P/11018929

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/26-02/302
URBROJ: 531-14-2-26-2
Zagreb, 20.11.2026.

UDRUGA UPRAVITELJ
Remetinečka cesta 7a,
10000 Zagreb

PREDMET: Zahtjev za davanje mišljenja o upravljanju zgradama nakon isteka roka za sklapanje novih međuvlasničkih ugovora i ugovora o upravljanju

- odgovor, dostavlja se

Poštovani,

Nastavno na vaš upit od 13. studenoga 2026. godine vezano uz upravljanje zgradama nakon isteka roka za sklapanje novih međuvlasničkih ugovora i ugovora o upravljanju, Ministarstvo se očituje kako slijedi.

Prvenstveno valja naglasiti kako se na suvlasnike koji nemaju sklopljene nove međuvlasničke ugovore i dalje primjenjuju odredbe Zakona o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, broj 152/2024. i 47/2026., u daljnjem tekstu: Zakon). Te odredbe uređuju, između ostalog, minimalni iznos pričuve, kao i obvezu uplate zajedničke pričuve u peterostrukom iznosu od iznosa zadnje usvojene zajedničke pričuve ako suvlasnici ne usvoje godišnji program održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnji program održavanja i upravljanja zgradom.

To konkretno znači da se suvlasnici neusvajanjem novog međuvlasničkog ugovora ne mogu osloboditi zakonske obveze plaćanja zajedničke pričuve ni drugih zakonskih obveza. Međutim, međuvlasnički ugovor ključan je instrument kojim se uređuju odnosi u zgradi i utvrđuju međusobna prava i obveze te je minimum potreban za uredno funkcioniranje suvlasnika u stambenim zgradama.

S druge strane, ugovor o upravljanju zgradom ugovor je koji suvlasnici potpisuju s upraviteljem zgrade, a kojim su uređena prava i obveze suvlasnika i upravitelja. Vezano uz navode iz vašeg upita o uvjetima za sklapanje navedenih ugovora, napominjemo kako u Zakonu nema osnove za tumačenje da je preduvjet za sklapanje novog ugovora o upravljanju zgradom prethodno sklapanje novog međuvlasničkog ugovora, niti da je uvjet za sklapanje novog međuvlasničkog ugovora upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika.

U praksi to nije uvijek moguće i izvedivo pa ni Zakon na taj način ne uvjetuje sklapanje ugovora o upravljanju zgradom. Stoga je važno naglasiti kako je ugovor o upravljanju zgradom

moguće sklopiti i bez prethodnog upisa zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika i bez prethodnog sklapanja međuvlasničkog ugovora sukladno odredbama (novoga) Zakona.

Međutim, zgrade koje nemaju potpisan niti međuvlasnički ugovor niti ugovor o upravljanju zgradom u skladu s odredbama Zakona očito imaju problem s upravljanjem te su kandidati za prinudnu upravu koju će im odrediti njihova jedinica lokalne samouprave.

U odnosu na Vaša pitanja o postupanju postojećih upravitelja, prikupljanju pričuve i osiguravanju održavanja nakon 31. prosinca 2026. godine, očekuje se da će trenutni upravitelji postupati pažnjom dobrog stručnjaka i voditi računa da se pričuva i dalje prikuplja te osigurati hitne intervencije, za što imaju pravo ubirati primjerenu naknadu za svoj trud. Konkretno, u slučaju nepostojanja ugovora o upravljanju zgradom valja primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima koje uređuju institut poslovodstva bez naloga sve dok se ne imenuje prinudni upravitelj. Međutim, u tom slučaju ni suvlasnici ni upravitelji nemaju sigurnost primjene ugovorenih cijena iz prethodno sklopljenog ugovora o upravljanju zgradom.

Vezano uz raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve, ističemo kako su ta sredstva vlasništvo suvlasnika te je odgovornost upravitelja čuvati ih i proslijediti sljedećem upravitelju kada bude odabran ili imenovan.

Slijedom navedenog, suvlasnicima je u interesu sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom u propisanom roku do 31. prosinca 2026. godine, jer se u suprotnom izlažu višim troškovima upravljanja zgradom i višim iznosima zajedničke pričuve.

Nove međuvlasničke ugovore, kao i nove ugovore o upravljanju zgradom, bit će potrebno unijeti u Registre zajednica suvlasnika i upravitelja zgrada koje vodi Državna geodetska uprava, čime će Ministarstvo raspolagati podacima o broju ugovora sklopljenih sukladno odredbama Zakona. Ti će podaci biti dostavljeni i jedinicama lokalne samouprave kako bi za zgrade koje nisu sklopile nove ugovore imenovale prinudne upravitelje. U ovom trenutku takva evidencija ne postoji, ali se može pretpostaviti kako je većina zgrada upisana s međuvlasničkim ugovorima potpisanim prije stupanja Zakona na snagu te da će u narednom razdoblju biti dostavljeni i novi međuvlasnički ugovori.

Zaključno naglašavamo kako rokovi za sklapanje navedenih ugovora usklađenih sa zakonskim odredbama još teku te je za očekivati pojačan angažman upravitelja kako se nakon 1. siječnja 2027. godine ne bi doveli u neizvjesne situacije.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA
ZAGREB

DRŽAVNI TAJNIK
mr.sc. Željko Uhlir