



REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava



Državna geodetska uprava

www.dgu.gov.hr

Registar zajednica suvlasnika i registar upravitelja



Područni ured za katastar
Karlovac

Dijana Vidas, pročelnica

Iskustva iz katastra

Procesi, izazovi i rješenja

Propisi:

Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (NN152/24)

Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja
Registra upravitelja zgrada (NN 86/25)

Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja
Registra zajednice suvlasnika (NN 86/25)

Pomoćni alati :

Aplikativna rješenja za Registar upravitelja zgrada (RUZ)

Aplikativna rješenja za Registar zajednice suvlasnika (RZS)

Pitanja i odgovori

ZAKONSKI NORMATIVI

- RUZ i RZS ustrojava se u roku od šest mjeseci od donošenja Zakona
- Upravitelji zgrada dužni su u roku od šest mjeseci od ustrojavanja podnijeti zahtjev za upis u RUZ i RZS

APLIKATIVNA RJEŠENJA

- Svi zahtjevi upravitelja i obavijesti, rješenja i zaključci katastra podnose se i donose putem OSS odnosno ZIS-a
- Rješenja, zaključci i obavijesti katastarskog ureda dostavljaju se upravitelju e- poštom.
- Aplikativna rješenja u proteklom razdoblju nadograđivana su više puta
- U praksi se pokazalo da su aplikativna rješenja značajno ubrzala i olakšala postupak upisa u RUZ i RZS

PODACI

- Podaci koji se koriste i unose u RUZ i RZS su podaci iz katastra nekretnina, zemljišne knjige ,registra prostornih jedinica, OIB sustava i podaci upravitelja
- Prilozi u RUZ koje unose upravitelji su ugovori o upravljanju
- Prilozi u RZS koje unose upravitelji su međuvlasnički ugovori i skice posebnih dijelova
- Na području Grada Karlovca temeljem izmjere obnovili smo zemljišne knjige i katastar te imamo uređene podatke o zgradama i vlasnicima
- Upisane su sve zgrade i knjiga položenih ugovora je povezana sa glavnom knjigom



Katastarska općina: 313181, KARLOVAC II

Broj ZK uložka: 7800

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

B

Vlastovnica

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

Postupci katastarskog ureda u RUZ:

Zaprimanje zahtjeva za upis upravitelja
u RUZ

Donošenje rješenja o upisu upravitelja u
RUZ i korisničkog računa upravitelja

Zaprimanje zahtjeva o dodavanju
ugovora o upravljanju u RUZ

Izrada obavijesti o pohrani ugovora u
RUZ

Izdavanje izvadaka iz RUZ

Postupci katastarskog ureda u RZS:

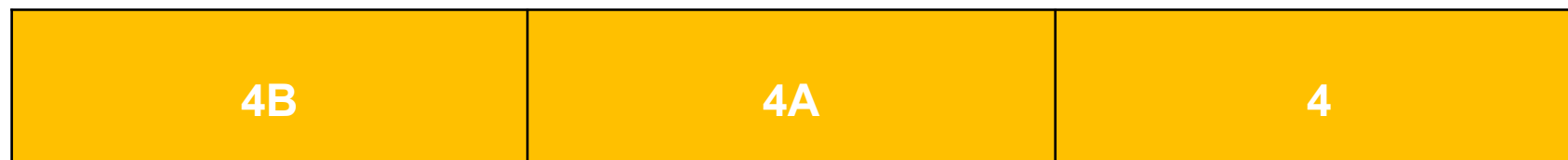
Zaprimanje zahtjeva za upis zajednice
suvlasnika u RZS

Donošenje rješenja o upisu zajednice
suvlasnika u RZS

Izrada potvrde o dodijeljenom OIB-u od
strane porezne uprave

Izdavanje izvadaka iz RZS

Tehnički tehnološka - cjelina zgrade



Funkcionalna cjelina 1
ZS

Funkcionalna cjelina 2
ZS

Funkcionalna cjelina 3
ZS



Ugovor o upravljanju 1

Ugovor o upravljanju 2

Ugovor o upravljanju 3



Međuvlasnički ugovor 1
Skica posebnih dijelova
1-n

Međuvlasnički ugovor 2
Skica posebnih dijelova
1-n

Međuvlasnički ugovor 3
Skica posebnih dijelova
1-n

OIB

OIB

OIB

Sastanci

- Na lokalnoj razini organizirali smo zasebne sastanke sa upraviteljima koji su nas upoznali sa svojim podacima i mogućnostima.
- Razjasnili smo početne nejasnoće vezano uz ugovore, skice, upise vlasnika, obveznike plaćanja pričuve.
- Razmijenili smo podatke o osobama za kontakt
- Dogovorili načine komunikacije kako bi što više ubrzali proces upisa u RUZ i RZS
- Utvrdili da se započne sa jednostavnijim zgradama kako bi zajedno savladali sve početne nejasnoće
- Upoznati smo da postoje ugovori u kojima je naveden neispravan broj katastarske čestice
- Utvrdili smo da podaci o katastarskoj čestici na kojoj je zgrada izgrađena i adresa zgrade u zahtjevu trebaju biti ispravno upisani iako to u ugovoru nisu
- Upoznati smo sa različitosti ugovora npr. postoje ugovori za cijelu zgradu koja ima npr. tri ulaza i tri kućna broja dok za neke zgrade postoje i ugovori zasebno za svaki kućni broj
- Zaključili smo da su aplikativna rješenja, upute o korištenju i edukativne radionice puno pridonijele jednostavnijim postupanjima
- Zaključili smo da obje strane žele surađivati kako bi što brže i kvalitetnije ispunili svoju obavezu i uspostavili kvalitetne registre koji su propisani zakonom

RUZ U PRAKSI

- Rješenja o upisu u RUZ donose se bez poteškoća
- U postupku pohrane ugovora bilo je nejasnoća koliko puta treba pohraniti ugovor koji je napisan za npr. tri kućna broja ili tri ulaza
- Postoji činjenica da se u ugovorima ponekad nalazi upisana neispravna katastarska čestica ali se u zahtjevu nalazi ispravni podatak

RZS U PRAKSI

- Podaci o vlasnicima i obveznicima plaćanja pričuve nisu usklađeni u zahtjevu i skici – podaci o vlasnicima na skici su samo informativne prirode, u zahtjevu moraju biti točni podaci
- Podaci o vlasnicima u zahtjevu nisu usklađeni sa upisanim vlasnicima u zk
- Ukoliko postoje suvlasništva nisu navedeni svi suvlasnici na jednom posebnom dijelu
- Obrojčavanje posebnih dijelova nije u skladu sa pravilnikom
- Obavezan upis i vlasnika i obveznika pričuve

Obročavanje neispravno

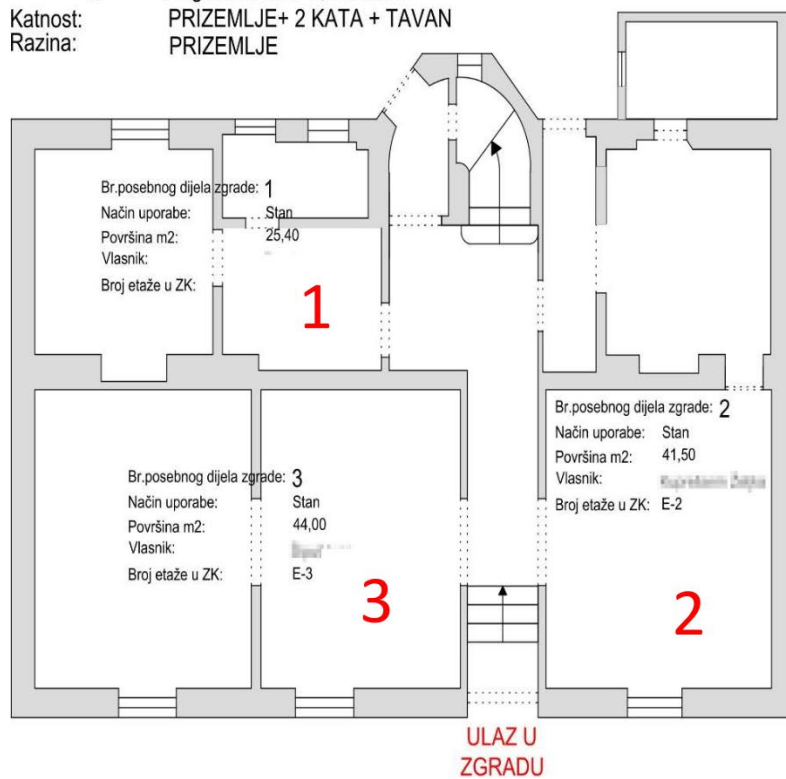
ZAJEDNIČKI PODACI

Upravitelj zgrade: [REDACTED]

Adresa zgrade: Augusta Senoe 3, Karlovac

Katnost: PRIZEMLJE+ 2 KATA + TAVAN

Razina: PRIZEMLJE



Obročavanje ispravno

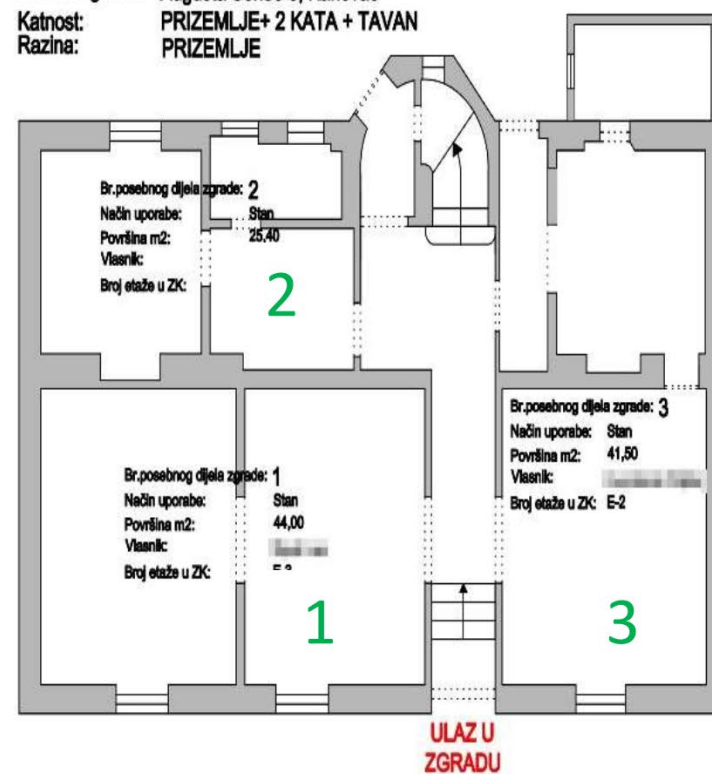
ZAJEDNIČKI PODACI

Upravitelj zgrade: [REDACTED]

Adresa zgrade: Augusta Šenoe 3, Karlovac

Katnost: PRIZEMLJE+ 2 KATA + TAVAN

Razina: PRIZEMLJE



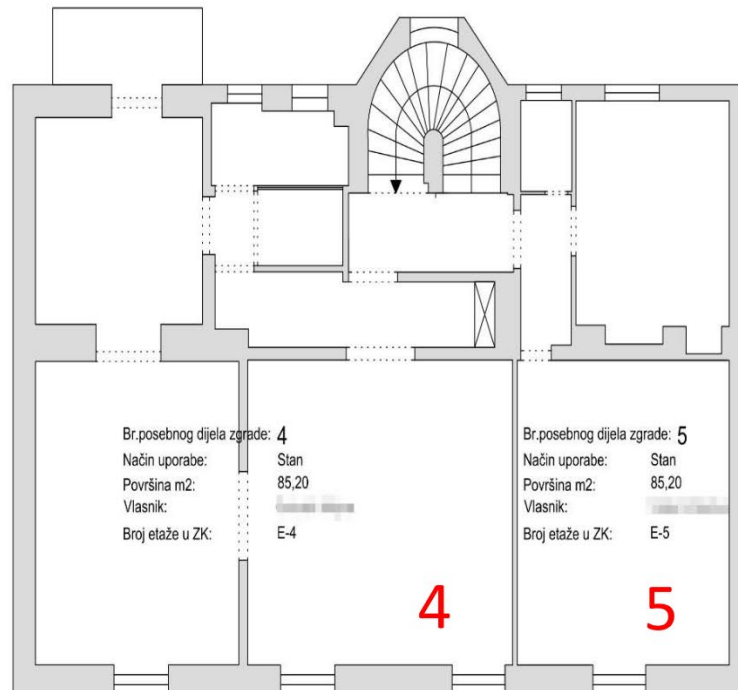
ZAJEDNIČKI PODACI

Upravitelj zgrade: [REDACTED]

Adresa zgrade: Augusta Šenoa 3, Karlovac

Katnost: PRIZEMLJE+ 2 KATA + TAVAN

Razina: 1. KAT



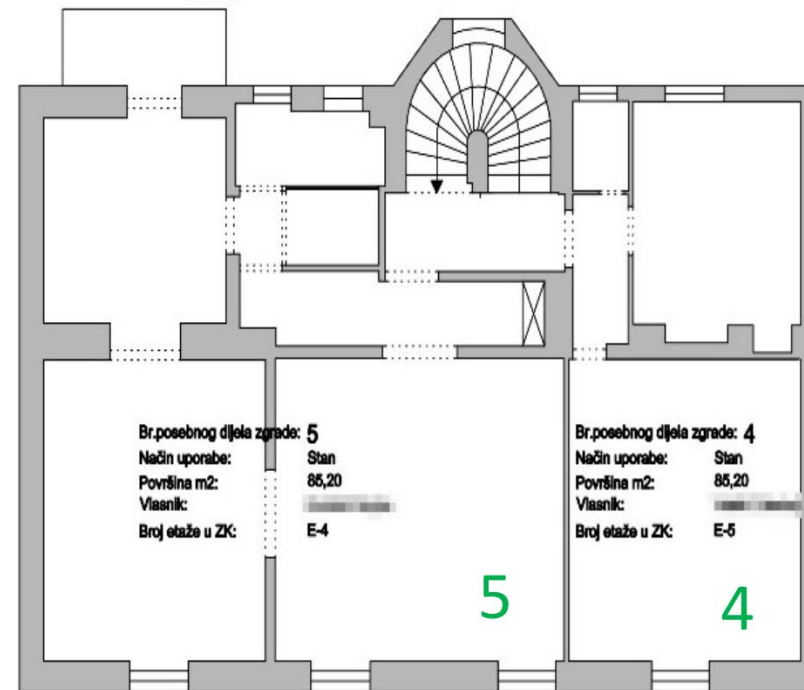
ZAJEDNIČKI PODACI

Upravitelj zgrade: [REDACTED]

Adresa zgrade: Augusta Šenoa 3, Karlovac

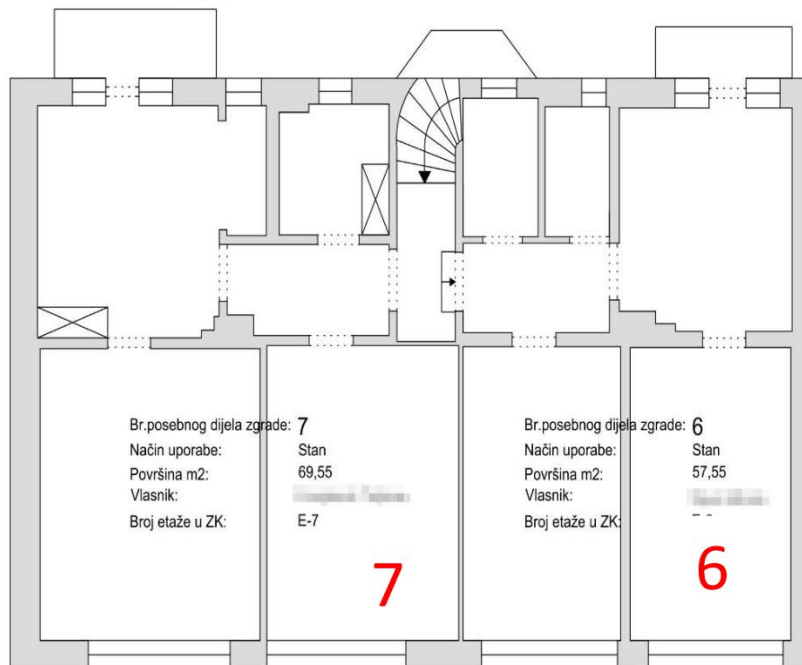
Katnost: PRIZEMLJE+ 2 KATA + TAVAN

Razina: 1. KAT



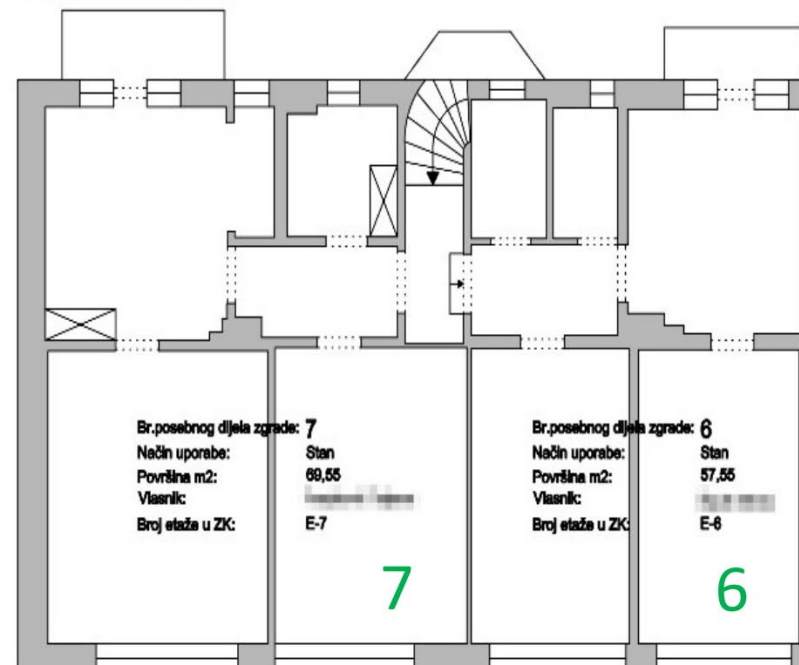
ZAJEDNIČKI PODACI

Upravitelj zgrade: [redacted]
Adresa zgrade: Augusta Šenoa 3, Karlovac
Katnost: PRIZEMLJE+ 2 KATA + TAVAN
Razina: 2. KAT



ZAJEDNIČKI PODACI

Upravitelj zgrade: [redacted]
Adresa zgrade: Augusta Šenoa 3, Karlovac
Katnost: PRIZEMLJE+ 2 KATA + TAVAN
Razina: 2. KAT



RUZ I RZS – OKN Karlovac

- Donijeto rješenja o upisu upravitelja u RUZ - 5
- Izrađeno obavijesti o pohrani ugovora -173
- Donijeto rješenja o upisu RZS- 20

ZAKLJUČCI

- Protekom vremena sve je manje nejasnoća
- Pitanja i odgovori koje se nalaze na stranicama DGU vezano uz RUZ i RZS su velika pomoć u razumijevanju procesa
- Upis u RZS složeniji od upisa u RUZ
- Nedostaci koji se događaju sve su manji zbog nerazumijevanja već su slučajni propusti
- Pažljivim unosom podataka ubrzati će se postupak donošenja rješenja jer neće trebati dodatni ispravci
- Obostranom suradnjom i željom nema zapreka za uspostavom RUZ i RZS



Hvala na pažnji!