



REPUBLIKA HRVATSKA | REPUBLIC OF CROATIA
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Ministry of physical planning, construction and state property



16. rujna 2026.

Postavljanje prinudnog upravitelja zgrade

Prema Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada

DONESEN

13. prosinca 2024. (Hrvatski sabor)

OBJAVLJEN

NN 152/24, s izmjenama NN 47/26

NA SNAZI OD

1. siječnja 2025.

ZAMJENJUJE

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u dijelu upravljanja zgradama

Predmet uređenja Zakona

- Upravljanje i održavanje višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada i blokovskih garaža
- Odnosi između sudionika u upravljanju zgradom: suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja
- Zajednički dijelovi zgrade te minimalni iznos i način plaćanja zajedničke pričuve
- Prava, obveze i odgovornosti suvlasnika, predstavnika suvlasnika i upravitelja zgrade
- Postupak imenovanja prinudnog upravitelja kada suvlasnici sami ne izaberu upravitelja

Kada se imenuje prinudni upravitelj

Članak 50. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada

Pravni temelj: suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade na način propisan Zakonom

1

Tko imenuje

Gradonačelnik, odnosno općinski načelnik na čijem se području zgrada nalazi, donosi rješenje o imenovanju.

2

Rok za imenovanje

U roku od šest mjeseci od saznanja da suvlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade.

3

Tko može predložiti

Prijedlog gradonačelniku odnosno općinskom načelniku može podnijeti svaki suvlasnik ili zainteresirani upravitelj.

Postupak imenovanja i pravni lijek

Članci 50. i 51. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada

Javni poziv

1

Gradonačelnik odnosno općinski načelnik raspisuje javni poziv s uvjetima koje moraju ispunjavati prinudni upravitelji.

Odabir upravitelja

2

Ako se javi više upravitelja nego zgrada, za svaku se zgradu imenuje drugi upravitelj prema redoslijedu zaprimljenih ponuda.

Ako nema ponuda

3

Za prinudnog upravitelja imenuje se trgovačko društvo u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području zgrada nalazi.

Trajanje ovlasti

4

Prinudni upravitelj upravlja zgradom s pravima i obvezama upravitelja dok zgradu ne preuzme novoizabrani upravitelj.

Pravni lijek

Žalba nije dopuštena.

Protiv rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Nadzor i registar

Podaci o prinudnom upravitelju i rješenju o imenovanju upisuju se u Registar upravitelja zgrada koji vodi Državna geodetska uprava.

Obveze upravitelja zgrade prema Zakonu

Prinudni upravitelj ima ista prava i obveze kao redovno izabrani upravitelj zgrade

1

Zastupanje suvlasnika

Zastupa suvlasnike u vezi s upravljanjem zgradom pred javnopravnim tijelima, ako ugovorom nije drukčije određeno.

2

Raspolaganje pričuvom

Raspolaže sredstvima zajedničke pričuve prema godišnjem i višegodišnjem programu održavanja te odlukama suvlasnika.

3

Pribavljanje ponuda

Za radove vrijednosti veće od 2.500 eura obvezan je zatražiti najmanje tri neovisne i usporedive ponude.

4

Upis u registre

Dužan je podnijeti zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada u roku od 90 dana od preuzimanja upravljanja.

5

Poštovanje uputa

Pri ispunjavanju obveza dužan se pridržavati uputa predstavnika suvlasnika, ako ih je dobio.

6

Dostava u Registar

Sve odluke suvlasnika o upravljanju zgradom dostavlja u Registar zajednice suvlasnika.

Hvala na pažnji

Postavljanje prinudnog upravitelja zgrade

