

HITNI POPRAVKI – DEFINICIJA I ODGOVORNOSTI

Hitan popravak

Članak 25.

(1) Hitan popravak je aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi.

(2) Hitan popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku.

(3) Hitnim popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučaju:

1. kvarova na plinskim instalacijama
2. kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu
3. puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije
4. kvarova na električnoj instalaciji, uključujući elektroničke komunikacije i videonadzor
5. oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
6. prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova
7. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
8. kvarova na dizalu, podiznoj platformi ili rampi
9. kvarova na mehaničkoj ventilaciji zgrade i stabilnim sustavima zaštite od požara
10. otpadanja dijelova pročelja, limarije i crjepova.

(4) Za troškove nastale hitnim popravkom odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

(5) Upravitelj koji je poduzeo hitan popravak o svom trošku ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

(6) Upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripatku ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

(7) U slučaju iz stavka 6. ovoga članka utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi suvlasnik tog dijela zgrade.

(8) Radi osiguranja razmjernog dijela naknade troška iz stavaka 5. i 6. ovoga članka upravitelj ima zakonsko založno pravo na svakom posebnom dijelu nekretnine, osim ako je taj razmjerni dio naknade niži od minimalnog iznosa tražbine koja se može namiriti ovrhom na nekretnini sukladno zakonu kojim se uređuje ovrha.

Izvor: [Članak 25. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada \(NN 152/2024\)](#)