P/10918930

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/26-02/156
URBROJ: 531-14-3-26-1
Zagreb, 07.07.2026.

PREDMET: Pojašnjenje zakonskih odredbi o pravima i obvezama upravitelja zgrade te ovlastima i dužnostima predstavnika suvlasnika

- ***uputa, daje se***

Uzimajući u obzir brojne upite suvlasnika zgrada vezano uz prava i obveze upravitelja zgrade i predstavnika suvlasnika te mogućnost postupanja u slučajevima kada navedene osobe ne izvršavaju svoje zakonske ili ugovorne obveze, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine daje uputu kako slijedi:

PRAVA I DUŽNOSTI UPRAVITELJA ZGRADE

Uvodno, na samom početku je važno istaknuti kako upravitelja zgrade biraju suvlasnici i to odlukom usvojenom potrebnom, natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova, a sukladno odredbama članka 39. stavka 3. točke 2. Zakona o upravljanju o održavanju zgrada („Narodne novine“ broj: 152/2024, dalje u tekstu: Zakon). Na isti način, istom većinom suvlasnici donose odluke o razrješenju, odnosno o promjeni upravitelja zgrade.

Odredbama članka 48. Zakona propisano je kako upravitelj poslove upravljanja zgradom obavlja temeljem ugovora o upravljanju koji se sklapa između suvlasnika, odnosno zajednice suvlasnika i upravitelja. Navedenim ugovorom pobliže se uređuju prava i obveze upravitelja zgrade, pri čemu ugovorne obveze moraju biti u skladu s odredbama Zakona. Upravitelj zgrade dužan je poslove upravljanja obavljati u skladu sa Zakonom, ugovorom o upravljanju te odlukama suvlasnika, postupajući pri tome savjesno, stručno i u interesu suvlasnika zgrade kojom upravlja.

Nastavno na navedeno ističemo kako su prava i obveze upravitelja zgrade primarno uređeni Zakonom, osobito člankom 52. Zakona, kojim su propisane temeljne obveze upravitelja u pogledu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve, izvršavanja odluka suvlasnika te osiguranja zakonitog i urednog upravljanja zgradom.

Prava i obveze upravitelja zgrade

Članak 52.

(1) Upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze:

1. otvoriti i voditi poseban račun ili račun posebne namjene za svaku zgradu te osigurati vođenje poslovanja svake zajednice suvlasnika odvojeno od računa upravitelja i ostalih računa kojima upravitelj upravlja

2. osigurati poduzimanje aktivnosti radi redovitog održavanja i nužnih popravaka u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili u slučaju potrebe, ako je to u skladu s propisima

3. osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade

4. osigurati poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjenja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, na trošak vlasnika posebnog dijela, ako to vlasnik posebnog dijela ne otkloni sam u roku od 15 dana od dana primitka poziva upravitelja zgrade

5. osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata

6. osigurati hitan popravak najkasnije u roku od tri sata od prijave potrebe popravka, a iznimno kasnije, čim to okolnosti na koje upravitelj nema utjecaja dopuste

7. osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade u skladu s propisima o gradnji na kojima sudjeluju upravitelj zgrade i predstavnik suvlasnika

8. predložiti iznos primjerene zajedničke pričuve za provedbu programa održavanja

9. ažurno voditi evidenciju suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova zgrade

10. raspoređivati na suvlasnike i naplaćivati troškove zajedničke pričuve i druge zajedničke troškove nekretnine koji se plaćaju iz zajedničke pričuve

11. obavijestiti predstavnika suvlasnika i, po potrebi, poduzeti daljnje aktivnosti radi ovrhe dospjelih, a neplaćenih obroka zajedničke pričuve i drugih zajedničkih troškova nekretnine

12. redovito podmirivati zajedničke troškove zgrade prema trećim osobama sredstvima zajedničke pričuve

13. izraditi prijedlog godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade, u skladu s višegodišnjim programom održavanja zgrade, obvezama iz sudskih sporova i u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 15. studenoga tekuće kalendarske godine

14. izraditi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zgrade u skladu s propisima kojima se uređuje područje gradnje te ga dostaviti predstavniku suvlasnika najkasnije do 31. prosinca tekuće kalendarske godine

15. ishoditi zajmove potrebne za financiranje održavanja zgrade u skladu s odlukom suvlasnika

16. sklopiti ugovor o osiguranju u skladu s odlukom suvlasnika

17. na zahtjev suvlasnika dati stručno pravno i tehničko mišljenje u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade

18. u ime i za račun suvlasnika zgrade prijaviti projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade te sklopiti ugovore koji su potrebni za provedbu tih projekata

19. otvoriti poseban račun za provedbu projekata održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade

20. obavještavati suvlasnike zgrade putem predstavnika suvlasnika o obavljenim poslovima u roku od 30 dana od dana izvršenja poslova

21. izraditi i suvlasnicima putem predstavnika suvlasnika dostaviti do veljače tekuće godine godišnji izvještaj za proteklu godinu o upravljanju zgradom koji, među ostalim, obvezno sadrži pregled pojedinačnih prihoda i rashoda zajedničke pričuve te podatke o načinu grijanja po stambenoj jedinici

22. u suradnji s predstavnikom suvlasnika utvrditi i izraditi zapisnik o stanju novčanih sredstava u zajedničkoj pričuvi, dugovima zgrade i potraživanju novčanih sredstava za koja nisu pokrenuti i za koja su pokrenuti sudski postupci

23. na zahtjev suvlasnika dati na uvid i dostavu isprava na kojima se temelji godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i druge dokumente vezane uz upravljanje zgradom u roku od 15 dana od dana od kojeg to suvlasnik zatraži

24. minimalno jednom godišnje pregledati zgradu radi provjere ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, zbog izrade prijedloga višegodišnjeg i godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade

25. obavljati druge poslove određene ovim Zakonom, zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava ili ugovorene međuvlasničkim ugovorom ili drugim ugovorima

26. u rokovima predviđenim ovim Zakonom podnijeti zahtjeve za upis u Registar zajednica suvlasnika i u Registar upravitelja zgrada te prijaviti promjene koje utječu na sadržaj registara

27. podnijeti zahtjev za upis opomene o nepridržavanju kućnog reda u Registar zajednica suvlasnika.

U skladu s navedenim, upravitelj zgrade ne smije prekoračiti ovlasti koje su mu dane Zakonom i ugovorom o upravljanju, a svako postupanje protivno tim odredbama predstavlja povredu zakonskih i ugovornih obveza upravitelja.

Odredbama članka 57. Zakona propisane su prekršajne sankcije za upravitelja u slučaju neispunjavanja ili nepravilnog izvršavanja Zakonom propisanih obveza.

Nadzor nad provedbom odredbi Zakona u dijelu koji se odnosi na obveze upravitelja zgrade obavljaju komunalni redari, sukladno članku 56. Zakona, u okviru ovlasti koje proizlaze iz propisa kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.

U slučaju utvrđivanja nepravilnosti u radu upravitelja, nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave ovlašteno je poduzeti mjere propisane Zakonom, uključujući pokretanje prekršajnog postupka.

Zaključno, u slučaju kada suvlasnici smatraju da upravitelj ne izvršava svoje zakonske ili ugovorne obveze, mogu od upravitelja zahtijevati uklanjanje utvrđenih nepravilnosti te donošenje i provedbu potrebnih mjera u skladu sa Zakonom i ugovorom o upravljanju. Ako suvlasnici ocijene da upravitelj i nadalje ne postupa sukladno svojim obvezama, mogu se obratiti nadležnim komunalnim redarima radi provođenja nadzora nad provedbom odredbi Zakona koje se odnose na obveze upravitelja, sukladno članku 56. Zakona.

Neovisno o navedenome, suvlasnici zadržavaju pravo, na način i pod uvjetima propisanim Zakonom, donijeti odluku o razrješenju postojećeg i izboru novog upravitelja zgrade ako ocijene da postojeći upravitelj ne osigurava uredno i zakonito upravljanje zgradom.

Stoga se pitanja kvalitete rada upravitelja, izvršavanja njegovih obveza i povjerenja u njegov rad prvenstveno rješavaju kroz odluke suvlasnika, uz mogućnost korištenja zakonom propisanih mehanizama nadzora i o odgovornosti.

PRAVA I OVLAST PREDSTAVNIKA SUVLASNIKA

U odnosu na učestale upite koje ovo Ministarstvo zaprima vezano uz rad predstavnika suvlasnika, njegov izbor, prava i obveze te mogućnost njegova opoziva, ističe se kako su sva navedena pitanja uređena odredbama Zakona.

Člankom 39. stavkom 3. točkom 1. Zakona propisano je kako predstavnika suvlasnika biraju suvlasnici zgrade i to odlukom usvojenom potrebnom, natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova. Na isti način, istom većinom suvlasnici donose odluke o razrješenju, odnosno o promjeni predstavnika suvlasnika.

Nadalje, odredbama članaka 42. i 43. Zakona uređuje se pitanje osobe predstavnika suvlasnika, njegova prava i obveze te način njegovog izbora i opoziva, dok je odredbama članka 44. Zakona propisano što se smatra grubim zanemarivanjem obveza predstavnika te na koji način se usvajaju odluke o naknadi za navedeno.

Članak 44.

(6) Grubim zanemarivanjem obveza predstavnika suvlasnika smatra se:

1. ako predstavnik suvlasnika ne pokuša sazvati i održati sastanak suvlasnika najmanje jednom godišnje

2. ako ne obavijesti ostale suvlasnike o novonastalim okolnostima o kojima je morao obavijestiti suvlasnike, a osobito o izdacima u iznosu većem od 2000,00 eura (bez PDV-a) koji nisu bili planirani u godišnjem planu upravljanja

3. ako godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili višegodišnji program održavanja zgrade i pojedinih poslova u vezi s održavanjem zgrade nije donesen krivnjom predstavnika suvlasnika

4. ako mu suvlasnik ili stanar prijavi štetu koja nastaje na posebnim ili na zajedničkim dijelovima zgrade zbog neispravnosti na zajedničkim dijelovima zgrade, a krivnjom predstavnika suvlasnika nastane šteta u većem obujmu od štete koja bi nastala da je predstavnik suvlasnika pravodobno obavijestio upravitelja

5. ako predstavnik suvlasnika upravitelju ne dostavi odluku suvlasnika donesenu u vezi sa suvlasničkim upravljanjem i održavanjem zgrade

6. ako predstavnik suvlasnika potpiše nalog za isplatu sredstava iz zajedničke pričuve koji nije bio ovlašten potpisati

7. ako ne izradi izvještaj o svom radu u protekloj kalendarskoj godini i ne dostavi ga suvlasnicima putem oglasne ploče ili elektroničkom poštom

8. ako u ime i za račun suvlasnika zgrade ne prijavi projekte za sufinanciranje održavanja, obnove ili unaprjeđenja svojstava zgrade, ako je za to bio zadužen

9. ako prilikom prestanka obveza predstavnika suvlasnika ne postupi u skladu s člankom 43. ovoga Zakona.

Dakle, odluke o grubom zanemarivanju obveza predstavnika suvlasnika, kao i odluke o njegovom opozivu, donose isključivo suvlasnici zgrade na način propisan Zakonom.

U odnosu na navedeno, suvlasnici mogu propisati mjesečnu naknadu za rad i naknadu materijalnih troškova za predstavnika suvlasnika, a u slučaju da predstavnik suvlasnika grubo zanemaruje svoje obveze dužan je u zajedničku pričuvu uplatiti sredstva u iznosu od jedne do najviše 12 mjesečnih naknada koje je primio za rad te može biti opozvan.

Pritom, suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova zgrade upućuju upozorenje predstavniku suvlasnika u kojem će biti naveden rok, ne kraći od osam dana, da postupi u skladu sa svojim obvezama, u protivnom suvlasnici mogu donijeti odluku kojom će utvrditi grubo zanemarivanje obveze od strane predstavnika suvlasnika te mogu natpolovičnom većinom odrediti iznos mjesečnih naknada koje je predstavnik suvlasnika dužan uplatiti u zajedničku pričuvu.

Zaključno, valja istaknuti kako predstavnik suvlasnika svoju ovlast za obavljanje poslova predstavnika crpi iz odluke suvlasnika, kojima odgovara za svoj rad. Stoga pitanje povjerenja u rad predstavnika suvlasnika, ocjene ispunjavanja njegovih obveza te eventualnog opoziva predstavljaju prvenstveno pitanje odnosa među suvlasnicima o kojem odlučuju sami suvlasnici na način propisan Zakonom.

DRŽAVNI TAJNIK
mr.sc. Željko Uhlir