P/10923834

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/26-02/158
URBROJ: 531-14-2-26-1
Zagreb, 13.07.2026.

PREDMET: Zajednička pričuva-tumačenje odredbi Zakona o upravljanju i održavanju zgrada,

- tumačenje, daje se

Zajednička pričuva predstavlja novčana sredstva koja su suvlasnici zgrade obvezni osiguravati radi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanja zgradom. Svrha zajedničke pričuve je osigurati redovito i nesmetano održavanje zgrade, očuvanje njezine uporabne vrijednosti, sigurnosti i funkcionalnosti te financiranje svih poslova upravljanja koji proizlaze iz Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, br. 152/2024).

Člankom 28. Zakona propisano je da su zajednička pričuva novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade. Doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja zgrade te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

Obvezu plaćanja zajedničke pričuve imaju svi suvlasnici zgrade. Obveza proizlazi neposredno iz Zakona te nije uvjetovana korištenjem posebnog dijela zgrade niti ovisi o tome koristi li suvlasnik stan, poslovni prostor ili drugi posebni dio.

Način obračuna zajedničke pričuve

Sukladno odredbama članka 28. stavka 3. Zakona zajednička pričuva obračunava se prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka, odnosno prema suvlasničkim udjelima upisanim u zemljišnim knjigama.

Nadalje, člankom 4. stavkom 1., točkom 10. Zakona, propisano je da su posebni dijelovi zgrade stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade, dok je točkom 19. istog članka propisano da vrijednosnu površinu stana ili poslovnog prostora odnosno posebnih dijelova zgrade i njezinih pripadaka čini neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa uz primjenu odgovarajućih koeficijenata korisne vrijednosti površina.

Slijedom navedenoga, vrijednosna površina predstavlja obračunsku površinu koja se dobiva tako da se neto podna površina stana, poslovnog prostora ili drugog posebnog dijela

zgrade, zajedno s njegovim pripadcima (npr. spremište) korigira primjenom koeficijenata korisne vrijednosti na neto površinu.

Povećani iznos zajedničke pričuve

Člankom 28. stavkom 4. Zakona propisano je kako se međuvlasničkim ugovorom može odrediti da se za pojedine poslovne prostore koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, kao i za posebne dijelove koji se koriste za kratkoročni najam ili najam za veći broj osoba, plaća zajednička pričuva u iznosu dvostruko većem od iznosa koji plaćaju vlasnici stanova.

U citiranoj odredbi Zakona bitno je pojasniti odnosno razgraničiti pojmove koji označavaju različite prostore u zgradama odnosno poslovne prostore u kojima se obavlja poslovna djelatnost (ne prazne poslovne prostore) od posebnih dijelova zgrade koji se koriste za kratkoročni najam ili najam za veći broj osoba.

Navedeno je potrebno tumačiti na način da se dvostruka pričuva ne plaća ako se neka poslovna djelatnost obavlja u stanu, obzirom stan nije poslovni prostor, niti u praznom poslovnom prostoru. U odnosu na stan, poslovni prostor odnosno bilo koji posebni dio zgrade koji se koristi za kratkoročni najam ili najam za veći broj osoba, suvlasnici mogu odrediti plaćanje dvostrukog iznosa pričuve.

Naglašava se kako stan nije postao poslovni prostor jer se u njemu odvija neka poslovna aktivnost, nego samo ako je izvršena formalna prenamjena sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Također, potrebno je skrenuti pozornost i na stavak 8. navedenog članka kojim je propisano kako se plaćanje dvostruke pričuve ne primjenjuje na poslovne prostorne koji imaju poseban ulaz s javno dostupne površine. Odnosno, ukoliko se u pojedinom poslovnom prostoru obavlja poslovna djelatnost, ali isti ima zaseban ulaz s javno dostupne površine i u isti se ne može ući iz zajedničkog prostora namijenjenog stanovanju, hodnika i/ili stubišta iz kojega se ulazi u stanove, na takve poslovne prostore ne može se ugovoriti plaćanje dvostrukog iznosa pričuve.

Slijedom svega navedenoga, plaćanje dvostruke pričuve nije zakonska obveza, već predstavlja ovlaštenje suvlasnika koje se ostvaruje isključivo sklapanjem ili izmjenom međuvlasničkog ugovora.

Drukčiji ključ raspodjele

Člankom 28. stavkom 5. Zakona propisano je da suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi , i to:
– odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinog suvlasnika
– suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi.

Navedeni stavak omogućuje suvlasnicima da odstupe od općeg pravila prema kojem se pričuva i troškovi obračunavaju prema vrijednosnoj površini (odnosno suvlasničkim udjelima), ali samo u točno propisanim slučajevima.

Naime, stavak 5. potrebno je tumačiti zajedno stavcima 2. i 3., koji propisuju opće pravilo prema kojem suvlasnici doprinose za zajedničku pričuvu snose razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, pri čemu se zajednička pričuva obračunava prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka odnosno prema suvlasničkim udjelima upisanim u zemljišne knjige. To je zakonsko pravilo od kojeg se može odstupiti samo u slučajevima i pod uvjetima propisanim Zakonom.

Svrha članka 28. stavka 5. Zakona nije omogućiti proizvoljno određivanje načina raspodjele troškova, već omogućiti da suvlasnici, kada za to postoje opravdani razlozi, ugovore drukčiji ključ raspodjele pojedinih troškova koji bolje odražava način korištenja određenog zajedničkog dijela ili uređaja zgrade.

Pojam „drukčiji ključ raspodjele" podrazumijeva način raspodjele troškova koji odstupa od obračuna prema vrijednosnoj površini, ali samo ako je takvo odstupanje utemeljeno na objektivnim okolnostima i doneseno u skladu sa Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.

To znači da se drukčiji ključ može primijeniti primjerice kod troškova održavanja i uporabe zajedničkih uređaja ili dijelova zgrade koje pojedini suvlasnici ne koriste ili ih koriste u bitno različitom opsegu, te ako nije moguće utvrditi stvarnu potrošnju pojedinog suvlasnika. U takvim slučajevima cilj drukčijeg ključa raspodjele jest osigurati pravedniju raspodjelu troškova među suvlasnicima.

Međutim, kada je riječ o doprinosima za zajedničku pričuvu, Zakonom je kao temeljno pravilo propisan obračun prema vrijednosnoj površini odnosno suvlasničkim udjelima. Svako odstupanje od toga pravila predstavlja iznimku koja se može primijeniti samo pod uvjetima propisanim Zakonom.

Slijedom navedenoga, članak 28. stavak 5. Zakona ne mijenja temeljno načelo obračuna zajedničke pričuve prema vrijednosnoj površini, već omogućuje da suvlasnici, u zakonom dopuštenim slučajevima i na propisani način, ugovore drukčiji ključ raspodjele pojedinih troškova kada je to opravdano naravi i načinom korištenja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade.

U svakom slučaju, svaki suvlasnik može zahtijevati od suda, sukladno odredbama stavka 6., da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova svim navedenim propisanim pravilima.

Minimalni iznos zajedničke pričuve i način plaćanja

Odredbama članka 29. Zakona uređuje se minimalni iznos pričuve te način plaćanja iste.

Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su obvezni mjesečno uplaćivati na posebni račun zajedničke pričuve u iznosu utvrđenom godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.

Iznos pričuve utvrđuje se godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom. Stavkom 3. navedenog članka Zakona propisano je da minimalan iznos zajedničke pričuve po četvornome metru

vrijednosne površine stana godišnje iznosi 0,54 % etalonske cijene građenja koju objavljuje Ministarstvo. Podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljuje se u »Narodnim novinama«.

Trenutno je na snazi Podatak o etalonskoj cijeni građenja iz srpnja 2025. g. sukladno kojem minimalni iznos zajedničke pričuve u skladu s gornjim izračunom, iznosi 0,36 EUR/m2

Nadalje, godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom ne može utvrditi mjesečni iznos zajedničke pričuve koji je manji od 1/12 iznosa propisanog minimalnog iznosa zajedničke pričuve.

Intencija navedene odredbe je da se zajednička pričuva uvijek naplaćuje s obzirom na to da je ista nužna za održavanja zgrade. Stoga je stavkom 5. navedenog članka Zakona propisano za sve suvlasnike odnosno zgrade koje ne donesu godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom, da su suvlasnici dužni uplaćivati pričuvu u peterostrukom iznosu od iznosa zadnje usvojene zajedničke pričuve koja ne može biti manja od minimalne pričuve.

Namjena sredstava zajedničke pričuve

Sredstva zajedničke pričuve koriste se za financiranje redovitog i izvanrednog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, poboljšanja zgrade, otplatu zajmova radi izvođenja radova, financiranje poslova upravljanja te druge namjene propisane Zakonom i odlukama suvlasnika.

Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve isključivo u skladu s godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom, međuvlasničkim ugovorom, ugovorom o upravljanju te odlukama suvlasnika donesenim u skladu sa Zakonom. Sredstva zajedničke pričuve ne mogu se koristiti za namjene koje nisu u skladu sa zakonom ili odlukama suvlasnika.

Zaključno

Zajednička pričuva predstavlja zakonsku obvezu svih suvlasnika i temeljni je instrument financiranja održavanja i upravljanja zgradom. Visina pričuve mora biti određena u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, pri čemu ne može biti niža od zakonom propisanog minimalnog iznosa, dok suvlasnici mogu odrediti i viši iznos kada to zahtijevaju potrebe održavanja i unaprjeđenja zgrade. Redovita uplata zajedničke pričuve osigurava uredno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te dugoročno očuvanje njezine vrijednosti i sigurnosti.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
ZAGREB

DRŽAVNI TAJNIK
mr.sc. Željko Uhlir