

Odgovori na pitanja zaprimljena do 15.07.2025. – na stranici 1-5

Odgovori na pitanja zaprimljena od 15.07.-25-07.2025. – na stranici 5-8

REGISTAR ZAJEDNICA SUVLASNIKA (RZS)

1. Na koji način označavamo razine na skici za potrebe unosa u RZS (šifarnik razina)?

200	parkirna mjesta (izvan zgrade)
10x	Potkavlje na x katu
4	Četvrti kat
3.5	Mezanin između trećeg i četvrtog kata
3	Treći kat
2.5	Mezanin između drugog i trećeg kata
2	Drugi kat
1	Prvi kat
0.5	Visoko prizemlje
0	Prizemlje
-0.5	Suteren/razizemlje
-1	Podrum na -1 razini
-2	Podrum na -2 razini

2. U zajednici suvlasnika zgrada nalaze se vlasnici posebnih dijelova koji žive u jednoj zgradi koja ima dva ulaza (dva kućna broja) i zgrada je izgrađena na istoj katastarskoj čestici (k.č.), (upravitelj ima jedan međuvlasnički ugovor). Hoće li se za svaki ulaz donositi rješenje o zajednici suvlasnika i treba li isti međuvlasnički ugovor priložiti na dva (ili više) ulaza, odnosno adrese?

Upućujemo **upravitelje** da za ovakve slučajeve prvo u RUZ-u moraju predati **dva zahtjeva**, odnosno isti ugovor o upravljanju moraju predati dva puta (za dva ulaza, odnosno dva kućna broja) čime će se stvoriti osnova da se u aplikaciji za uspostavu zajednice suvlasnika prikažu oba kućna broja.

Upućujemo **upravitelje** da za ovakve slučajeve u RZS-u moraju predati **jedan zahtjev** (jer se radi o jednoj zajednici suvlasnika) za upis zajednice suvlasnika u RZS za vlasnike s oba ulaza, odnosno oba kućna broja. U okviru tog zahtjeva potrebno je unijeti prvo podatke o posebnim dijelovima zgrade i vlasnicima s jednog kućnog broja (**od 1 do n**) te, nakon toga, unijeti podatke o posebnim dijelovima zgrade i vlasnicima s drugog kućnog broja ili ulaza (**od 1 do n**). Izrađuju se dvije skice.

Uz zahtjev za upis u RZS predaje se jedan međuvlasnički ugovor. U zahtjevu se navodi samo jedan kućni broj koji će predstavljati adresu sjedišta i na temelju kojeg će se kreirati naziv zajednice suvlasnika.

3. Treba li na skicama prikazivati zajedničke dijelove zgrade na nekoj razini (npr. spremište u podrumu, kotlovnica, trafostanica...)?

Ne treba. Prikazuju se samo posebni dijelovi zgrade i to: stan, poslovni prostor, garaža, parkirno mjesto i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade. Ako je navedeno prikazano na skici ili etažnom elaboratu, isto nije razlog da katastarski ured zaključkom o dopuni traži izradu druge skice.

4. Treba li upravitelj garaže koja je izgrađena ispod višestambene/-ih zgrada i koja ima zasebnog upravitelja podnijeti zahtjev za upis u Registar zajednice suvlasnika (kao zasebne funkcionalne cjeline u kojoj se nalaze označena parkirna mjesta i zatvorena garažna mjesta)?

U praksi postoje situacije da garaža ima jednog upravitelja i zaseban račun za pričuvu, a zgrada ima drugog upravitelja i drugi račun za pričuvu. Garaža s više od 4 posebna dijela može biti zasebna funkcionalna cjelina.

Upućujemo **upravitelje** da u zahtjevu za upis u RZS navedu adresu zgrade/kbr (ako se garaža kao zasebna funkcionalna cjelina proteže ispod više zgrada, u zahtjevu je potrebno navesti kbr one funkcionalne cjeline ispod koje se nalazi ulaz u garažu) tj. podnosi se zahtjev za upis podzemne garaže. Umjesto Ulaz 1 odabire se Podzemna garaža (*potrebna dorada aplikacije na način da se može odabrati Podzemna garaža*).

5. Treba li na skicama naglasiti tko je vlasnik stana, a tko obveznik plaćanja pričuve, jer nije jasno u kojem statusu je upisana osoba ako piše vlasnik/obveznik plaćanja pričuve? Kontroliramo li u katastarskom uredu upise vlasnika iz zemljišne knjige u zajednicu suvlasnika u odnosu na navedene vlasnike u zahtjevu?

Na skici je obavezno upisati podatke propisane čl. 6 st. 6 Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja RZS. Skica nije potpuna ako se na tlocrtu samo obrojče posebni dijelovi zgrade, a ne upišu se ostali obavezni podaci ili se iza tlocrta zadnjeg kata samo kopira tablica iz baze upravitelja. Umjesto upisa a/n podataka unutar svakog posebnog dijela, na tlocrt svake razine se može dodati tablica s podacima o vlasnicima za tu razinu, na način da u tablici obavezno bude upisana veza rednog broja posebnog dijela sa skice i vlasnika. U tablicu se ne upisuju ostali podaci iz baze upravitelja koji nisu propisani za upis u RZS. U protivnom će pregled i rješavanje o upisu biti vrlo otežano.

Upućujemo **upravitelje** da je nužno da na skici jasno napišu tko je vlasnik posebnog dijela zgrade, a tko je platitelj pričuve. Isto tako, upućujemo **upravitelje** da je, u zahtjevu za upis u RZS, za svaki

od posebnih dijelova zgrade potrebno **prvo unijeti podatke o vlasnicima koji su upisani u zemljišnu knjigu uz navođenje statusa VLASNIK**, a ako vlasnik nije upisan, u zemljišnu knjigu unijeti podatke o osobama koje su upisane u bazama upravitelja uz navođenje statusa PLATITELJ PRIČUVE. Izuzetno je važno da se zahtjev ispravno popuni s obzirom na to da samo vlasnici posebnih dijelova zgrade čine zajednicu suvlasnika.

Člankom 9 Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da će se podaci o vlasništvu preuzimati iz zemljišne knjige, a podaci o obveznicima plaćanja pričuve iz evidencije upravitelja. Sukladno tome, upravitelj kod podnošenja zahtjeva u RZS treba pravilno odabrati status osobe (status *vlasnik* u zahtjevu ne može se upisati osobi upisanoj u evidenciju upravitelja, a koja nije upisana u zemljišne knjige ili ta osoba u zemljišnoj knjizi ima upis samo predbilježbe prava vlasništva).

Upravitelj odgovara za potpunost i točnost podataka u zahtjevu. Katastarski ured provodi kontrolu na nasumično odabranom uzorku podataka, odnosno, na nasumično odabranim posebnim dijelovima.

Ako **upravitelj** prilikom podnošenja zahtjeva za upis u RZS utvrdi da je, u trenutku podnošenja zahtjeva promijenjen podatak o vlasniku posebnog dijela u odnosu na onaj koji je naveden na skici, upravitelji može podatak na skici ispraviti i ručno.

Katastarski ured ne provjerava detaljno je li upravitelj u zahtjev za upis u zajednicu suvlasnika popisao sve vlasnike iz zemljišne knjige. Ako na uzorku podataka koji će kontrolirati utvrdi da je ispušten pojedini vlasnik, zaključkom o dopuni pozvat će upravitelja da otkloni nedostatke.

Ako **katastarski ured**, u okviru pregleda zahtjeva, utvrdi da neki od vlasnika (koji je obuhvaćen **zahtjevom**) nije upisan u skicu, nije nužno potrebno tražiti otklanjanje tog nedostatka. Bitno je da je stvarni vlasnik obuhvaćen zahtjevom, odnosno rješenjem o upisu u RZS. Moguće je da je, od trenutka izrade skice do trenutka podnošenja zahtjeva u zemljišnu knjigu, upisan neki novi vlasnik.

6. Što kada numeracija stanova u shematskom prikazu posebnih dijelova zgrade ne ide „s lijeva na desno“ na svakoj razini već „s desna na lijevo“?

Pravilnikom je propisano na koji način i u kojem smjeru se vrši obrojčavanje posebnih dijelova zgrade (prvi posebni dio zgrade smatra se onaj dio koji se nalazi na najnižoj etaži zgrade i prvi lijevo od stepenica te, nastavno dalje, u smjeru kazaljke na satu na najnižoj etaži te nastavnim brojevima na ostalim etažama). Upućujemo **upravitelje** da o tome vode računa.

Upućujemo **katastarske urede** da u okviru pregleda zahtjeva veću pozornost posvete kontroli podataka o vlasnicima, kontroli adresa zgrada, brojeva k.č., brojeva z.k.č., vezi između ugovora o upravljanju i upravitelja, ulaza, kućnih brojeva, kompletnosti i valjanosti ugovora o upravljanju, međuvlasničkog ugovora (postojanje aneksa, potpisa, podataka o nekretnini na ugovoru). Ako utvrde da je sve ispravno osim navedenog smjera obrojčavanja posebnih dijelova zgrada takav zahtjev može se smatrati potpunim, odnosno, može se donijeti rješenje o upisu zajednice

suvlasnika u RZS, uz napomenu da upravitelja treba uputiti da u sljedećim zahtjevima **OBAVEZNO** vodi računa o smjeru obrojčavanja.

Ako je iz drugih razloga potrebno izraditi zaključak o dopuni, u istom možete, prema vašoj procjeni, tražiti i ispravno obrojčavanje posebnih dijelova zgrade. U tom slučaju, upravitelj treba u potpunosti promijeniti podatke u zahtjevu, a ne samo izraditi novu skicu.

7. Ako u zemljišnoj knjizi uz osobu nije upisan OIB, možemo li dodati OIB u RZS ako ga upravitelj dostavi u zahtjevu?

Upućujemo i **katastarske urede i upravitelje** da je poželjno da za sve osobe upisane u RZS (bilo kao vlasnici ili kao platitelji pričuve) imamo upisane OIB-ove neovisno o činjenici je li OIB upisan u zemljišnoj knjizi. Isto tako, ukoliko za neku od upisanih osoba upravitelj nema informaciju o OIB-u ili OIB nije upisan u zemljišnu knjigu, i Upravitelj o tome u zahtjevu dostavi informaciju isto ne može biti razlogom za izradu zaključka o dopuni.

8. Ako upravitelj umjesto skice predaje etažni elaborat, treba li predati cijeli elaborat (i pisani i grafički dio) ili samo grafički dio?

Upravitelj treba predati samo izvadak iz etažnog elaborata (grafički dio) na kojem je potrebno dodati informacije koje su prikazane na pojednostavljenom shematskom prikazu (broj posebnog dijela, način uporabe posebnog dijela, površina posebnog dijela, vlasnik posebnog dijela).

Za potrebe RZS ne zadržava se redoslijed i numeracija posebnih dijelova u etažnom elaboratu, nego ih je potrebno obrojčiti sukladno opisanom pravilu čl. 6 Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja RZS.

9. Što radimo ako se površine posebnih dijelova zgrade razlikuju od onih upisanih u zemljišnu knjigu jer su prepisane iz međuvlasničkog ugovora? Trebamo li vratiti upravitelju da popravi zahtjev?

Što se tiče površine posebnih dijelova zgrade, iste su obavezan podatak u zahtjevu, a **Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada, u čl 9. st 6., propisano je da se površine posebnih dijelova preuzimaju iz evidencije upravitelja (koja ne mora biti istovjetna s podacima zemljišne knjige).**

10. Može li se na pojednostavljenom shematskom prikazu napisati i način kako je obrojčen posebni dio u zemljišnoj knjizi npr. e-21?

Može. Navedeno će ubrzati predaju zahtjeva, ali i pregled zahtjeva, odnosno donošenja rješenja o upisu zajednice suvlasnika.

11. Kako evidentirati stanove s više etaža, svaki na svom ulazu i na svom kućnom broju (povijesna urbana cjelina Bata Vukovar s preko 100 stanova), svaki stan ima posebni kućni broj i ima

podrum, prizemlje i kat (na svakoj razini na toj adresi je isti stan), a na razini cijele zgrade ima više stanova?

Navedeno se može smatrati višestambenom zgradom s više kućnih brojeva i jednom razinom na kojoj se nalazi po jedan posebni dio zgrade. Osniva se jedna zajednica suvlasnika, a predaje se više ugovora o upravljanju u Registar upravljanja zgradama.

Pitanja zaprimljena od 15.07.2025. do 25.07.2025.

- 12. Višeulazna zgrada - u vašim uputama stoji da ako se zgrada nalazi na jednoj k.č., ima jednu adresu, ali više ulaza, da je treba više puta unositi u RUZ. Zašto? Ne vidim apsolutno nikakve logike u tome. Radi se o JEDNOM fizičkom objektu/zgradi, koja ima JEDNU adresu za sve ulaze i nalazi se na JEDNOJ k.č. Nelogično je i zbog toga što se kod unosa prostora u RZS daje mogućnost odabira ulaza u kojem se prostor nalazi.**

U skladu sa ZUOZ funkcionalna cjelina zgrade je dio višestambene, stambeno-poslovne zgrade ili poslovne zgrade koji ima svoj ulaz s javne površine, a koji je zajednički za više od četiri stana ili poslovna prostora. Kako bi se podržale sve opcije upravljanja funkcionalnim cjelinama – ulazima višestambene, stambeno poslovne ili poslovne zgrade od strane jednog ili više upravitelja aplikativno rješenje je izrađeno na način da se za svaki od ulaza zasebno predaje ugovor o upravljanju. Ukoliko jedan upravitelj upravlja svim ulazima predat će uz zahtjev za upis u RUZ isti ugovor onoliko puta koliko ima ulaza. Time je podržano i osnivanje zajednica suvlasnika upravo na način kako se dogovore suvlasnici odnosno kako predloži upravitelj pa se tako može osnovati jedna zajednica suvlasnika za sve ulaze zgrade, ali je podržano i osnivanje zajednica suvlasnika za svaki od ulaza zbog čega je u aplikaciji za podnošenje zahtjeva u RZS omogućen odabira ulaza za koji se osniva zajednica suvlasnika.

- 13. Prostor sa više vlasnika - zašto se u RZS moraju unositi svi vlasnici nekog prostora? Zašto se ne unese jedan, a podaci o ostalima se povuku iz baze? Ionako se svi ti vlasnici vode na istom prostoru. Osobno sam imao slučaj prije nekoliko godina da je nakon ostavinske rasprave prostor imao 15 (petnaest!) vlasnika. Koliko bi mi vremena trebalo da ubacim sve te vlasnike u RZS?**

U skladu s člankom 8. ZUOZ zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u RZS. Člankom 10. je propisano da zahtjev za upis u RZS upravitelj zgrade podnosi nadležnom katastarskom uredu, te je propisano što sadrži zahtjev za upis u RZS. O zahtjevu za upis u RZS nadležni katastarski ured odlučuje rješenjem u upravnom postupku. Kako bi se omogućilo jednostavnije i jednoznačnije preuzimanje podataka o vlasnicima posebnih dijelova zgrade iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS) u aplikativnom rješenju za podnošenje zahtjeva za upis zajednice suvlasnika u RZS omogućeno je preuzimanje podataka o vlasnicima kako su upisani u zemljišnu knjigu. Informaciju koji vlasnik živi u kojem stanu u zahtjev unosi i na skici prikazuje upravitelj.

- 14. Kvaliteta stanovanja - tu je netko opako pobrkao lončiče. Upravitelj je zadužen za održavanje ZAJEDNIČKIH dijelova zgrade. Otkud mi znamo ima li u stanu kupaona, zasebni zahod, imaju li kanalizaciju, plinsku instalaciju i sl.? Koliko je meni, kao upravitelju koji se time bavi već 30 g.,**

poznato, to NISU zajednički prostori zgrade. Osim toga, po mojim informacijama, u ovom trenutku ne postoje baze na državnoj razini koje bi mogle iskoristiti te podatke, uključujući i famozne skice. Zašto onda uopće moramo gubiti vrijeme upisujući nepotrebne podatke?

U zahtjev za upis zajednice suvlasnika u RZS podatke o kvaliteti stanovanja unosi upravitelj i to za zatečenu višestambenu zgradu u cjelini, a ne posebno za svaki od posebnih dijelova zgrade na način da upravitelj odgovori na upitnik o kvaliteti stanovanja prema informacijama koje ima.

15. Najozbiljnije pitanje koje se postavlja je pitanje zašto postoji digitalizacija ako ne iskorištava sve svoje mogućnosti?

Npr. zgrada je etažirana i u vlasničkom listu piše da Marko Marković stanuje u zgradi na adresi Ulica Ivice Ivića 3, k.č. 235 k.o. Trešnjevka, na njenom ulazu br. 1, na 1. katu zgrade u stanu br. 3 koji se sastoji od 2 sobe, hodnika, kupaoone i kuhinje površine 50,55 m². Zašto većinu tih podataka (svi podaci osim opisa prostorija u stanu) mi moramo ručno upisivati? Zašto nisu automatski povučeni iz vlasničkog lista? Da apsurd bude veći, te suvlasnike mogu izabarati kao vlasnike prostora kojeg upisujem.

Ukoliko je zgrada etažirana i svi etažni dijelovi upisani u zemljišnu knjigu omogućeno je odabiranje i preuzimanje podataka o vlasnicima iz zemljišne knjige u zahtjev, ali onim redoslijedom kako ste ih obročili na skici. Način obročavanja posebnih dijelova zgrade na skici je propisan Pravilnikom o sadržaju i načinu vođenja RZS.

16. Upisao sam par zgrada u RZS. Za zgradu od 10 stanova sam izgubio oko 2h za upis. Neću ni razmišljati koliko će mi vremena trebati za upis zgrade za 50+ prostora. Za upis jedne od Raketa sa 300+ prostora, nekom kolegi će vjerojatno trebati tjedan-dva, a za Mamuticu bar 3-4 mjeseca. Tim tempom ne možemo ubaciti sve zgrade u RZS ni do kraja 2027.g., a kamoli 2025.g. Sva sreća da nemamo redovitog posla na održavanju zgrada, nabavci i montaži kućnih redova,... pa ćemo se moći svim snagama baciti na upis u RUZ i RZS. I sve to do kraja 2025.g.

Dakle, 90% podataka ponovno ubacujemo iako već postoje u raznim bazama, a ostalih 10% su podaci koji su trenutno neiskoristivi i njihov upis je nepotreban. Summa summarum, upis = 100% gubljenja vremena. Umjesto da se upis u RZS svede na odabir adrese ili k.č./k.o. pa da sve potrebne podatke povuče iz postojećih baza, mi već postojeće podatke moramo opet ubacivati i to ručno. U 21. stoljeću!! I onda se pitamo zašto DGU još uvijek radi sa katastarskim planovima iz vremena Austro-Ugarske.

Registar upravitelja zgrada i Registar zajednice suvlasnika te aplikacije za podnošenje zahtjeva za upis i upis u RUZ i RZS su povezani na državnu komunikacijsku infrastrukturu, sustav e-građani, sudski registar, registar prostornih jedinica, katastar nekretnina, zemljišnu knjigu, OIB sustav te je omogućeno preuzimanje podataka iz tih izvornih/temeljnih registara.

17. Općenito je moje mišljenje da je ova aplikacija napravljena traljavo i da se iz aviona vidi da upravitelji nisu sudjelovali u njenom stvaranju niti testiranju (kao i obično kada su u pitanju stvari koje se njih tiču) te da se način upisa u RUZ i RZS mora ODMAH promijeniti.

Državna geodetska uprava je u zakonom predviđenim rokovima omogućila podnošenje zahtjeva za upis odnosno upis u RUZ i RZS u skladu s odredbama ZUOZ. Prije produkcije održane su prezentacije predstavnicima Udruga upravitelj i Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine u okviru koje se raspravljalo o funkcionalnostima razvijenim u aplikativnih rješenjima. Prije puštanja u rad sustava u suradnji sa Udrugom upravitelj organizirane su i obavljene 4 regionalne edukacije na kojima je prisustvovalo 300-tinjak sudionika. Na temelju do sada zaprimljenih primjedbi obavili smo nekoliko nadogradnji čime je unaprijeđen rad sustava. Katastarski uredi i Središnji uredi DGU u svakodnevnoj komunikaciji zaprimaju upite upravitelja, predstavnika suvlasnika o načinu rada aplikacije, o načinu predaje zahtjeva u okviru koje se otklanjaju eventualni nedostaci ili se daju upute ukoliko su iste potrebne.

18. Iako u pitanjima i odgovorima na Internet stranicama DGU-a po temi Registar zajednice suvlasnika postoji pojašnjenje za zajedničke dijelove, molim potvrditi ili pojašnjenje numeriranja i oznake namjene za sljedeće posebne dijelove:

Garažna parkirana mjesta koja su zaseban poseban dio u ZK kao i vanjska parkirana mjesta odnosno ista nisu pripadajući dio stana ili poslovnog prostora

Pitanje: Kako se i je li se numeriraju navedeni posebni dijelovi te koja im se oznaka namjene pridodaje u Registru (imamo samo stan, poslovni prostor i omeđeni dio)?

Ukoliko su parkirna mjesta izvan zgrade posebni dijelovi zgrade u smislu ZUOZ **na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade** na istima se, zajedno s vlasnicima posebnih dijelova u zgradi, može uspostaviti zajednica suvlasnika.

Parkirna mjesta izvan zgrade unosite na način da u šifarniku razina zgrade odaberete *parkirna mjesta (izvan zgrade) 200*. Parkirna mjesta (izvan zgrade) na skici označite oznakom PM.

Kada vlasnici parkirnih mjesta (izvan zgrade) zajedno s vlasnicima posebnih dijelova u zgradi osnivaju jednu zajednicu suvlasnika obročavanje takvih parkirnih mjesta na skici obavlja se na način da prvo označite posebne dijelove u zgradi, a nakon toga nastavno obročite parkirna mjesta izvan zgrade vodeći računa da sva parkirna mjesta budu obročena i da u zahtjev budu unesena upravo onako kako ste ih obročili na skici.

Nadogradnja i produkcija šifarnika razina zgrada planirana je za 30.07.2025.

Napomena: ukoliko se unutar zgrade nalaze garažna mjesta i garaže iste unosite kao posebne dijelove zgrade odabirom razine zgrade na kojoj se nalaze npr: podrum -1 ili podrum -2 ...), dok vanjska parkirna mjesta unosite na razini 200 kako je gore pojašnjeno.

19. Ostave koje nisu pripadajući dio stana ili poslovnog prostora već su upisani kao poseban dio u ZK.

Pitanje: Kako se i je li se numeriraju navedeni posebni dijelovi te koja im se oznaka namjene pridodaje u Registru (imamo samo stan, poslovni prostor i omeđeni dio)?

Ukoliko su ostave posebni dijelovi zgrade u smislu ZUOZ na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade vlasnici istih mogu činiti zajednicu suvlasnika. Obročavanje takvih ostava na skici možete obaviti kako se obročavaju i stanovi i poslovni prostori. Na skici napišite da je

riječ o ostavi i označite je oznakom OS. Kod unošenja podataka iz zahtjeva ostavu unosite na način da u šifarniku posebnog dijela odaberete Ostalo.

Nadogradnja šifarnika posebnih dijelova zgrada planirana je za 30.07.2025..

20. Kada će katastarski uredi moći izdati OIB zajednici suvlasnika?.

Dana 30.7.2025. (srijeda) u produkcijski rad će biti pušten servis kojim će Porezna uprava koja određuje OIB zajednici suvlasnika dostavljati Potvrdu o OIB-u katastarskom uredu te katastarski ured upravitelju zgrade u njegov korisnički pretinac na OSS-u.

21. Kada će biti omogućena pretraga predmeta po čestici ili adresi zgrade u ZIS-u. Ovako je jako teško pretraživati predmete u korisničkom pretincu.

Navedena pretraga je omogućena od 24.7.2025.