



P/10728709

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 360-01/25-02/1119

URBROJ: 531-14-3-25-3

Zagreb, 31.10.2025.

GSKG D.O.O.

Savska cesta 1,

10000 Zagreb

PREDMET: GSKG d.o.o., upit – pojašnjenje zakonskih odredbi o namjeni i trošenju sredstava zajedničke pričuve

- odgovor, daje se

Ovo Ministarstvo zaprimilo je Vaš upit vezano za financiranje troškova ugradnje i zamjene uređaja za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije (razdjelnika) u samostalnoj uporabnoj cjelini posebno u kontekstu potrebne suglasnosti suvlasnika za financiranje navedenog iz sredstava zajedničke pričuve zgrade.

Uvodno ističemo kako je odredbama članka 18. Zakona o upravljanju o održavanju zgrada („Narodne novine“ broj: 152/24., dalje u tekstu: Zakon) propisano što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ako suvlasnici međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Iz odredbe navedenog članka Zakona proizlazi da uređaji za lokalnu razdiobu isporučene toplinske energije (razdjelnici) kao i radijatori unutar samostalne uporabne cjeline ne predstavljaju zajednički dio zgrade već su isti sastavni dio posebnog dijela u vlasništvu pojedinog suvlasnika. U skladu s navedenim, trošenje sredstava zajedničke pričuve za ugradnju ili zamjenu navedenih uređaja predstavljalo bi ulaganje zajedničkih sredstava u privatnu imovinu pojedinih suvlasnika što nije predmet Zakona.

U tom se slučaju primjenjuju odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine br. 91/96 i dr.) koje se odnose na zajedničko vlasništvo te iz kojih odredaba proizlazi kako svako ulaganje zajedničkih sredstava u privatnu imovinu iziskuje potrebnu suglasnost svih zajedničara.

U odnosu na mogućnosti korištenja sredstava zajedničke pričuve, potrebno je naglasiti kako je odredbom članka 28. stavka 1. Zakona propisano da je zajednička pričuva novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom, odnosno dijelom zgrade, dok je stavcima 9. i 10. istog članka Zakona propisano za što se mogu koristiti sredstva zajedničke pričuve.

Međutim, valja naglasiti kako je Zakonom predviđena iznimka, i to u članku 28. stavku 11. Zakona kojim je propisano da je sredstva zajedničke pričuve moguće koristiti i za druge potrebe u zgradi ako su ta sredstva veća od predviđenih troškova. Za to je potrebno donijeti odluku natpolovičnom većinom suvlasnika.

Također, pritom je važno imati u vidu prethodno navedeni članak 18. Zakona kojim je propisano što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Iz navedenog članka proizlazi da suvlasnici mogu međuvlasničkim ugovorom, ili odlukom suvlasnika koja bi predstavljala dodatak međuvlasničkom ugovoru, odrediti da se npr. sustavi grijanja, kotlovnice, radijatori, pa i razdjelnici smatraju zajedničkim dijelovima zgrade.

Slijedom navedenog, ako bi suvlasnici na računu zajedničke pričuve imali sredstava koja prelaze predviđene troškove, ili ako bi suvlasnici međuvlasničkim ugovorom uredili svoje odnose na način da razdjelnici čine zajedničke dijelove zgrade, bilo bi moguće natpolovičnom suglasnosti suvlasnika zgrade donositi odluke da se troškovi ugradnje i/ili zamjene razdjelnika financiraju iz sredstava zajedničke pričuve.

DRŽAVNI TAJNIK
mr.sc. Željko Uhlir

