo Vas, navedite razloge zbog kojih niste dobili potporu.

Neki od karakterističnih odgovora 36 sudionika koji su naveli da je njihova zgrada prijavljena na poziv Ministarstva iz 2016. godine, ali da nije dobila potporu, ponovno odražavaju nemogućnost dogovora suvlasnika o provedbi energetske obnove na razini zgrade. Glavi uzrok često je veliki broj predstavnika u zgradama s većim brojem ulaza, koji ne postižu dogovor nužan za podnošenje prijave:

- *Dobili smo sredstva za izradu dokumentacije i izradili energetske elaborat s projektom obnove fasade. No, kad smo trebali aplicirati na drugi natječaj Fonda, dodan je uvjet «cjelovite arhitektonske cjeline» zgrade. Obzirom da je naš ulaz samo jedan od ukupno tri ulaza koji čine arhitektonski cjelovitu zgradu, a druga dva ulaza nisu bili zainteresirana za energetske učinkovitu obnovu fasade, onda je i pokušaj našeg ulaza propao.*

Razlozi za odbijanje prijave mogli su biti i pravne prirode:

- *Šturi odgovor je bio da se radi o administrativnim razlozima. Projektanti i upravitelj garantiraju da je sve po propisima napravljeno. U zgradi imamo jedan stan s neriješenim pitanjem vlasništva već 12 godina što je možda razlog, ali nadam se da Fond ima neki valjani razlog.*

Zbog ograničenih javnih sredstava, neke zgrade jednostavno nisu uvrštene u konačni izbor:

- *Nismo prioritet.*
- *S nekog 300-og mjesta spali smo na 800-to.*

Jedan sudionik kao razlog za nerealiziranu prijavu naveo je:

- *Tadašnjem upravitelju na raspisana dva javna natječaja nije se javio niti jedan izvođač.*

dok je drugi sudionik krivca za odbijenicu na pozivu vidio u samoj upraviteljskoj tvrtki:

- *Aljkavost i nesposobnost javne komunalne tvrtke koja je i upravitelj.*

Ipak, najveći broj odgovora na pitanje o razlozima zbog kojih nisu dobili potporu svrstan je u kategoriju „ne znam“ ili su bili previše raznoliki te su svrstani pod odrednicu „drugo“.

Nadalje, od navedenih 297 sudionika čije zgrade nisu dobile potporu za energetske obnove na pozivu iz 2016. godine njih 56% je navelo da se ne planiraju prijaviti na sljedeći poziv Ministarstva (Tablica 16). 12% sudionika koji su započeli s pripremanjima za prijavu izradili su energetske preglede zgrade i energetske certifikate, 11% je pripremi- lo ili priprema (i) projektnu dokumentaciju, a 6% je obavilo (i) konzultacije s firmama za savjetovanje u građevinskim i energetskim uslugama. Također je i onih koji još uvijek razmatraju što sve trebaju pripremiti za prijavu bilo 28%.

Tablica 16. Faza pripreme za naredni poziv Ministarstva za tzv. energetske obnove višestambenih zgrada (n = 297)

Faza pripreme	n	%
Još uvijek razmatramo što sve trebamo pripremiti za prijavu	83	27.9
Izradili smo energetske preglede zgrade i energetske certifikate	36	12.1
Pripremili smo/Pripremamo projektnu dokumentaciju	33	11.1
Obavili smo konzultacije s firmama za savjetovanje u građevinskim i energetskim uslugama	17	5.7
Ne planiramo se prijaviti na poziv Ministarstva	165	55.6

Od istih 297 sudionika čije zgrade nisu dobile potporu za energetske obnove na pozivu iz 2016. godine, njih 76% je navelo da ne planiraju samostalno (bez pomoći Ministarstva) energetske obnoviti zgradu. Njih 17% ipak planira (i) ovu mogućnost samostalne obnove, dok je po oko 4% ispitanika navelo da su već započeli sa samostalnom energetskom obnovom, odnosno da su ju već i završili.

E.4. Kako biste procijenili Vaše zadovoljstvo suradnjom s nadležnim Ministarstvom oko postupka prijave? & E.5. Kako biste procijenili Vaše zadovoljstvo suradnjom s Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost oko postupka prijave?

S druge strane, sudionici čije su zgrade ušle u program potpore za energetske obnovu zgrada dali su identične procjene zadovoljstva sa suradnjom koju su u tom procesu ostvarili s nadležnim Ministarstvom te s Fondom za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost. Njih 10, od ukupno 18, navode da su umjereno zadovoljni ostvarenom suradnjom. Dodatnih šest sudionika je visoko ili vrlo visoko zadovoljno suradnjom, dok su dva sudionika nisko zadovoljna. Nitko od sudionika nije bio vrlo nezadovoljan navedenom suradnjom. Tako je prosječna ocjena suradnje s Ministarstvom, odnosno s Fondom bila nešto viša od ocjene „srednje“ i iznosila je $M = 3.3$ ($SD = .8$) na skali od 1 – Vrlo nisko do 5 – Vrlo visoko.

E.6. Što biste izdvojili kao mogućnost poboljšanja u procesu pridobivanja sredstava i same provedbe obnove (u odnosu s Ministarstvom i s Fondom)?

Najveći dio prijedloga sudionika za poboljšanja u procesu pridobivanja sredstava i same provedbe obnove (u odnosu s Ministarstvom i Fondom) odnosio se na unapređenje komunikacije te olakšavanje (pojednostavljivanje i ubrzavanje) cjelokupnog postupka, npr.:

- *Više komunikacije i nadzora nad izvodenjem.*
- *Jasniji propisi i veća susretljivost.*
- *Smanjiti dokumentaciju.*
- *Ubrzavanje postupka.*

Odgovor jednog sudionika išao je u smjeru iznalaženja adekvatnijih zakonskih rješenja koja bi olakšala ili, pak, omogućila provedbu energetske obnove u onim zgradama u kojima je ona trenutno blokirana nemogućnošću dogovora među suvlasnicima:

- *Naš problem koji stvara probleme prema Fondu leži u činjenici da naša zgrada ima dva ulaza, dvije suvlasničke zajednice, dva predstavnika... primjer: jedan ulaz (naš) izjasnio se s 94% za energetske obnovu dok istovremeno drugi ne žele ni raspravu o tom pitanju?... „Europa“ takvo stanje ne prepoznaje (za njih je cijela zgrada suvlasnička cjelina). Na takvo stanje ne možemo utjecati, a zakonodavca i izvršnu vlast to puno i ne zanima.*

Također, nekoliko je predstavnika naglasilo (pozitivnu ili negativnu) ulogu upravitelja zgrade u procesu prijave i provedbe energetske obnove. Prema njihovom mišljenju, upravitelji bi trebali imati značajniju ulogu u postupku prijave prema Ministarstvu, olakšavajući taj proces predstavnicima suvlasnika:

- *Veće uključenje upravitelja, kako sa pravne strane tako i stručne.*
- *Naša zgrada obnovljena je iz sredstava za energetska obnova. Od ugovorenih iznosa penalizacija je na kraju 25% iz razloga što upravitelj nije poštivao uvjete natječaja. Zbog svega sredstva zajedničke pričuve su nam blokirana od 2019. godine, pa ne možemo odraditi poslove održavanja, kao što su npr. soboslikarski radovi stubišta i u predvorju zgrade. Izvođač se potrudio izvući maksimalna sredstva ne razmišljajući da je moguća penalizacija. Jednom riječju, kaos. Trenutno smo u procesu reprograma kredita koji smo podigli radi obnove zgrade i proširivanje istog kako bismo sanirali dugove.*
- *Upravitelj je odradio vraški dobar posao. I to sav posao.*

ZAKLJUČAK

Na pitanja u upitniku odgovorilo je najviše predstavnika suvlasnika iz Zagreba i koji nešto više od polovine predstavljaju suvlasnike u zgradama izgrađenima u socijalističkom razdoblju. **Predstavnici suvlasnika** u uzorku su nešto češće žene (52%) što govori o relativno ravnomjernoj rodnoj distribuciji, a prema obrazovanju, tri petine predstavnika suvlasnika imalo je višu odnosno visoku stručnu spremu. Po zanimanju, predstavnici suvlasnika su najčešće stručnjaci, službenici i rukovoditelji. Većina ispitanika obavlja posao predstavnika u svom slobodnom vremenu jer su zaposleni, a samo jedna petina u uzorku su bili umirovljenici. S obzirom na način pristupa ispitanicima u ovom istraživanju, putem online servisa, očekivano je bilo kako stariji ispitanici, koji su u mirovini, nisu bili upoznati s provođenjem upitnika te prema tome nisu ni pristupili njegovom ispunjavanju. Kakav je zapravo socio-demografski sastav populacije predstavnika suvlasnika ne možemo znati, jer upraviteljske tvrtke nisu pozitivno odgovorile na naš upit za suradnju u istraživanju pa je prema tome istraživanje provedeno na prigodnom uzorku.

Predstavnici suvlasnika najčešće žive u **stambenim zgradama** čije suvlasnike i predstavljaju. S obzirom na duljinu stanovanja u zgradi, trećina predstavnika živi u zgradi manje od deset godina, petina između deset i dvadeset godina, a nešto manje od petine između trideset i četrdeset godina. Oni predstavljaju najčešće dvadesetak suvlasnika u zgradama koje najčešće imaju šest etaža. Većina predstavnika ima iskustvo predstavljanja suvlasničke zajednice oko četiri godine. Predstavnici suvlasnika najčešće imaju u vlasništvu stan u zgradi koju predstavljaju, a manje od desetine tvrde da u zgradi koju predstavljaju nemaju suvlasništvo. Čak trećina predstavnika obavlja predstavljanje tek godinu dana ili kraće tako da se može zaključiti kako nemaju šira iskustva u pogledu predstavljanja zgrade i komunikacije s upraviteljem i ostalim institucijama. Pretpostavlja se kako je potres te kompleksnost zahvata nakon potresa u pojedinim zgradama doveo do smjene predstavnika te da su se toga posla prihvatili oni koji su najagilniji i najzainteresiraniji za rješavanje problema, s obzirom na to da je dužnost predstavnika suvlasnika jedno od najneprivlačnijih dužnosti u višestambenim zgradama. Svakako tu treba napomenuti i ostale zahtjeve vezane uz pokretanje energetske obnove koji predstavnicima suvlasnika mogu nametnuti bavljenje problemima i investicijama na razini zgrade o kojima malo znaju ili nemaju dovoljnu podršku upraviteljskih tvrtki.

Vrijeme uloženo u predstavljanje svih suvlasnika na mjesečnoj razini je 12 sati što svjedoči o relativno niskoj opterećenosti poslovima vezanima uz zgradu. Natpolovičnoj većini predstavnika suvlasnika predstavljanje zgrade je dodatna aktivnost dok trećina ispitanika tvrdi da je to posao između „dvije krajnosti“, tj. obavljanja posla u punom radnom vremenu i doživljaja toga posla kao „dodatne aktivnosti“. Ovo je i razumljivo s obzirom na razdoblja kada u zgradama nema posla i razdoblja kada kreću veće aktivnosti oko rješavanja problema ili investicija. Za istaknuti je da skoro dvije petine ispitanika ne prima naknadu za svoj rad nego predstavljanje suvlasnika

obavljaju na volonterskoj bazi. Skoro isto toliko ispitanika obavlja posao predstavnika suvlasnika za njih neodgovarajuću naknadu, a samo ih je trećina zadovoljnih s visinom naknade koju dobivaju za taj posao. I ovi pokazatelji ukazuju kako je riječ o financijski neatraktivnom poslu koji zahtijeva podosta angažmana na mjesečnoj razini, te da ga obavljaju ljudi koji vjerojatno osjećaju poriv da pomognu održavanju zgrada u kojima žive ili upotpunjuju svoj mjesečni budžet skromnim sredstvima.

Nešto više od polovice predstavnika suvlasnika procjenjuju da predstavljaju zajednicu u kojoj su **međuljudski odnosi** osrednji, a manje od desetine procjenjuje kako su međuljudski odnosi loši ili vrlo loši. Pred predstavnike suvlasnika postavljaju se mnogi problemi koje oni manje ili više uspješno rješavaju; ističu se problemi koji ne spadaju u opseg njihovih odgovornosti, a koji opterećuju njihove odnose s ostalim suvlasnicima kao što su nepoštivanje odredbi koje definiraju njihov rad (npr. miješanje u međuljudske odnose u zgradi), mogućnost utjecaja na odluke suvlasnika, nedostupnost suvlasnika za komunikaciju, objašnjavanje zajedničkih interesa suvlasnika i sl. Većina predstavnika suvlasnika sa svojim susjedima komunicira na osobnoj razini (uživo, telefonski, elektronski i sl.) i po potrebi što govori o njihovom velikom pojedinačnom angažmanu. Samo ih manji dio sastanke održava redovito. Predstavnici su većinom srednje zadovoljni **suradnjom koju imaju sa suvlasnicima**, a trećina ih je i vrlo zadovoljna. Prosječna je i ocjena kojom predstavnici ocjenjuju svoju suradnju sa suvlasnicima.

Prema **zadovoljstvu zgradom** u kojoj stanuju može se reći kako je preko polovice predstavnika osrednje zadovoljno zgradom. Istraživanje ja pokazalo da starost zgrada utječe na zadovoljstvo zgradama tj. što je zgrada starija, to je zadovoljstvo zgradom niže. Najviši stupanj zadovoljstva zgradom iskazuju predstavnici koji stanuju u zgradama izgrađenima u postsocijalističkom razdoblju, a najniži stupanj zadovoljstva iskazuju predstavnici u zgradama izgrađenima prije 1945. godine. Na općenito zadovoljstvo zgradom usko se nadovezuje stav ispitanika o kvaliteti gradnje zgrada za koju skoro polovina ispitanika tvrdi kako je solidna, dok nešto više od trećine ispitanika tvrdi kako je gradnja njihovih zgrada vrlo dobra. Za opciju zadovoljstva odličnom gradnjom izjasnilo se niskih 10% ispitanika, a skoro isto toliko ih misli kako je kvaliteta gradnje njihovih zgrada loša ili vrlo loša. Za zaključak je zanimljivo izdvojiti kako **kvalitetu gradnje** procjenjuju solidnom upravo predstavnici suvlasnika iz kategorije najstarijih zgrada (više od polovine njih). Procjenjivanje stanja zgrada iz osobne perspektive predstavnika suvlasnika ne govori mnogo, osim možda u pogledu sadašnjeg stanja zgrade koja im se čini više ili manje odgovarajućom. Tri najizraženija problema u pogledu kvalitete gradnje ili održavanja zgrade su fasada, krov i krovna konstrukcija te problemi sa sustavom vodoopskrbe odnosno raspodjelom potrošnje vode i vodomjerima.

Sljedeća dosta zastupljena grupa problema su **problemi s otpadom i odvozom smeća**, sustavom kanalizacije i sustavom odvodnje oborinskih voda, a potom interni problemi u zgradama kao što je izgled i stanje stubišta te problemi sa zamjenom plinskih bojlera i stanje dimnjaka. Ispitanici su se najmanje žalili na toplinske i električne te plinske

instalacije. Nešto ispod desetine ispitanika procjenjuje da nemaju nikakvih problema. U najstarijim zgradama su najzastupljeniji problemi s fasadom i krovom što je i logično s obzirom na starost stambenog fonda izgrađenog prije 1945. godine. Predstavnici suvlasnika prijavljuju i kako imaju probleme s otpadom i odvozom smeća. Skoro polovina njih tvrdi da su za to krivi sami suvlasnici koji ne odvajaju otpad, a blizu polovine ispitanika tvrdi kako postoji i problem slobodnog pristupa kontejnerima i razbacivanja smeća. Samo jedna petina ispitanika nema nikakvih problema s otpadom ili odvozom smeća što upućuje na problem odlaganja otpada u većini stambenih naselja.

Visina **zajedničke pričuve** ključna je u podmirenju troškova održavanja zgrada i njezina centralna vrijednost za sve zgrade u ovom uzorku iznosi 4 kn/m². Za istaknuti je da je visina pričuve znatno viša u zgradama koje su izgrađene prije 1945. godine. Isto tako je važno istaknuti kako i zgrade izgrađene nakon 1990. godine plaćaju višu pričuvu od minimalne. Minimalnu pričuvu plaća samo petina suvlasnika u zgradama izgrađenima prije 1945. i u onima sagrađenima do 1990. godine te nešto više od petine suvlasnika zgrada izgrađenih nakon 1990. godine što upućuje na probleme upravljanja zgradama u kojima se pričuva ne može povećati na razinu koja je adekvatna troškovima održavanja. S obzirom na troškove održavanja u posljednjih pet godina samo je oko polovine zgrada povećalo pričuvu. Na povećanje pričuve u zadnjih pet godina najčešće su bili prisiljeni stanari iz najstarijih zgrada. Važan razlog povećanju pričuve bio je potres i sanacija šteta u starijim zgradama, dok su za zgrade izgrađene u socijalističkom razdoblju najčešći razlozi bili: popravak fasade, popravak krova i krovšta te priprema energetske obnove zgrada, ugradnja i sanacija dizala te zamjena vanjske stolarije. U novijim zgradama, izgrađenima nakon 1990. godine razlozi za povećanje pričuve su bili raznoliki i vezani uz održavanje zgrada, ali i akumulaciju sredstava za investicije. Većina predstavnika suvlasnika i upravitelja nema problema oko naplaćivanja pričuve jer svi ili većina suvlasnika redovito uplaćuje u zajednički fond.

Što se tiče većih popravaka ili **investiranja u zgradu**, tri petine predstavnika suvlasnika procjenjuje da su suvlasnici spremni uložiti sredstva samo u nužne popravke i poboljšanja u zgradi, što je obeshrabrujući podatak. Samo je trećina predstavnika procijenila da su suvlasnici spremni uložiti u popravke i poboljšanja koja nisu nužna, a čak 14% smatra da nisu spremni na ulaganje sredstava u veće popravke ili poboljšanja u zgradi što može značajno opteretiti donošenje odluka i zaduživanje oko većih popravaka ili investicija. Jedno od ključnih pitanja je i **zajedničko vlasništvo** u zgradi koje je često izvor nerazumijevanja i sukoba između suvlasnika. Mnogi suvlasnici ne razumiju kako su odgovorni za održavanje zgrada pa se podatak prema kojem četiri petine „djelomično“ prihvaća koncept zajedničkog vlasništva u zgradama pokazuje poražavajući po pitanju njihovog daljnjeg održavanja. Čak 16% predstavnika ocjenjuje da se suvlasnici ne brinu o zajedničkom vlasništvu nego samo o svojem, privatnom. Samo 11% predstavnika navodi da suvlasnici u potpunosti prihvaćaju brigu o zajedničkom vlasništvu u zgradama. Ovaj podatak upućuje na nužnu edukaciju suvlasnika o potrebi održavanja zgrada u kojima žive. Još porazniji je podatak da predstavnici

suvlasnika, čak njih tri petine, smatraju da nikako ili tek malim dijelom mogu utjecati na odluke suvlasnika u pogledu razumijevanja zajedničkog suvlasništva. Zanimljivo je da je na pitanje je li došlo do promjene svijesti o važnosti upravljanja zgradama, a u odnosu na nedavne potrese, velika većina predstavnika smatra kako potresi nisu doveli do velike promjene u stavovima suvlasnika. No, četvrtina ih se ipak slaže da je do pozitivne promjene i porasta svijesti o upravljanju zgradama ipak došlo, a unutar njih najviše ih je bilo upravo u kategoriji najstarijih zgrada.

Na razini zgrade u zadnjih je pet godina velika većina imala neke **izvanredne troškove** (hitne i nužne popravke) što pokazuje kako u velikom broju zgrada postoji potreba za dodatnim ulaganjima. Tu je uloga predstavnika suvlasnika, uključujući i njihov odnos s upraviteljskim tvrtkama, vrlo važna. Među onima koji su imali neke izvanredne troškove, u najvećem broju su to bili oni koji su se odnosili na krov i krovnu konstrukciju, zatim na ulazna ili stubišna vrata (sustav video-nadzora, interfon i sl.), i sustav kanalizacije. Iza toga su slijedili troškovi sustava vodoopskrbe, troškovi za dizalo, te fasadu. Za ove troškove se oko četvrtine njih moralo se dodatno kreditno zadužiti na razini zgrade. Kod planiranja troškova kroz sljedećih pet godina na razini zgrade većina je odgovorila da ne planiraju izvanredne troškove (za hitne i nužne popravke). Međutim, oni koji ipak planiraju ulaganja u dodatne i izvanredne radove, primjerice planiraju obnovu fasade (uključujući i pripremu za provedbu energetske obnove zgrade), popravak ili zamjenu krova (uključujući i sanaciju dimnjaka), obnovu stubišta (uključujući i zajedničke dijelove poput pročelja, ulaznih terasa i stuba, podruma, šupa i sl.), ugradnju ili sanaciju dizala i drugo, što ukazuje na relativno velika i često vrlo nužna ulaganja.

Prema Ugovoru o upravljanju odnosno **suradnji s upraviteljem**, nešto više od polovice predstavnika suvlasnika ima ugovor s privatnim upraviteljem, a preostali dio s gradskim upraviteljima. Prema zadovoljstvu suradnjom s upraviteljima pokazali su se vrlo različiti i neujednačeni stavovi tako da ih gotovo podjednako ima vrlo zadovoljnih i osrednje zadovoljnih. Četvrtina ih je pak nezadovoljna radom upravitelja. Sudeći prema navedenim podacima, u ovom se području može raditi na poboljšanju postojeće suradnje dviju uključenih strana. Neki od problema u suradnji s upraviteljem koje su otvorenim odgovorima predstavnici izdvojili su: „Neinformiranje predstavnika suvlasnika o projektima i natječajima raspisanim za sufinanciranje“, „Sporo reagiranje ili ignoriranje zahtjeva predstavnika suvlasnika za provedbom poslova“, „Preferiranje pojedinih izvođača radova neovisno o cijeni/kvaliteti“ te „Nedovoljna ponuda izvođača radova“ i drugo kao što je „Nedovoljna stručnost zaposlenog kadra“ ili „Slaba komunikacija s predstavnikom suvlasnika“. Tome u prilog mogu se istaknuti i najvažniji prijedlozi koje predstavnici suvlasnika ističu da bi mogli pomoći u poboljšanju sustava održavanja i obnove zgrada, a svi se zajedno mogu sumirati u nekoliko najvažnijih tema ili ključnih točki – bolja komunikacija, olakšan proces upravljanja, olakšana procedura (energetske) obnove i jasniji propisi za zajedničku pričuvu – te kako je poboljšanje svih točki zajedno vrlo važno za dugoročno stabilan proces upravljanja i održavanja na razini zgrada.

Za jasnije i lakše provođenje samog procesa upravljanja dio je predstavnika naglasio i da je potrebno mijenjati važeće **zakonodavstvo u upravljanju višestambenim zgradama** (posebno Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Uredbu o održavanju zgrada), a kako bi se navedeni ključni problemi lakše riješili, odnosno jasnije propisali nego je to slučaj dosada. Ispitanici su se posebno referirali na probleme suvlasništva i udjele istih u odlučivanju, probleme neodgovornih suvlasnika, situacije kada ne postoji jedan predstavnik suvlasnika u zgradi s više ulaza te nedovoljnog angažmana upravitelja u procesu upravljanja i obnove zgrada. Problem je kada se za pojedine radove traži 100% suglasnosti suvlasnika koju je nemoguće ishoditi u velikim zgradama pa neki smatraju da bi taj postotak trebalo smanjiti, a za pojedine poslove i posve ukinuti. U zakon bi trebalo uvesti sankcije za one suvlasnike koji ne žele brinuti o zajedničkom vlasništvu jer bi suradnja suvlasnika trebala biti obavezna. Po njima bi i rad upravitelja trebao biti podložan većoj kontroli, jer kada upravitelj ne reagira na zadovoljavajući način ne zna se tko bi njegovo ponašanje, osim sudova trebao sankcionirati što predstavnicima i upraviteljima stvara teškoće te otvara prostor gomilanju i ignoriranju postojećih problema. Prilikom izmjene zakonskih rješenja, u proces bi trebali biti uključeni ne samo upravitelji i zakonodavac nego i udruge stanara kako bi zakoni i propisi bili što primjereniji dokidanju postojećih teškoća koje su se pokazale u praksi i «na terenu».

O **energetskoj obnovi višestambenih zgrada** utemeljenoj na pozivu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine iz 2016. godine većina je navela da se nije prijavila na poziv. Samo je desetina predstavnika navela da su se prijavili, ali nisu dobili potporu, a još manje (6%) ih se prijavilo i dobilo potporu. Relativno učestali razlozi za neprijavlivanje su nedostatak financijskih sredstava i visoka cijena provedbe energetske obnove te za mnoge sudionike i komplicirana procedura prijave na natječaj koja iziskuje vrlo opsežnu projektnu dokumentaciju te stoga i angažman svih uključenih. Dio predstavnika naglašava i da nisu ispunjavali kriterije za dobivanje potpore te se zbog toga također nisu prijavili. Zanimljivo je istaknuti i da se polovica onih koji nisu dobili potporu (bilo zato što se nisu prijavili na poziv Ministarstva, bilo zato što su odbijeni), ne planiraju prijaviti na sljedeći poziv koji će biti raspisan od strane Ministarstva. To se može okarakterizirati kao zabrinjavajući podatak jer pokazuje i pasivnost suvlasnika zbog niskog postotka prolaska na pozivu te ograničenih financijskih sredstava na razini Ministarstva, ali također i da se u proces moraju značajnije uključiti državne i gradske institucije kako bi se suvlasnicima pojasnila i olakšala procedura. U prilog tome govori i podatak da tri četvrtine onih koji nisu dobili potporu ističe da ne planiraju samostalnu (bez pomoći Ministarstva) energetska obnovu zgrade što također govori o mogućem nastavku tzv. stanja zapuštenosti zgrada. Stoga se i najveći dio prijedloga sudionika za poboljšanja u procesu provedbe obnove odnosio na unapređenje komunikacije među uključenim stranama te olakšavanje cjelokupnog postupka, odnosno pojednostavljivanje propisa i smanjivanje dokumentacije.

Biblioteka Posebna Izdanja

Institut za društvena istraživanja u Zagrebu
Amruševa 11/II
10000 Zagreb, Hrvatska
Tel: + 385 1 48 10 264
Fax: + 385 1 48 10 263
e-mail: idiz@idi.hr

GLAVNA I ODGOVORNA UREDNICA

Jelena Zlatar Gamberožić

UREDNIŠTVO

Mirjana Adamović
Iris Marušić
Nikola Petrović
Dunja Potočnik
Saša Puzić
Adrijana Šuljok

TAJNIK UREDNIŠTVA I GRAFIČKO OBLIKOVANJE

Stjepan Tribuson

TISAK I UVEZ

Rotim i Market

NAKLADA

100