



REPUBLIKA HRVATSKA  
VISOKI UPRAVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B  
Frankopanska 16

Poslovni broj: Usoz-98/21-11,  
surj. Usoz-110/21-7

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
P R E S U D A

Visoki upravni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda, Senke Orlić-Zaninović, predsjednice vijeća, dr. sc. Sanje Otočan, Dijane Vidović, Gordane Marušić-Babić i Ljiljane Karlovčan-Đurović, članova vijeća te više sudske savjetnice Ivane Mamić Vuković, zapisničarke, u povodu prijedloga L. M., iz K., koju zastupa opunomoćenica M. K., odvjetnica u K., i M. Z., iz Z., kojeg zastupa opunomoćenica M. K., odvjetnica u K., radi ocjene zakonitosti općeg akta, na sjednici vijeća održanoj 25. travnja 2022.

p r e s u d i o j e

Prijedlozi se odbijaju.

Obrazloženje

1. Zasebnim prijedlozima, naprijed imenovani podnositelji predložili su ovom Sudu pokretanje postupka ocjene zakonitosti Zaključka o određivanju prinudnog upravitelja zgrada, KLASA:022-06/09-01/29, URBROJ:2104/01-02/02/1-11-0004 od 16. ožujka 2011.(Službeni glasnik Grada Supetra, broj 7/17, dalje: Zaključak), koji je za zgrade na područje grada S., u kojima suvlasnici nisu odredili upravitelja zgrade, donio Gradonačelnik Grada Supetra.
2. Podnositelji smatraju da Gradonačelnik nije bio ovlašten donijeti takvu odluku, drže da je Zaključak opći akt jer se odnosi na unaprijed neodređen i neizvjestan broj slučajeva i jer djeluje prema svima. Navode da je gradonačelnik ovlašten predlagati, ali ne i donositi opće akte, zbog čega drže da je osporeni zaključak nezakonit i predlažu ga ukinuti. Dodaju i da zaključak sadrži odredbu kojim se Jedinствени upravni odjel Grada S., bez pravne osnove ovlašćuje na vođenje očevidnika zgrada pod upravom prinudnog upravitelja. Predlažu i obustavu izvršenja osporenog Zaključka, do odluke Suda.
3. U svojem očitovanju, donositelj akta se poziva na zakonsku obvezu i brojnim primjerima takvih odluka drugih jedinica lokalne samouprave ukazuje na ustaljenu praksu da ih donose izvršna tijela tih jedinica.
4. Prijedlog nije osnovan.
  - 4.a Osporeni Zaključak glasi:“

suri 110/21-7

Na temelju članka 385. „Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“ („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99-Odluka Ustavnog suda USRH, 22/00-Odluka USRH, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/0 i 38/09) i članka 46. Statuta Grada Supetra („Službeni glasnik Grada Supetra“ broj 09/09), Gradonačelnik Grada Supetra dana 16. ožujka 2011. godine, donio je

**ZAKLJUČAK**  
**o određivanju prinudnog upravitelja**

1. Određuje se Scripea d.o.o. za graditeljstvo, upravljanje i održavanje stambenih i poslovnih zgrada iz Škripa, 21410 Postira, otok Brač, prinudnim upraviteljem zgrada na području Grada Supetra (Supetar, Mirca, Splitska i Škrip) suvlasnici kojih nisu u zakonskom roku sklopili međusuvlasnički ugovor i odredili upravitelja zgrade.
2. Prinudni upravitelj će utvrditi za svaku zgradu posebno godišnje troškove upravljanja, rasporediti troškove na suvlasnike prema suvlasničkim udjelima, utvrditi mjesečnu naknadu, te osigurati naplatu redovnim odnosno ovršnim putem. Troškovi upravljanja iz prethodnog stavka ove točke podrazumijevaju sredstva potrebna za podmirenje troškova:
  - redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i graditeljskom i funkcionalnom stanju,
  - hitnih i dužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
  - osiguravanja zgrade kod osiguravajućeg društva,
  - poslovanje prinudnog upravitelja.
3. Prinudni upravitelj dužan je poslove upravljanja obavljati pažnjom dobrog gospodara.
4. Prinudni upravitelj prestaje obavljati poslova upravljanja zgradom primitkom obavijesti da su suvlasnici zgrade sklopili međuvlasnički ugovor o upravljanju zgradom. Prinudni upravitelj dužan je izvršiti primopredaju i predstavniku suvlasnika dostaviti izvješće o radu, naročito o poduzetim radovima i do tada utrošenim sredstvima zajedničke pričuve koja joj pripadaju.
5. Očevidnike zgrada iz točke 1. ovog zaključka vodi Jedinostveni upravni odjel Grada Supetra.
6. Ovaj zaključak stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Supetra“.

KLASA:022-06/09-01/029  
URBROJ:2104/01-02-02/1-11-04  
Supetar, 16. ožujak 2011. godine

GRADONAČELNIK  
Dinko Hrižić



5. Člankom 3. stavkom 2. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, 20/10., 143/12., 152/14., 94/16. – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 29/17. i 110/21.; u daljnjem tekstu: ZUS) propisano je da je predmet upravnog spora i ocjena zakonitosti općeg akta jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koja ima javnu ovlast i pravne osobe koja obavlja javnu službu.

6. **Osporeni Zaključak ima karakteristike općeg akta, jer djeluje prema svima i donesen je u izvršenju izričite zakonske obveze jedinice lokalne samouprave da za zgrade, u kojima se suvlasnici nisu dogovorili o upravitelju zgrade, odredi prinudnog upravitelja..**

7. Prema odredbi članka 42. i članka 48.stavak 1. točka 7. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20, dalje: ZoLPRS) gradonačelnik zastupa grad te je, u toj dužnosti i ovlasti, dužan ispunjavati zakonom određene obveze jedinice lokalne samouprave, a na to ga ovlašćuje i odredba članka 46. Statuta Grada Supetra (Službeni Glasnik Grada Supetra, broj 9/09).

8. Naime, shodno članku 73. ZoLPRS-a, predstavničko tijelo općine, grada i županije, u skladu sa svojim statutom, donosi odluke i druge opće akte u svom samoupravnom djelokrugu, o čemu se ovdje ne radi pa osporeni zaključak

surj.110/21-7

gradonačelnika nije donesen u izvršenju odluka iz samoupravnog djelokruga predstavničkog tijela, čijem izvršenju prethodi odluka tog predstavničkog tijela.

9. Do određivanja prinudnog upravitelja, sukladno članku 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje:ZoVDSP) dolazi samo ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. navedenog Zakona (12 mjeseci od stupanja ZoVDSP-a na snagu), jer tada jedinice lokalne samouprave moraju odrediti fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom. Dakle ne radi se o samoupravnom djelokrugu Grada S., već o zakonskoj obvezi, koju izvršava gradonačelnik, kao zakonski zastupnik Grada.

10. Zaključak o postavljanju prinudnog upravitelja zamjenjuje odluku suvlasnika o imenovanju upravitelja pa ovlasti prinudnog upravitelja prestaju kada suvlasnici nekretnine sklope međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju s nekim drugim upraviteljem.

11. Također, odredba točke 5. Zaključka prema kojoj je posao vođenja očevidnika zgrada kojima upravlja prinudni upravitelj, povjerena upravnom odjelu Grada Supetra, nije protivna ovlastima gradonačelnika iz članka 46. Statuta, na usmjeravanje djelovanja upravnih odjela i službi Grada, u obavljanju poslova neposredne provedbe zakona, kao što je ovdje slučaj.

12. Slijedom naprijed navedenog ovaj Sud nalazi da prijedlozi predlagatelja nisu osnovani te je odgovarajućom primjenom članka 57. stavka 1. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, broj 20/10, 143/12, 152/14, 94/16, 29/17, 110/21), odlučeno kao u izreci.

U Zagrebu 25. travnja 2022.

PREDSJEDNICA VIJEĆA  
Senka Orlić-Zaninović