

HITNI POPRAVKI – DEFINICIJA I ODGOVORNOSTI

1. Pojam hitnog popravka

Hitan popravak je svaka aktivnost kojom se uklanja uzrok opasnosti za život ili zdravlje ljudi, sprječava oštećenje imovine ili otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. Takvim popravkom uzrok opasnosti mora se dovesti u **kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku**.

2. Situacije koje se smatraju hitnim popravkom

Hitnim popravkom smatraju se radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučajevima (kvarova na plinskim instalacijama, kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu, puknuća, oštećenja ili začepljenja vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, kvarova na električnim instalacijama (uključujući komunikacijske i video nadzorne sustave), oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala, prodiranja oborinskih voda u zgradu i oštećenja krova, narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova, kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi, kvarova na sustavu mehaničke ventilacije i protupožarnim sustavima, otpadanja dijelova pročelja, limarije ili crjepova.

3. Financijska odgovornost

Troškove nastale hitnim popravcima snosi **zajednica suvlasnika**, odnosno svi suvlasnici **razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova**. Ako je upravitelj sam poduzeo hitan popravak o vlastitom trošku, ima **pravo na naknadu** tog troška od zajednice i suvlasnika, također razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

4. Posebni dijelovi zgrade

Upravitelj može poduzeti hitan popravak i na **posebnom dijelu zgrade** (npr. stanu ili poslovnom prostoru) ako vlasnik tog dijela ne reagira, a od kvara prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade. U tom slučaju vlasnik tog posebnog dijela dužan je **nadoknaditi sredstva zajedničke pričuve** utrošena za sanaciju.

5. Zakonsko založno pravo

Radi osiguranja naplate troškova hitnog popravka, upravitelj ima **zakonsko založno pravo** na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je iznos manji od zakonom propisanog minimalnog iznosa za ovrhu na nekretnini.