



P/10918997

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/26-01/1730

URBROJ: 531-14-3-26-1

Zagreb, 07.07.2026.

PREDMET: *Održavanje zajedničkih dijelova zgrade i razgraničenje hitnih i nužnih popravaka te investicijskog održavanja u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada*

- uputa, daje se

Nastavno na brojne upite vezano uz redovito i izvanredno održavanje zgrade, osobito postupanja u slučaju hitnih i nužnih popravaka te tumačenje investicijskog održavanja, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine daje uputu kako slijedi:

Člankom 24. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, br. 152/2024; dalje u tekstu: Zakon) pobliže je uređeno redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade kao skup aktivnosti koje se obavljaju radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade u funkcionalnom stanju, u skladu s izjavom izvođača o izvedenim radovima i uvjetima održavanja građevine, tehničkim uputama i specifikacijama, normama ili prema očitoj potrebi. Navedena odredba ujedno propisuje što osobito obuhvaća redovito održavanje zgrade.

Odredbom članka 23. Zakona propisano da izvanredno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obuhvaća hitne popravke, nužne popravke i investicijsko održavanje, čime su jasno razgraničene vrste radova prema njihovoj naravi i hitnosti.

Odredbama članka 25. Zakona određuju se hitni popravci koji spadaju u izvanredno održavanje. Tako je propisano da se hitnim popravkom smatraju aktivnosti odnosno radnje kojima se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade odnosno aktivnosti kojima se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi. Navedenim odredbama propisano je koje je radnje u svrhu otklanjanja takvih kvarova potrebno hitno poduzeti. Ujedno, propisano je i tko snosi troškove nastale hitnim popravkom odnosno da za navedene troškove odgovara zajednica suvlasnika i zajedno s njom svi suvlasnici, razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova.

Nadalje, kao dodatno propisano je kako postupati u situacijama kada sam upravitelj o svom trošku izvrši određeni popravak koji je prethodno određen kao hitni. U tom slučaju, upravitelj ima pravo na naknadu tog troška od zajednice suvlasnika i svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

Iz navedenog proizlazi kako je ključno obilježje hitnog popravka postojanje neposredne i neodgodive opasnosti odnosno situacije u kojima odgađanje postupanja može prouzročiti ozbiljnu štetu ili opasnost za život i zdravlje ljudi ili imovinu. Upravitelj je dužan bez odgode poduzeti radnje hitnog popravka kada su ispunjeni zakonski uvjeti i to bez prethodne odluke suvlasnika.

S druge strane, odredbama članka 26. Zakona definiraju se nužni popravci koji spadaju u izvanredno održavanje kao aktivnosti odnosno radnje kojima se trajno otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno radnje kojima se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi te se ujedno propisuje koje radove nužni popravci osobito obuhvaćaju.

Također, odredbama navedenog članka Zakona propisano je kako je za poduzimanje nužnih popravaka potrebna suglasnost suvlasnika koji zajedno imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova, a suglasnost se daje na temelju stručnog nalaza kojim se utvrđuje potreba izvođenja takvih radova.

Slijedom svega navedenog, iz citiranih zakonskih odredbi proizlazi procedura postupanja upravitelja. Tako je upravitelj zgrade dužan po prijavi nastale štete ili po saznanju o oštećenju zajedničkih dijelova zgrade utvrditi činjenično stanje i kvalificirati potrebne radove kao hitne ili nužne. Ako su ispunjeni uvjeti iz članka 25. Zakona, upravitelj je ovlašten i dužan odmah poduzeti hitne radove bez prethodne suglasnosti suvlasnika. Ukoliko je riječ o radovima koji zahtijevaju trajniju sanaciju dotrajalog ili oštećenog dijela zgrade (članak 26. Zakona), upravitelj je dužan pribaviti stručni nalaz i suglasnost suvlasnika prije početka radova.

Pojam investicijskog održavanja definiran je člankom 27. Zakona kao skup aktivnosti kojima je cilj unaprjeđenje projektiranih, odnosno postignutih svojstava zgrade, za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava pričuve koja su suvlasnici dužni uplatiti tijekom jedne godine.

Iz navedene odredbe proizlazi kako sama činjenica da određeni zahvat premašuje iznos godišnje pričuve nije dovoljna da bi se određeni radovi smatrali investicijskim održavanjem.

Naime, za kvalifikaciju pojedinog zahvata kao investicijskog održavanja potrebno je kumulativno ispunjenje dvaju uvjeta, odnosno da se radi o aktivnostima kojima je cilj unaprjeđenje projektiranih odnosno postignutih svojstava zgrade te da je za njihovu provedbu potrebno izdvojiti sredstva viša od iznosa godišnje pričuve.

Slijedom navedenoga, određeni radovi koji po svojoj prirodi predstavljaju redovito održavanje, ne smatraju se investicijskim održavanjem isključivo zbog njihove financijske vrijednosti odnosno činjenice da njihov trošak prelazi iznos sredstava pričuve prikupljenih tijekom jedne godine, već kvalifikacija pojedinog zahvata kao investicijskog održavanja prvenstveno ovisi o prirodi i svrsi samih radova. Nije moguće da su isti radovi ujedno i redovito održavanje i investicijsko održavanje zgrade.

Nadalje, posebno se napominje kako je člankom 39. stavkom 3. Zakona jasno propisano koje se odluke mogu smatrati odlukama o upravljanju zgradom. Odluka suvlasnika koja je u članku 39. stavku 3. Zakona izrijeком navedena kao odluka o upravljanju zgradom uvijek se donosi natpolovičnom većinom suvlasnika, bez obzira na ukupan iznos novčanih sredstava koje je potrebno izdvojiti za provedbu takve odluke.

Za odluke suvlasnika koje nisu izrijekom navedene u članku 39. stavku 3. Zakona potrebno je, s obzirom na kriterije iz članka 27. Zakona, utvrditi radi li se o investicijskom održavanju, a ako se utvrdi da je riječ o investicijskom održavanju, odluku suvlasnika potrebno je donijeti kvalificiranom većinom kako je predviđeno člankom 39. stavkom 4. točkom 1. Zakona.



