

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

Odgovori na pitanja zaprimljena od 25.07.-28.08.2025. – na stranici 8-13

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	Potkoblje 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
	Mezanin između prizemlja i prvog kata
0.5	Visoko prizemlje
0	Prizemlje
-0.5	Suteren
-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 zgradatakav 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 Ivica Ivčića 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, kupaone 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 trajavo 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 Udruge 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. Katastarskii 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 potvrdu 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. Obrojčavanje takvih ostava na skici možete obaviti kako se obrojčavaju 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.

Pitanja zaprimljena od 25.07.2025. do 28.08.2025.

22. Može li se zajednica suvlasnika osnovati ako stambena zgrada ima 3 posebna dijela?

Ako upravitelj upravlja takvom zgradom i ima ugovor o upravljanju može se uspostaviti zajednica suvlasnika u zgradi s tri posebna dijela zgrade. Navedeno je i omogućeno u aplikaciji, odnosno ukinuto je ograničenje kod podnošenja zahtjeva.

23. Može li se zajednica suvlasnika osnovati ako zgrada nije upisana niti u katastar niti u zemljišnu knjigu, niti su ugovori položeni u Knjigu položenih ugovora?

Ne može jer objektivno nema vlasnika koji su upisani u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora. Katastarski ured odbit će rješenjem takav zahtjev.

24. Može li se zajednica suvlasnika osnovati za blokovsku garažu?

Može, samo je potrebno prethodno podnijeti katastarskom uredu zahtjev za određivanjem kućnog broja blokovskoj garaži (svrha – osnivanje zajednice suvlasnika). U tom slučaju se navedena adresa zgrade (kućni broj) unosi u zahtjev za osnivanje zajednice suvlasnika. Za podzemne garaže nije potrebno podnositi zahtjev za određivanjem kućnog broja već se koristi adresa zgrade (kućni broj) koji je najbliži ulazu u podzemnu garažu.

25. UGOVORI O UPRAVLJANJU I MEĐUVLASNIČKI UGOVOR – Provjerava li katastarski ured jesu li u međuvlasničkom ugovoru i ugovoru o upravljanju zgradom ispravno navedeni podaci o broju k.č. , imenu k.o., broju zk.č. i adresi zgrade, površine posebnih dijelova zgrade? Trebam li uz ugovor prilagati popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim omjerima?

Člankom 9. stavkom 4. Zakona propisano je da se u RZS-u pohranjuje međuvlasnički ugovor. Člankom 61. stavkom 1. Zakona propisano je da su u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona suvlasnici obvezni sklopiti nove međuvlasničke ugovore i ugovore o upravljanju zgradom.

DGU u postupku po zahtjevu za upis u RUZ i RZS provjerava usklađenost podataka iz ugovora o upravljanju zgradom, odnosno međuvlasničkog ugovora, ali će zatražiti dopunu zahtjeva ako utvrdi neusklađenost podataka (iz zahtjeva i ugovora) **o upravitelju zgrade i adresi zgrade**, odnosno funkcionalne cjeline zgrade za koju upravitelj zgrade podnosi zahtjev za upis. Upućuju se upravitelji da u slučaju da se podaci o adresi zgrade razlikuju u zahtjevu i ugovoru da u aplikaciji za podnošenje zahtjeva u rubrici **NAPOMENA** navedu objašnjenje o eventualnoj neusklađenosti podatka o adresi zgrade kojom upravitelj upravlja. U tom slučaju katastarski ured će prilikom pregleda zahtjeva uzeti u obzir navedeno. Katastarski ured također provjerava jesu li ugovori potpisani od strane odgovornih osoba i je li priložen popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim omjerima koji se obavezno predaje. Suvlasničke omjere ne provjerava.

Upućujemo upravitelje da prilikom izrade novih ugovora u zakonom predviđenim rokovima vode računa da i podaci o broju k.č., imenu k.o., adresi zgrade te površinama posebnih dijelova zgrade u tim ugovorima budu usklađeni s podacima iz službenih registara.

26. Treba li prilikom podnošenja zahtjeva voditi računa o razlici između funkcionalne cjeline i tehničko-tehnološke cjeline zgrade?

Sukladno članku 12. stavku 2. Zakona, zahtjev za upis u Registar upravitelja zgrada sadrži podatke o upravitelju zgrade, adresi zgrade, odnosno funkcionalne cjeline zgrade kojom upravitelj upravlja, ugovore o upravljanju zgradom, podatke o prinudnom upravitelju zgrade i rješenja o imenovanju prinudnog upravitelja zgrade.

Nadalje, sukladno članku 4. stavku 1. podstavku 3 Zakona **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.**

Upućujemo upravitelje na razliku između funkcionalne cjeline i tehničko-tehnološke cjeline i to zbog razlike između suvlasničkih omjera funkcionalne cjeline u odnosu na suvlasničke omjere cijele tehničko-tehnološke cjeline koji su navedeni u etažnom elaboratu, odnosno u zemljišnoj knjizi.

Sukladno navedenim odredbama Zakona, upravitelji zgrada upravljaju funkcionalnim cjelinama, a ne tehničko-tehnološkim cjelinama pa stoga valja uskladiti podatke u svojim bazama s navedenim.

Navedena razlika ne utječe na podnošenje zahtjeva za upis u RZS jer se u RZS-u ne vode podaci o suvlasničkim omjerima već se upisuju podaci o površinama posebnih dijelova zgrade kako ih vode upravitelji.

27. POVRŠINE POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE - Koje površine posebnih dijelova zgrade se unose u zahtjev za upis u RZS? Vrijednosne (po kojim pravilima, s kojim koeficijentima...), korisne, površine stana s pripacima (parkirnim mjestima, lođama, ostavama...), bez pripadaka, iz zemljišne knjige, iz međuvlasničkih ugovora, iz etažnih elaborata...? Na koji način i što kontrolira nadležni katastarski ured? Trebaju li površine na zahtjevu i na skici biti usklađene?

Člankom 9. stavkom 6. propisano je da će se podaci o obveznicima plaćanja pričuve i površine posebnih dijelova zgrade u Registar zajednice suvlasnika unositi na temelju podataka iz evidencija upravitelja.

Nadalje, člankom 4. stavkom 1. podstavkom 10. propisano je da su posebni dijelovi zgrade: stan, poslovni prostor i drugi dijelovi na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela zgrade.

U članku 4. stavku 1. podstavak 16, 17. i 18. Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja RZS-a propisano je da se u Registru vode, između ostalog i podaci o površinama, vlasnicima i obveznicima plaćanja pričuve posebnih dijelova zgrade.

Članak 4, stavak 1, točka 19. Zakona propisuje da je vrijednosna površina stana ili poslovnog prostora, odnosno posebnih dijelova zgrade i njezinih pripadaka, neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa prema točki 5.1.7. HRN ISO 9836, uz primjenu koeficijenata korisne vrijednosti površina.

U skladu s propisanim, u zahtjev za upis u RZS unose se površine posebnih dijelova zgrade vodeći računa o sljedećem:

1. **Površinu posebnog dijela unosi upravitelj na temelju podataka iz svoje evidencije** (koja treba zadovoljavati kriterije koje vrijede za vrijednosnu površinu).
2. **AKO JE IZRAĐEN ETAŽNI ELABORAT** – ako su za zgradu određeni suvlasnički dijelovi temeljem izrađenog etažnog elaborata – **upravitelj u zahtjevu za upis u RZS upisuje površine posebnih dijelova zgrade (vrijednosna površina stana zajedno s pripacima) kako ih vodi u svojim evidencijama.**
 - Podaci o površinama posebnih dijelova zgrade kako ih vode upravitelji u svojim bazama mogu, ali i ne moraju biti usklađeni s podacima kako se vode u zemljišnoj knjizi (u zk se iz etažnog elaborata prepisuju opisi posebnih dijelova na način da se navode korisne površine; npr: *dvosobni stan korisne površine 53,03 m2 koji se sastoji od kuhinje, ..., neodvojivo povezan sa vrtom korisne površine 9,30 m2 i lođom korisne površine 5,4 m2 sveukupno 67,73 korisne površine posebnog dijela...*
 - S obzirom na to da skice u nekim slučajevima izrađuju predstavnici stanara ili druge angažirane osobe (ne nužno upravitelji), katastarski ured neće zaključkom o dopuni tražiti dopunu zahtjeva ako se površine posebnih dijelova koje su iskazane na skicama (iz zemljišne knjige – korisne) razlikuju od onih koje su navedene u zahtjevu (iz baze upravitelja – vrijednosne).

- Katastarski ured će vratiti zaključkom na dopunu zahtjev ako u zahtjevu uoči grubu pogrešku površine posebnog dijela zgrade.
 - Ako je nakon izrade i provedbe etažnog elaborata došlo do promjene stvarnog stanja posebnih dijelova zgrade i u odnosu na promijenjeno stanje se obračunava i naplaćuje pričuva upravitelj će u zahtjev za upis u RZS unijeti podatke o posebnim dijelovima **u skladu sa stvarnim stanjem**.
3. **AKO NIJE IZRAĐEN ETAŽNI ELABORAT** - ako za zgradu nisu određeni suvlasnički dijelovi i ako je u zemljišnoknjižnom izvratku navedeno ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA i suvlasništvo koje je jednako veliko kao i ostali dijelovi, **upravitelji u zahtjev za upis u RZS upisuju površine posebnih dijelova zgrade (vrijednosna površina stana zajedno s pripacima ako su iskazani) prema svojim evidencijama.**
- površine posebnih dijelova zgrade kako ih vode upravitelji su najvjerojatnije na isti način iskazane i u zemljišnoj knjizi (jer su prepisane iz kupoprodajnih ugovora).

28. RAZINE - Što učiniti u situacijama kada se prva etaža u ugovorima proglašava mezaninom?

1. **Da li se u tim situacijama voditi po stvarnom stanju na terenu i odrediti razine prema važećem pravilniku (što napraviti kada je proveden etažni i kada nije)?**
ili
2. **unositi u zahtjev netočne opise iz ZK (u ovom slučaju može se dogoditi da se broj stanova po katovima neće podudarati i kako to crtati)?**

Člankom 6. stavkom 4. Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja RZS propisano je da je razina dio zgrade koji može biti kat, prizemlje, visoko prizemlje, suteran, podrum, potkrovlje i dr.

U zahtjev za upis u RZS, upisuju se podaci o razini zgrade na kojoj se nalaze posebni dijelovi zgrade.

U skladu s propisanim, u zahtjev za upis u RZS unose se razine zgrade vodeći računa o sljedećem:

1. **AKO JE IZRAĐEN ETAŽNI ELABORAT – koristiti podatak o razinama zgrade kako su upisane u zemljišnoj knjizi (ako je etažni elaborat proveden u ZK) ili prepisati razine zgrade iz etažnog elaborata (ako etažni elaborat nije proveden u ZK).**
2. **AKO ETAŽNI ELABORAT NIJE IZRAĐEN – upravitelji određuju i u zahtjev upisuju razine na sljedeći način:**
 - Ako su posebni dijelovi upisani u zemljišnu knjigu (KPU) – koriste se podaci o razinama iz tih evidencija uz usklađivanje sa stvarnim stanjem kada je to logično i potrebno (npr. upravitelj zgrade treba voditi računa da - za dva stana koja su prostorno smješteni jedan do drugoga - u zahtjevu za upis u RZS trebaju unijeti podatak o razinama koji odgovara stvarnom stanju).
 - Ako posebni dijelovi nisu upisani u zemljišnu knjigu (KPU) – upravitelj određuje i upisuje u zahtjev razine zgrade u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN br. 152/23).

Katastarski uredi u upravnom postupku do donošenja rješenja o upisu ne preispituju razine zgrade istaknute u zahtjevu, već je nužno da podaci o razinama iskazani na skici i zahtjevu budu usklađeni. Katastarski ured će vratiti zaključkom na dopunu zahtjev ukoliko uoči grubu pogrešku u zahtjevu.

29. OBROJČAVANJE POSEBNIH DIJELOVA - Možemo li posebne dijelove zgrade obrojčiti u skladu s brojevima iz etažnog elaborata?

Obrojčavanje posebnih dijelova zgrade za potrebe upisa u RZS treba obaviti u skladu s Pravilnikom o sadržaju i načinu vođenja RZS-a. Ako je u etažnom elaboratu primijenjeno neko drugo pravilo, isto nije prihvatljivo za ove potrebe.

Iznimno, obrojčavanje garažnih i parkirnih mjesta u podzemnim garažama, blokovskim garažama ili obrojčavanje garažnih i parkirnih mjesta koje su samostalne uporabne cjeline možete obaviti u skladu s brojevima koji su određeni u etažnom elaboratu.

Više o obrojčavanju pročitati u prethodno objavljenim pitanjima i odgovorima.

30. VLASNICI – PLATITELJI PRIČUVE - Trebamo li u zahtjev za upis u RZS i na skicu unositi podatke o vlasnicima i podatke o platiteljima pričuve posebnih dijelova zgrade?

Člankom 9. stavkom 5. i 6. Zakona propisano je:

(5) Podaci o vlasništvu nekretnina u Registar zajednice suvlasnika preuzimat će se iz zemljišne knjige.

(6) Podaci o obveznicima plaćanja pričuve i površine posebnih dijelova zgrade u Registar zajednice suvlasnika unosit će se na temelju podataka iz evidencija upravitelja.

U članku 4. stavku 1. podstavak 16., 17. i 18. Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja RZS-a propisano je da se u Registru vode, između ostalog, i podaci o površinama, **vlasnicima i obveznicima plaćanja pričuve posebnih dijelova zgrade.**

Dakle, u zahtjev i na skicu za svaki posebni dio unose se i podaci o vlasniku (iz zemljišne knjige, KPU-a) i podaci o obvezniku plaćanja (dva podatka - u nekim slučajevima su to identični, a u nekim slučajevima različiti podaci). U aplikaciju se prvo unose podaci o osobama te se nakon toga odabere vrsta osobe (vlasnik ili platitelj). Ako je osoba i vlasnik i platitelj pričuve unosi se kvačica i za vlasnika i za platitelja.

Upućuju se upravitelji da prilikom unošenja/preuzimanja podataka o vlasnicima iz zemljišne knjige obavezno strukturiraju podatke o vlasnicima i njihovim adresama prebivališta, da obavezno u zahtjev i skicu unose podatke o OIB-u i vlasnika i platitelja pričuve te da koriste funkcionalnost koja omogućava kada se u zahtjev unese OIB da se pokrene preuzimanje podataka o osobama iz OIB sustava (nema potrebe unositi podatke o osobama ako za istu imate OIB). Iznimno, ako upravitelj ne može prikupiti podatak o OIB-u, isti neće biti predan te katastarski ured u tim iznimnim slučajevima neće zaključkom o dopuni tražiti dostavu OIB-a.

Obavještavamo vas da će 29.8.2025. biti implementirana nadogradnja OSS-a na način da će se prilikom podnošenja zahtjeva omogućiti automatsko dohvaćanje podataka o osobama iz zemljišne knjige (prilikom povlačenja podataka o posebnim dijelovima) te automatsko preuzimanje podataka o preuzetom vlasniku iz OIB registra o čemu ćemo vam dostaviti dodatnu obavijest.

Upute za upis posebnih dijelova i osoba u zahtjevu za upis u Registar zajednice suvlasnika uz automatsko dohvaćanje podataka putem OIB servisa dostupne su u dokumentu **UPUTA Upis osoba na poseban dio zgrade i automatsko dohvaćanje podataka iz OIB servisa – OSS (RZS).**

31. PREDSTAVNICI SUVLASNIKA Trebamo li u zahtjev za upis u RZS unositi podatke o predstavniku suvlasnika? Nekada predstavnik nije ni imenovan.

Podatak o predstavniku suvlasnika obavezno se unosi u zahtjev, osim u slučajevima kada nije imenovan. U idućim nadogradnjama OSS-a implementirat će se opcija odabira kada je predstavnik imenovan i kada nije imenovan, tako da će i upraviteljima i katastarskim uredima biti preglednije o kojem slučaju je riječ.

32. Trebamo li u zahtjev za upis u RZS unositi podatke o broju telefona i mail adresi upravitelja?

Navedeni podaci nisu obavezni, ali su preferirani s obzirom na to da unošenjem kontakt podataka osiguravate bržu i jednostavniju komunikaciju s katastarskim uredom.

33. ADMINISTRIRANJE KORISNIKA – Može li se upravitelju omogućiti istovremeno podnošenje zahtjeva od strane više osoba?

Da. Isto je već omogućeno, a uputa je dostupna u dokumentu.

34. NAČIN UPORABE ZGRADE – Koje vrste načina uporabe zgrade je moguće unijeti u zahtjev?

Upravitelji zgrada prilikom podnošenja zahtjeva za upis u RZS, među ostalim podacima, unose i podatak o načinu uporabe zgrade (stambena, zgrada mješovite namjene (stambeno-poslovna), poslovna). Prilikom odabira načina uporabe zgrade, potrebno je po potrebi provjeriti građevinsku dokumentaciju (naročito kada imate dilemu je li riječ o stambenoj ili zgradi mješovite uporabe). U slučajevima kada se način uporabe zgrade kako je naveden u zahtjevu razlikuje od načina uporabe zgrade kako se vodi u katastarskom operatu, katastarski ured će po službenoj dužnosti promijeniti način uporabe u katastarskom operatu (naročito ako je u katastarskom operatu upisan način uporabe *kuća*, a razvidno je da je riječ o stambenoj zgradi).

35. Može li se dobiti izvadak iz RSZ-a i RUZ-a?

Može, zahtjev je potrebno podnijeti (bilo kojem) katastarskom uredu.