

An aerial, grayscale photograph of a city, likely Zagreb, showing a dense urban landscape with numerous multi-story apartment buildings. The buildings are arranged in various patterns, some in long rows and others in more complex, curved layouts. In the background, a range of mountains is visible under a clear sky. The overall tone is professional and informative.

USPOSTAVA REGISTRA UPRAVITELJA I REGISTRA ZAJEDNICA SUVLASNIKA

Iskustva Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba

Uvod

Gradski ured za katastar i geodetske poslove upravno je tijelo Grada Zagreba.

Sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada i Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina nadležan je za:

- Registar upravitelja zgrada (RUZ)
- Registar zajednica suvlasnika (RZS)

za administrativno područje Grada Zagreba.

Uvod

Novi propisi u području upravljanja i održavanja zgradama donose i detaljne odredbe o registraciji, kako upravitelja, tako i zgrada kojima upravljaju i zajednicama suvlasnika.

-> Novi zadaci i nova postupanja i za upravitelje i za katastarske urede

Donošenje propisa kojima se uređuje ovo područje treba shvatiti kao PRILIKU, a ne kao teret.

Uvod

Propisima je definirano više novih stavki koje upravitelji u postojećim evidencijama nemaju te ih treba prikupiti i dodatno obraditi.

U postupku prikupljanja podataka potrebnih za registraciju u RUZ i RZS upravitelji bi trebali napraviti reviziju postojećih podataka koje će poboljšati i nadograditi sukladno novim propisima.

Kvalitetniji podaci o zgradama kojima se upravlja znači da će se i poslovanje moći dignuti na višu razinu, a sami upravitelji će biti konkurentniji na tržištu.

Uvod

Osim upravitelja, u postupku registracije, i pred katastarskim uredima je mnogo novih zadataka.

Rješenja o upisu u registre donose se u upravnom postupku, u kojem se trebaju utvrditi činjenice na temelju dostavljenih podataka i odlučiti ima li osnove za donošenje rješenja.

U postupku sudjeluju obje strane, i upravitelji i katastarski uredi, a rokovi za registraciju svih su kratki, može se zaključiti da što suradnja između strana u postupku bude bolja, a podaci koji se dostavljaju budu kvalitetniji, rezultati će biti bolji.

Uvod

Preporuka je da upravitelji započnu postupak registracije sa jednostavnijim zgradama, a tek kada se početne nejasnoće razriješe, krenuti u masovnu predaju zahtjeva.

Pogrešno je postupanje, istovremeno predati više različito pripremljenih zahtjeva i skica, i onda čekati odgovor katastarskog ureda.

Puno bolje postupanje je kada se svaka veća nedoumica, prije predaje zahtjeva, raspravi sa katastarskim uredom s kojim će se zajednički naći rješenja i odgovore.

Uvod

Važno:

- prikupiti podatke o stvarnom stanju zgrada na terenu
- usporediti stanje u postojećim evidencijama
- dostaviti kvalitetne podatke u zahtjevu.

Stalna edukacija, komunikacija i suradnja svih strana u postupku vodi do dobrog rezultata!

Zahtjevi za upis u registre

Prilikom podnošenja zahtjeva koriste se podaci iz:

- baze upravitelja
- katastarskog ureda (KN, RPJ)
- zemljišne knjige
- ostalih registara koje je DGU povezala u aplikaciji za podnošenje zahtjeva (OIB sustav, sudski registar, e-gradjani..)

Brzina pripreme zahtjeva i kvaliteta podataka u zahtjevu ovisi o kvaliteti podataka u svim gore navedenim evidencijama, a posebno u bazi upravitelja, ali i različitosti izgrađenih zgrada, načinu izrade građevinske dokumentacije, etažnih elaborata, izračuna površina posebnih dijelova, ažurnosti suvlasnika i upravitelja u prijavi promjena u državnim službenim registrima ...

Status podataka iz nadležnosti Katastra

Registar prostornih jedinica

- u Gradu Zagrebu podaci u registru su više od 20 godina uređeni i temeljeni na službenim odlukama (i stari i novi upisi)
- Gajeva ulica, Frankopanska ulica, Trg Marka Marulića, Ulica Milana Amruša... – ime u RPJ kakvo je u odluci Gradske skupštine
- kućni brojevi su integrirani sa katastarskim česticama i svakodnevno se ažuriraju podaci u oba smjera

Katastarski operat

- za cijeli urbani dio Grada Zagreba provedena katastarska izmjera prije 50 godina, redovito se održava provedbom pojedinačnih geodetskih elaborata – katastarski operat ažuran

Status podataka iz nadležnosti zk

Na području Grada Zagreba nadležna su tri zemljišnoknjižna odjela

- Općinski građanski sud u Zagrebu
 - Općinski sud u Novom Zagrebu
 - Općinski sud u Sesvetama
-
- povijesno nasljeđe - nije provedena obnova zemljišne knjige poslije kat. izmjera ili je provedena nepotpuno, i danas na snazi stara izmjera u zk - dvojna numeracija, neformirane čestice (oranice...), neupisane zgrade u zk...
 - Zk upisi kroz povijest nisu bili strukturirani, što je otežavalo njihovo automatsko povezivanje u ZIS-u, te je dosta povezivanja učinjeno ručno (za očekivati je da se i kod podnošenja zahtjeva u RZS zbog istog razloga ne može biti potpune automatizacije)

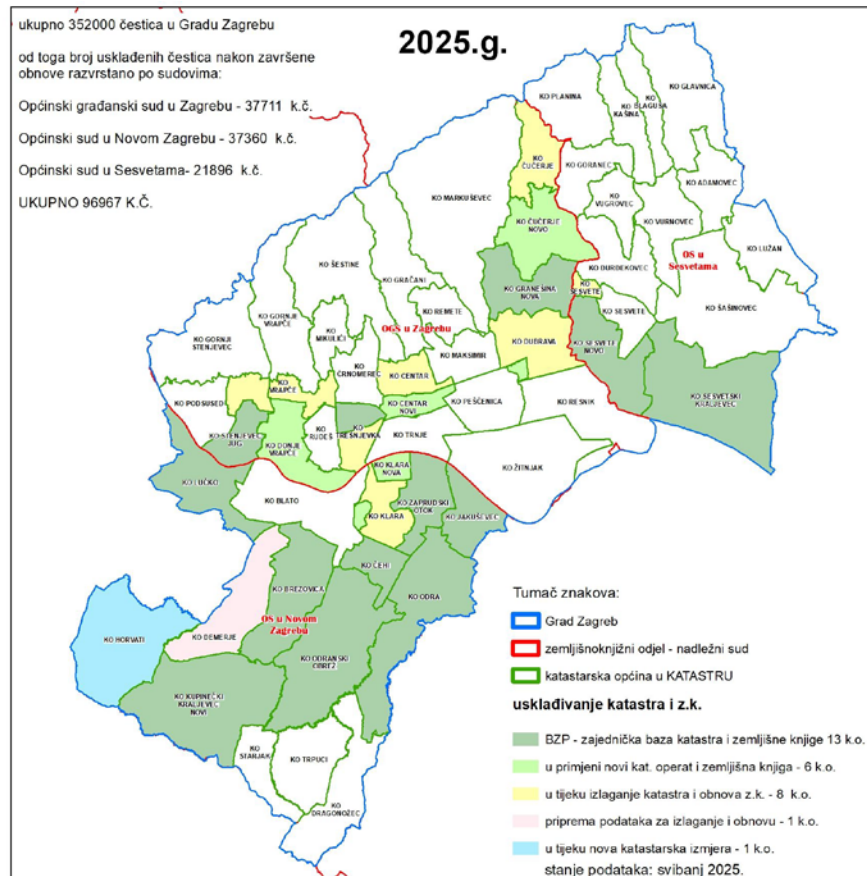
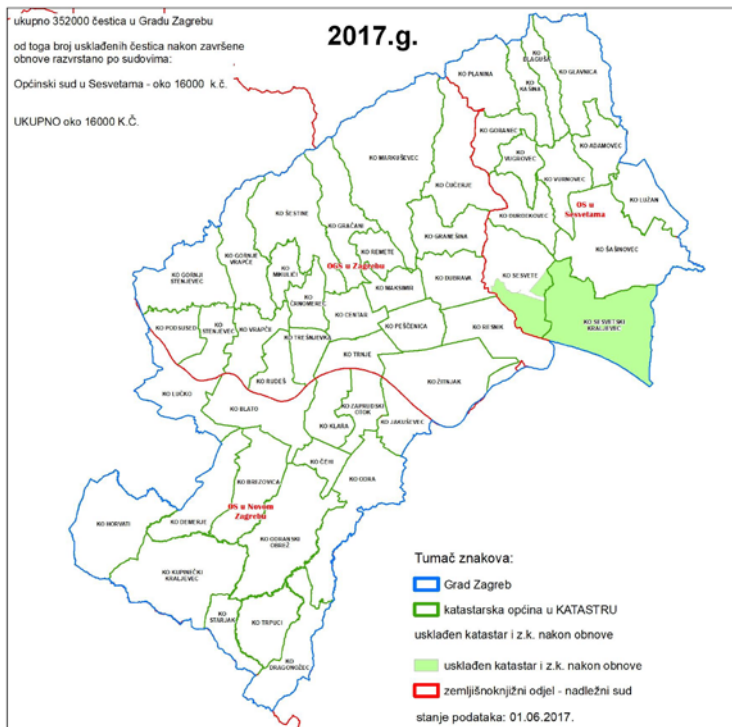
USKLAĐIVANJE KT I ZK PODATAKA KROZ OBNOVE

Inicijativom GU za katastar 2017.g. započeo je projekt sa nadležnim sudom u Novom Zagrebu na usklađivanju katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka. Od 2020.g. sustavno se provodi na sva tri suda u Gradu.

OBNOVA zemljišne knjige na temelju podataka postojećeg katastarskog operata

Od 2017. do 2025. završena je obnova i usklađeni su podaci za ukupno 13 kat. općina i oko 97000 katastarskih čestica (u Gradu Zagrebu je oko 350000 k.č.).

USKLAĐIVANJE KT I ZK PODATAKA KROZ OBNOVE



Starije zgrade – UPISI U ZK

- zgrade su u pravilu neetažirane, pa u ulošku mogu nedostajati posebni dijelovi i kad je zgrada upisana u zk – ponegdje nedostaje pojedinačni stan, a nekad i više stanova/poslovnih prostora na cijelom katu ili u zgradi
- garaže ispod zgrade često nisu upisane, a često nemaju ni upravitelja (kako se dobro održava zgrada, ako nitko ne održava najdonje etaže zgrade?)
- i dalje upisi DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA – kako na pojedinačnim stanovima, tako i na čestici na kojoj je povezivanje završeno
- stambena zgrada u ZK nije upisana kao etažno vlasništvo, iako postoji npr. 8 stanova različite površine, svi suvlasnici u svemu
- povezivanje nije napravljeno na dobru zgradu i česticu

Starije zgrade – UPISI U ZK

- ZS čine samo vlasnici upisani u zemljišne knjige, šta kad nisu upisani „vanknjižni vlasnici”?
- kako upravitelji trebaju pridonijeti
- u postupku obnove zemljišne knjige – aktivno sudjelovati
- knjiga položenih ugovora
 - ako je prijedlog predan a nije riješen – predati požurnicu
 - ako nije podnesen, kvalitetno ga pripremiti i predati u zk
- ako zgrada nije nigdje evidentirana – izraditi geodetski elaborat, pripremiti kvalitetan prijedlog za zk i pokrenuti posebni postupak

Starije zgrade – UPLSI U ZK

Zgrada mješovite uporabe sa 9 ulaza

- Nije upisana u katastru ni zemljišnoj knjizi
- Samo dio stanova i poslovnih prostora upisan u KPU



Zgrada mješovite uporabe sa 10 ulaza

- upisana u katastar, nije u zemljišnoj knjizi
- niti jedan stan ni poslovni prostor nije upisan u KPU



Starije zgrade – UPISI U ZK

Kvaliteta podataka, i razlike u podacima ZK i baza upravitelja utječe na brzinu i kompleksnost podnošenja i pregleda zahtjeva.

A činjenica da „vanknjižni vlasnici” neće biti upisani u zajednicu suvlasnika trebala bi biti okidač za

- bolje shvaćanje važnosti upisa u zemljišne knjige
- poticanje na veći angažman na pripremi prijedloga i rješavanju zemljišnoknjižnih upisa
- osvješćivanje da je upis u zk važan i treba poticati suvlasnike, koji su se do sada protivili, da daju upravitelju suglasnost za pokretanje postupka

Registar upravitelja zgrada (RUZ)

U RUZ se registriraju upravitelji zgrada koji

- predaju zahtjev za upis i
- imaju valjani ugovor za upravljanje minimalno jednom zgradom

GU za katastar donosi rješenje o upisu u registar u upravnom postupku i upisuje upravitelja u registar ako je priložen ugovor za upravljanje za zgradu koja se nalazi na području Grada Zagreba.

Od uspostave registra do 05.9.2025. Ured je donio rješenja i upisao u registar 28 upravitelja.

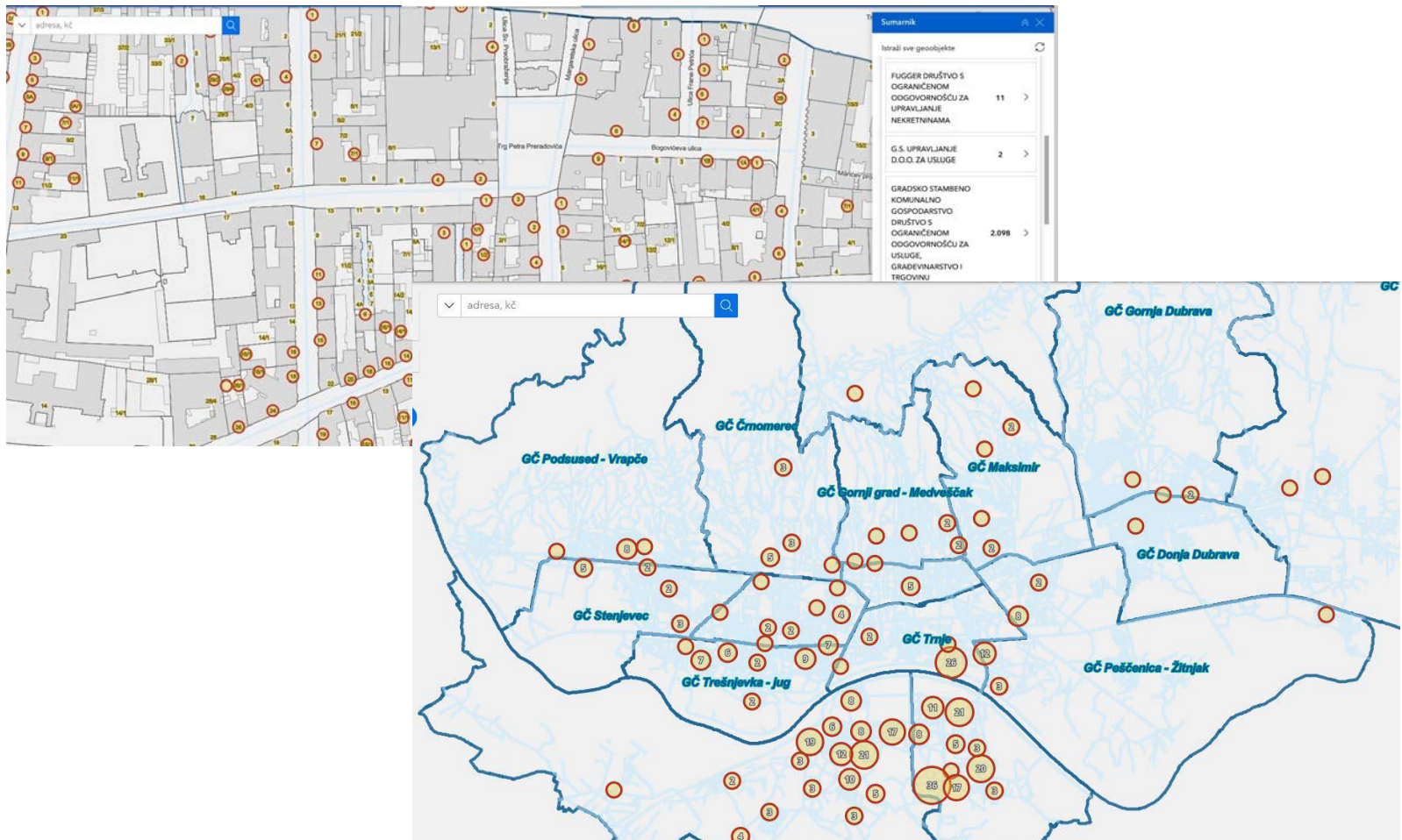
Registar upravitelja zgrada (RUZ)

Od uspostave registra do 5.9.2025. Ured je donio obavijesti po dostavljenim Ugovorima o upravljanju zgradama za:

7089 funkcionalnih cjelina
pod upravljanjem 30 upravitelja

10 upravitelja	1 FC
13 upravitelja	1 - 100 FC
3 upravitelja	100 - 400 FC
2 upravitelja	400 - 1000 FC
2 upravitelj	> 1000 FC

Registar upravitelja zgrada (RUZ)



Registar upravitelja zgrada (RUZ)



RUZ – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Zahtjev za upis u RUZ

Preporuka:

Unijeti mob/tel putem kojeg će službena osoba u katastarskom uredu moći brzo uspostaviti kontakt sa osobom koja organizira i vodi posao registracije kod upravitelja, kako bi se operativno i efikasno rješavale sve nejasnoće.

RUZ – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Dodavanje Ugovora o upravljanju

U ugovorima uglavnom nedostaju kat. čestice, a adresa nije službena (RPJ) ili naselje u zahtjevu ne odgovara naselju u Ugovoru (moguće isto ime ulice u različitim naseljima, dvorišne zgrade imaju različitu adresu od ulične zgrade a u Ugovoru se navodi samo adresa ulične ili oznaka dv..)

Preporuka:

Uz ugovor dodati dokument u kojem je točna adresa ili u NAPOMENU obrazložiti razliku.

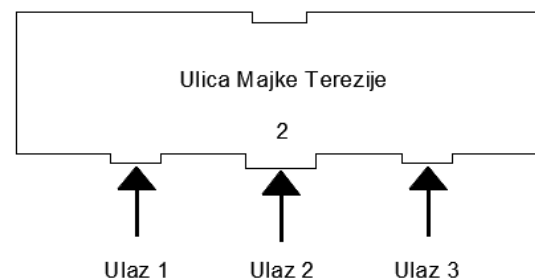
RUZ – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Dodavanje ugovora za FC

Ulica M. Terezije 2 – ULAZ 1

Ulica M. Terezije 2 – ULAZ 2

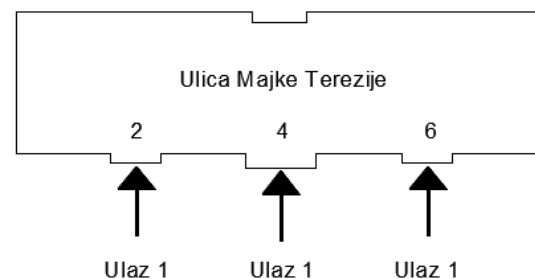
Ulica M. Terezije 2 – ULAZ 3



Ulica M. Terezije 2 – ULAZ 1

Ulica M. Terezije 4 – ULAZ 1

Ulica M. Terezije 6 – ULAZ 1



RUZ – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Dodavanje ugovora za FC

Ulica M. Terezije 2 – ULAZ 1

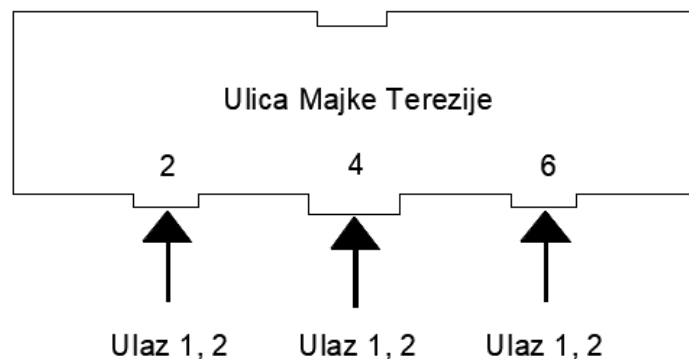
Ulica M. Terezije 2 – ULAZ 2

Ulica M. Terezije 4 – ULAZ 1

Ulica M. Terezije 4 – ULAZ 2

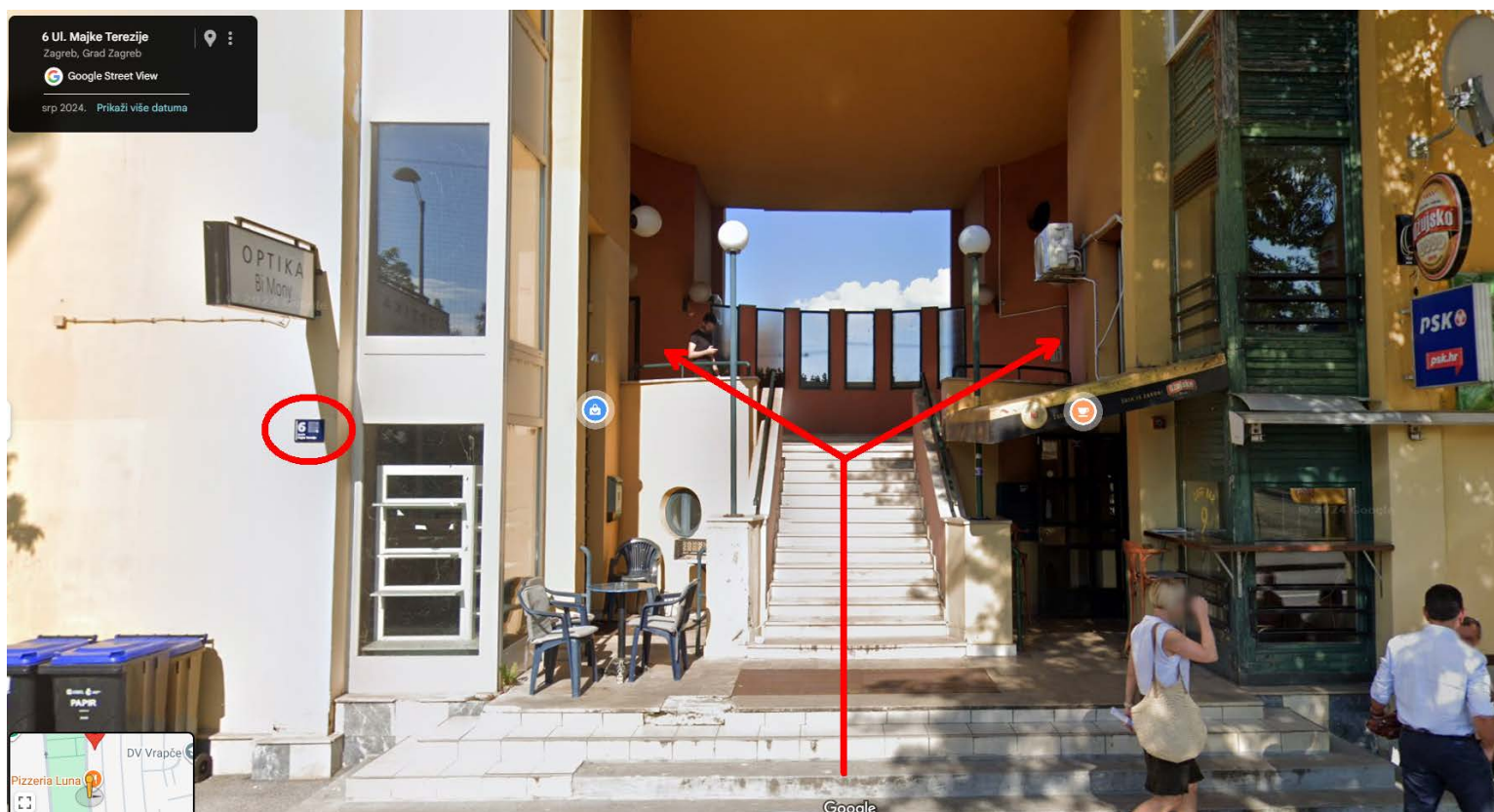
Ulica M. Terezije 6 – ULAZ 1

Ulica M. Terezije 6 – ULAZ 2

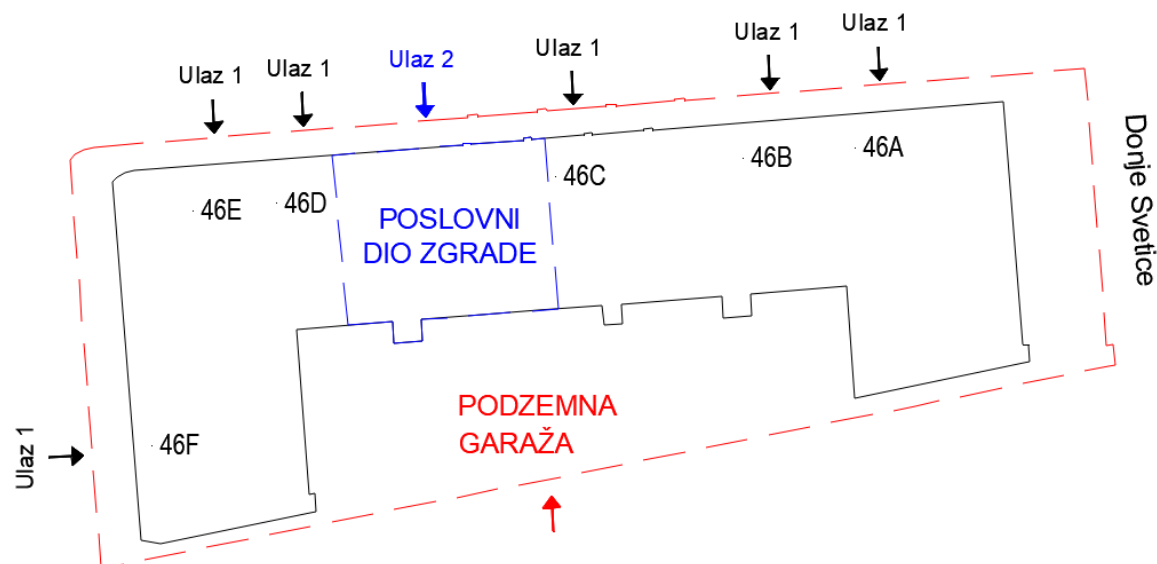


RUZ – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Dodavanje ugovora za FC



RUZ – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke



Donje Svetice 46A – ULAZ 1, 46B – ULAZ 1, ..., 46F ULAZ 1
(stambeni dio - zasebne funkcionalne cjeline)

Donje Svetice 46C – ULAZ 2 (poslovni dio zgrade - zasebna FC)

Donje Svetice 46C – Podzemna garaža (zasebna FC)

U ugovoru o upravljanju navedeno 8 zasebnih cjelina

Registar zajednica suvlasnika (RZS)

U RZS se upisuje se zajednica suvlasnika zgrade/FC na temelju zahtjeva upravitelja.

Od uspostave registra izdana su Rješenja o upisu za:

77 zajednica suvlasnika
za 79 funkcionalne cjeline

5 upravitelja	1 ZS
3 upravitelja	2 - 20 ZS
2 upravitelj	> 20 ZS

Registar zajednica suvlasnika (RZS)

izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR
I GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 938-13/2025-02/1

URBROJ: 251-12-03-2025-2

Zagreb, 28. kolovoza 2025.

IZVADAK IZ REGISTRA ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Naziv zajednice suvlasnika: **ZGRADA - Savska cesta 41, ZAGREB**

OIB zajednice suvlasnika: **75717043854**

Registarski broj i datum upisa: RZS-1-335649, 20.08.2025

Sjedište zajednice suvlasnika: Savska cesta 41, ZAGREB

Podaci o upravitelju zgrade

Prezime i ime/naziv upravitelja zgrade	Adresa upravitelja zgrade	OIB upravitelja zgrade
ZAGREPČANKA-POSLOVNI OBJEKTI dioničko društvo za tehničko upravljanje i održavanje poslovnih objekata	Savska cesta 41, Zagreb, Hrvatska	38911589285

Podaci o funkcionalnim cjelinama u zajednici suvlasnika

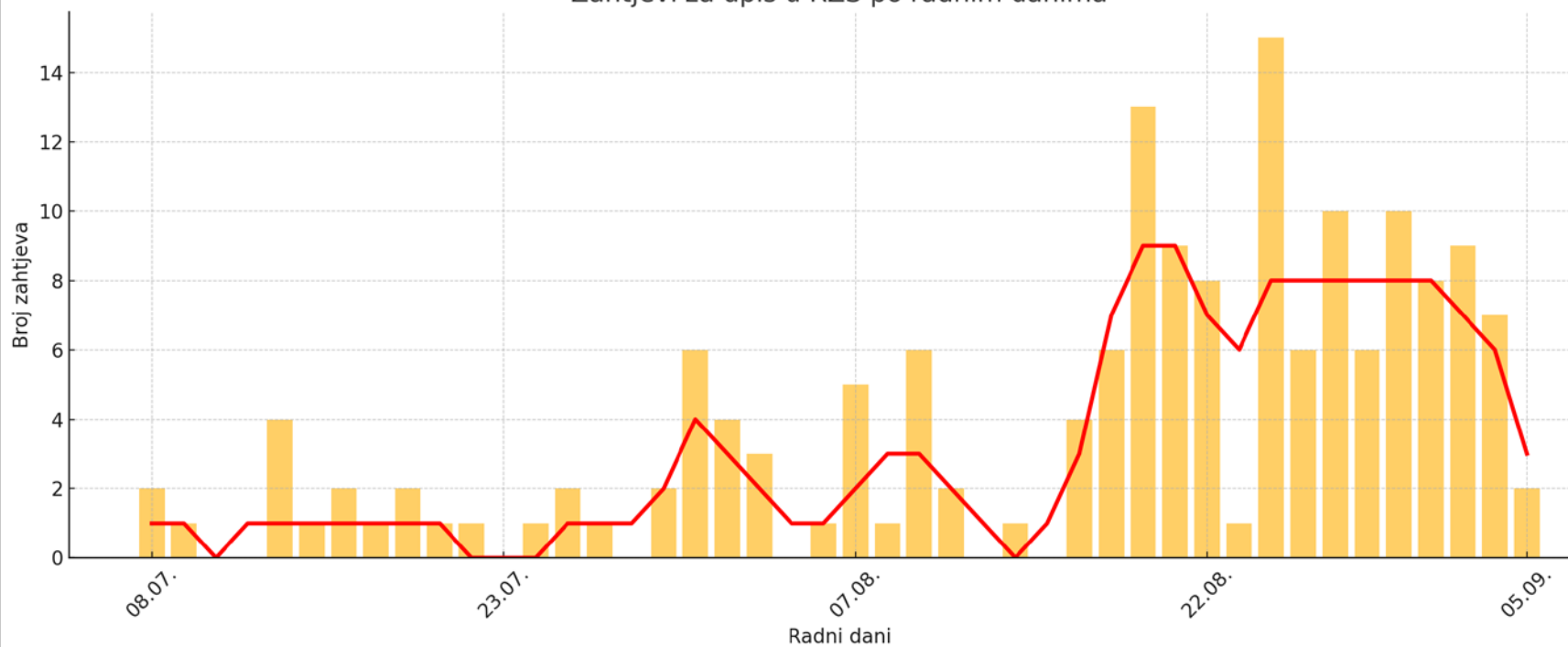
Rbr	Adresa funkcionalne cjeline	IBDZ	Katastarska općina	Katastarska čestica
1	Savska cesta 41, Zagreb - ulaz 1	80853728015	Trnje	809
2	Savska cesta 43, Zagreb – ulaz 1	80853715011	Trnje	814

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Službena osoba:

Registar zajednica suvlasnika (RZS)

Zahtjevi za upis u RZS po radnim danima



Registar zajednica suvlasnika (RZS)

Što čini ZAJEDNICU SUVLASNIKA?

- jedna funkcionalna cjelina
- više funkcionalnih cjelina

Pretpostavka:

Zajednica suvlasnika se sastoji iz onoliko FC koliko ih je navedeno u međuvlasničkom ugovoru.

Što ako se podneseni zahtjev razlikuje od onoga navedenog u međuvlasničkom ugovoru?

Npr.

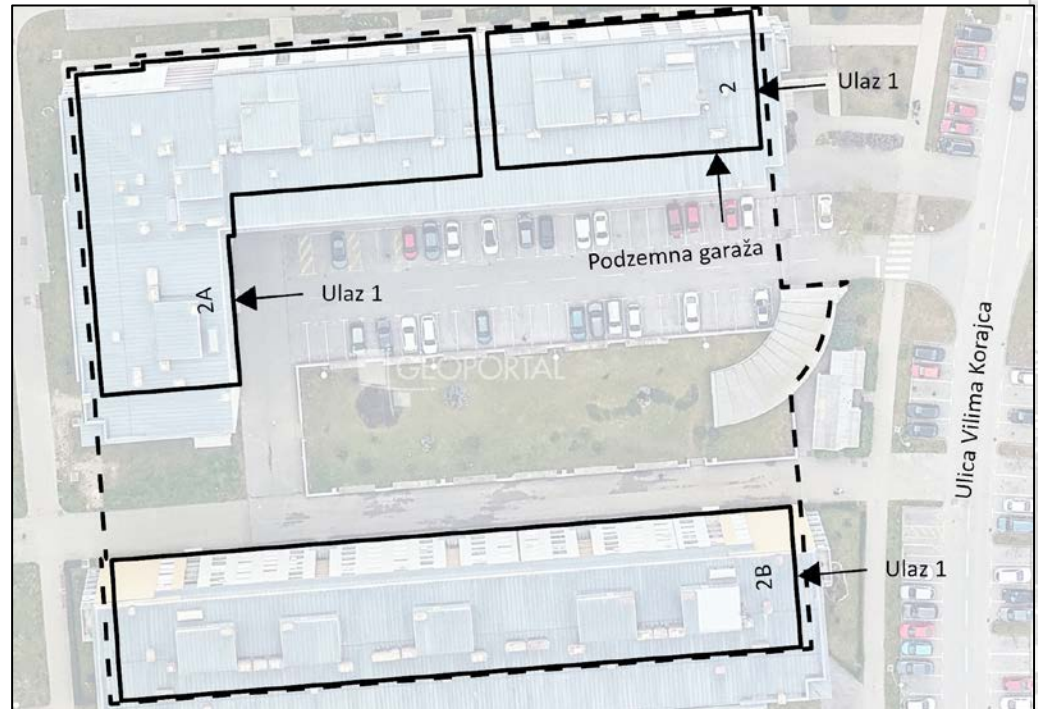
Jedan međuvlasnički ugovor – više zahtjeva za upis u RZS, jedan ugovor o upravljanju, više ugovora o upravljanju?

Registar zajednica suvlasnika (RZS)

Primjer:

Međuvlasnički ugovor sklopljen za:

- Ulicu Vilima Korajca 2, 2A, 2B te zajedničku podzemnu garažu,
- zahtjev podnesen za JEDNU ZAJEDNICU SUVLASNIKA za sve 4 funkcionalne cjeline



Ugovor o upravljanju za svaku pojedinu FC mora biti prijavljen u RUZ

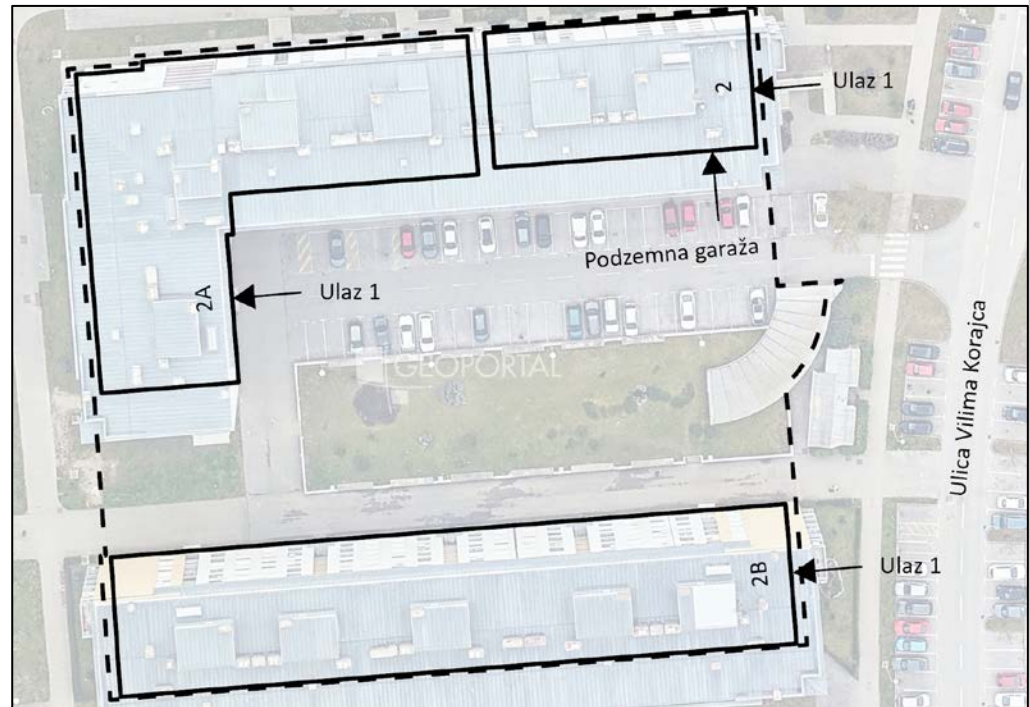
Za svaku FC se kreira posebna skica posebnih dijelova.

Registar zajednica suvlasnika (RZS)

Primjer:

Sklopljeno više
međuvlasničkih
ugovora:

- Ulicu Vilima Korajca 2
- Ulica V. Korajca 2A, 2B
- Ulica V. Korajca 2 -
podzemna garaža,
- Zahtjev podnesen za TRI
ZAJEDNICE
SUVLASNIKA, dvije sa 1
FC, a jedna s 2 FC u
zajednici



i u ovom slučaju UGOVOR O UPRAVLJANJU ZA SVAKU POJEDINU
FC MORA BITI PRIJAVLJEN U REGISTAR UPRAVITELJA ZGRADA !!!
Za svaku FC se kreira posebna skica posebnih dijelova.

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Dodavanje Međuvlasničkog ugovora

- Postavlja se pitanje koje dijelove međuvlasničkog ugovora je potrebno predati?

Odgovor je SVE – kompletni međuvlasnički ugovor s potpisima svih subjekata te pripadajuće anexe.

Katastarski ured 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.

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Shematski prikaz u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža (skica)

- Najčešći problem – skice ne sadrže sve podatke propisane čl. 6 Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednica suvlasnika

Preporuka:

Detaljno pročitati uputstva, pratiti objave DGU-a, ...

Ukoliko skice izrađuju druge osobe (npr. predstavnici suvlasnika, suvlasnici, druge ovlaštene tvrtke, ...) - uputiti ih na pravila koja svaka skica mora zadovoljiti

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

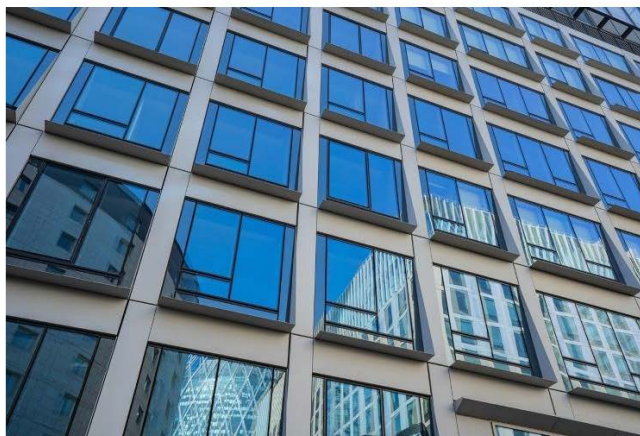


DGU naslovnica
istaknute teme RUZ i RZS
upute, prezentacije...

Vijesti O nama Dokumenti Pristup informacijama Istaknute teme Proizvodi i usluge E-oglasna ploča Pretraga OIG Kontakti

Naslovnica ▾ Istaknute teme ▾

Registar upravitelja zgrada i Registar zajednica suvlasnika



Registar zajednica suvlasnika i Registar upravitelja zgrada u nadležnosti Državne geodetske uprave uspostavljeni u skladu sa Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada (NN 152/24), a donose objedinjene, javno dostupne i pouzdane podatke o zgradama i upraviteljima u svrhu učinkovitijeg upravljanja i održavanja zgrada.

Dokumenti

- RZS pitanja i odgovori_28082025.pdf (292kb)
- UPUTA_Upravljanje korisničkim računima OSS RUZ_RZS.pdf (407kb)
- UPUTA_Upis osoba na poseban dio zgrade i automatsko dohvaćanje podataka iz OIB servisa.pdf (632kb)
- RZS pitanja i odgovori_25072025.pdf (611kb)
- UPUTA_RUZ (OSS)_UPRAVITELJI.pdf (1086kb)
- UPUTA_RZS (OSS)_UPRAVITELJI.pdf (2032kb)
- Prezentacija_RUZ i RZS_UPRAVITELJI.pdf (1784kb)
- RUZ pitanja i odgovori_15072025.pdf (655kb)
- RZS pitanja i odgovori_15072025.pdf (577kb)

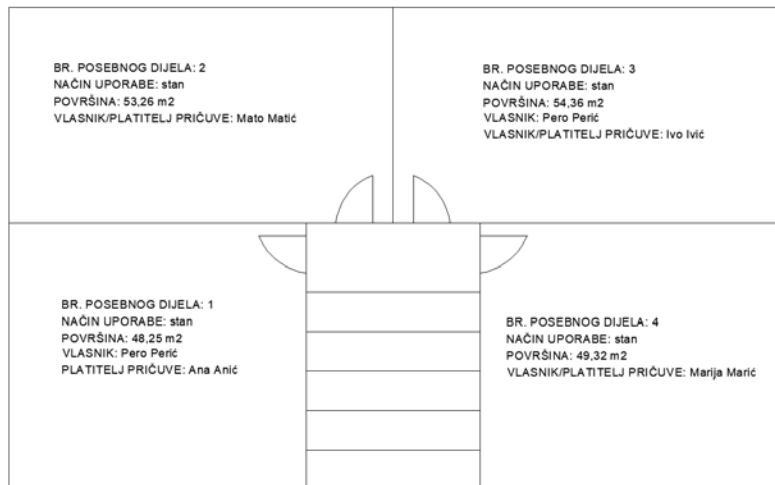
🖨️ Ispiši stranicu

📱 Podijeli na Facebooku

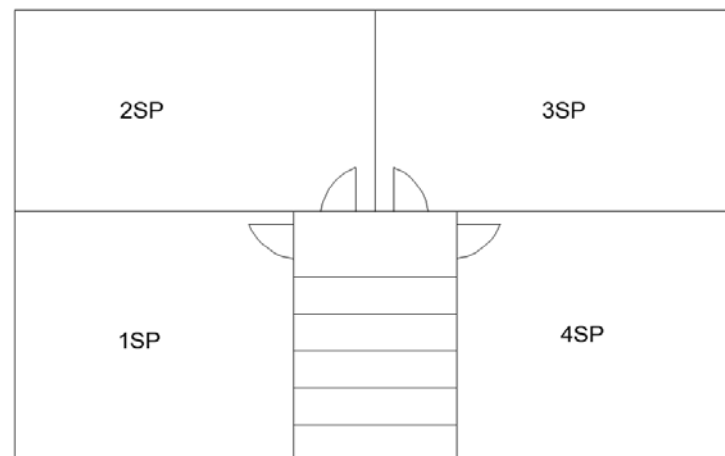
🐦 Podijeli na Twitteru

PRIMJERI – potpune skice

ZGRADA ILICA 1
UPRAVITELJZGRADE d.o.o.
BROJ KATOVA: 3
RAZINA 0 (prizemlje)



ZGRADA ILICA 1
UPRAVITELJZGRADE d.o.o.
BROJ KATOVA: 3
RAZINA 0 (prizemlje)



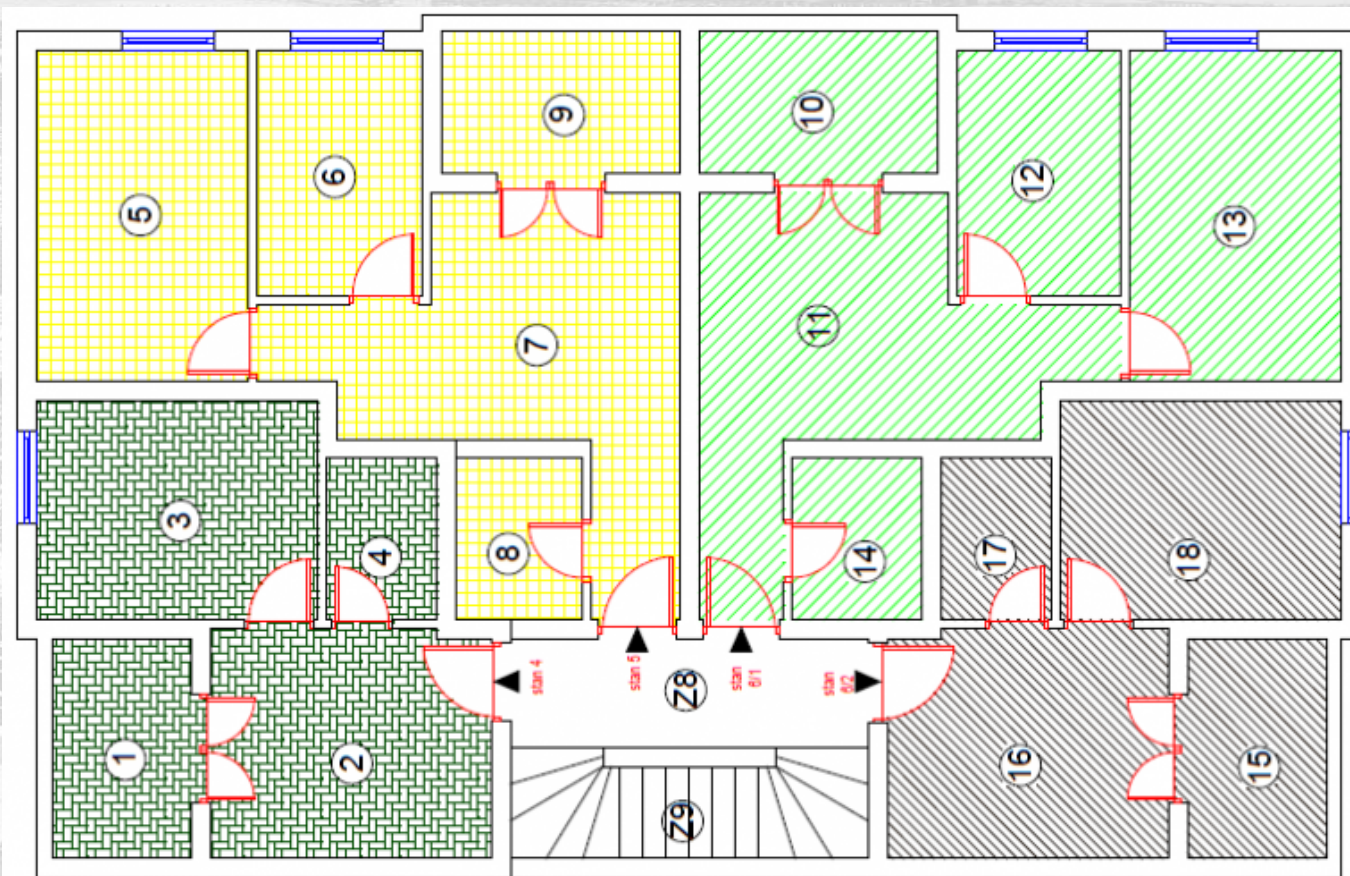
RAZINA	BROJ STANA	VLASNIK/PLATITELJ PRIČUVE	NAMJENA	POVRŠINA	BROJ ULOŠAKA/ PODULOŠKA
0	1SP	Perić Pero Anić Ana - pl. pričuve	stan	48,25	E1
0	2SP	Matić Mato	stan	62,48	E2
0	3SP	Ivić Ivo	stan	63,48	E3
0	4SP	Marić Marija	stan	49,25	E4

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Shematski prikaz u proizvoljnom mjerilu rasporeda posebnih dijelova zgrade na svakoj od etaža (skica)

- za zgradu postoji etažni elaborat
- uočili smo da je praksa predaja cijelog etažnog elaborata ili samo grafike, ali bez svih potrebnih podataka
- grafički dio etažnog elaborata može se koristiti kao podloga da se ne mora crtati nova skica tlocrta svih katova
- zahtjev nije potpun ako se izvadak iz etažnog elaborata (grafički dio) ne dopuni podacima propisanim Pravilnikom (čl. 6, st. 1, 2 i 6)
(broj posebnog dijela, način uporabe, površina, vlasnik, platitelj pričuve)

Primjeri (kada postoji etažni elaborat):

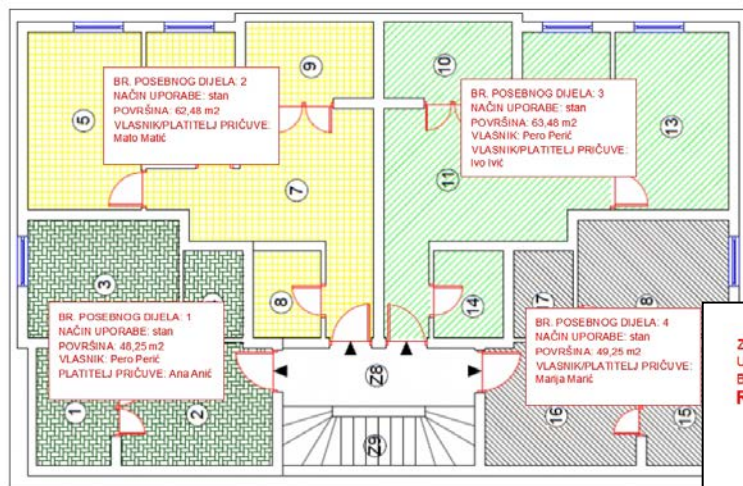


Nije dovoljno samo predati grafički prilog iz etažnog elaborata

Primjeri (kada postoji etažni elaborat):

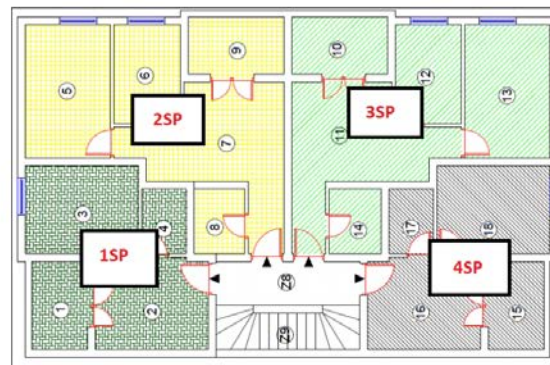
ZGRADA ILICA 1
UPRAVITELJZGRADE d.o.o.
BROJ KATOVA: 3
RAZINA 0 (prizemlje)

DODATI !!!!!



ZGRADA ILICA 1
UPRAVITELJZGRADE d.o.o.
BROJ KATOVA: 3
RAZINA 0 (prizemlje)

DODATI !!!!!



RAZINA	BROJ STANA	VLASNIK/PLATITELJ PRIČUVE	NAMJENA	POVRŠINA	BROJ ULOŠKA/ PODULOŠKA
0	1SP	Perić Pero Anić Ana - pl. pričuve	stan	48,25	E1
0	2SP	Matić Mato	stan	62,48	E2
0	3SP	Ivić Ivo	stan	63,48	E3
0	4SP	Marić Marija	stan	49,25	E4

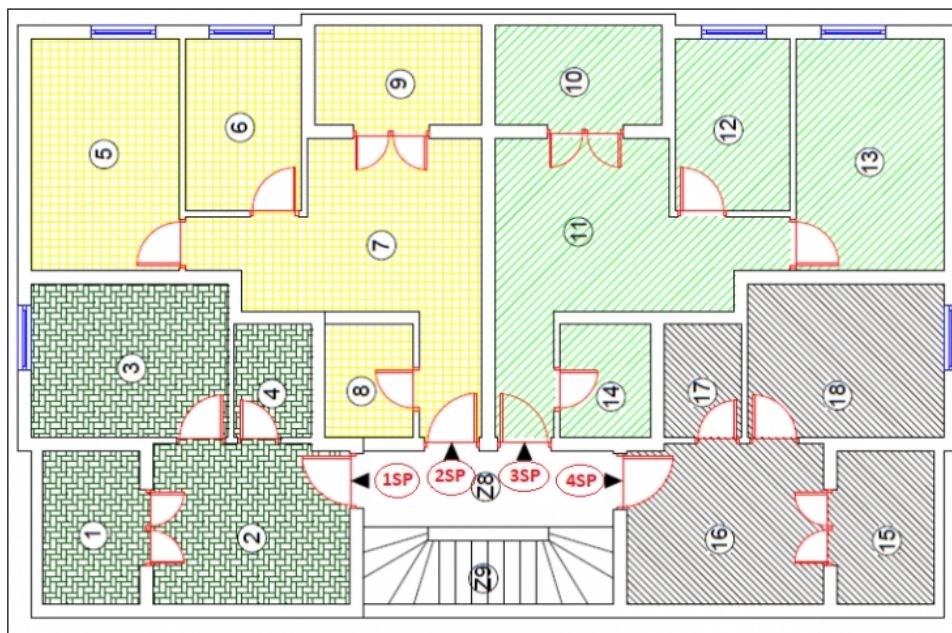
Primjeri (kada postoji etažni elaborat):

ZGRADA ILICA 1
UPRAVITELJZGRADE d.o.o.
BROJ KATOVA: 3
RAZINA 0 (prizemlje)

DODATI !!!!!

BR. POSEBNOG DIJELA: 2
NAČIN UPORABE: stan
POVRŠINA: 62,48 m²
VLASNIK/PLATITELJ PRIČUVE:
Mato Matić

BR. POSEBNOG DIJELA: 1
NAČIN UPORABE: stan
POVRŠINA: 48,25 m²
VLASNIK: Pero Perić
PLATITELJ PRIČUVE: Ana Anić



BR. POSEBNOG DIJELA: 3
NAČIN UPORABE: stan
POVRŠINA: 63,48 m²
VLASNIK: Pero Perić
VLASNIK/PLATITELJ PRIČUVE:
Ivo Ivić

BR. POSEBNOG DIJELA: 4
NAČIN UPORABE: stan
POVRŠINA: 49,25 m²
VLASNIK/PLATITELJ PRIČUVE:
Marija Marić

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Razine

- Najčešći problem - razine definirane od 1 - n, ne uvažavajući upute te šifrarnik razina

Ako postoji etažni elaborat - koristiti podatak iz zemljišne knjige, odnosno iz etažnog elaborata.

Ako ne postoji etažni elaborat - koristiti podatak iz zemljišne knjige ukoliko odgovara stvarnom stanju, u suprotnom definirati razinu sukladno stvarnom stanju koristeći šifrarnik razina, a sve u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima (NN br. 152/23).

46 Trnisko

Zagreb, City of Zagreb

Google Street View

Jul 2024 See more dates

1. kat

Visoko prizemlje

Prizemlje

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Obrojčavanje posebnih dijelova

Obrojčavanje posebnih dijelova zgrade za potrebe upisa u RZS treba obaviti u skladu s Pravilnikom o sadržaju i načinu vođenja RZS-a (čl. 6, st. 6 Pravilnika).

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.

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Namjena posebnog dijela

Najčešća nedoumica – koju namjenu posebnog dijela odabrati ukoliko

se razlikuju podaci navedeni u ZK/KPU te evidenciji upravitelja?

- apartmani?
- stanovi koji se privremeno koriste kao poslovni prostori?
- dio stana se koristi kao poslovni prostor?

Mjerodavna je projektna dokumentacija.

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

PRIMJER

ZK – stan

PRIJEDLOG ZA UPIS – poslovni prostor

ZAKON o upravljanju i održavanju zgrada – članak 33., 34., 35.

Ukoliko nije ishođena promjena namjene stana – STAN

Ukoliko postoji potvrda o promjeni namjene prostora - isti priložiti uz međuvlasnički ugovor ?

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Obavljanje gospodarske djelatnosti u stambenim zgradama

Članak 33.

(1) U stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se, osim stanovanja, obavljati registrirane tihe i mirne djelatnosti.

(2) Osim djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, u stanovima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama mogu se obavljati i druge registrirane djelatnosti ako je za njihovo obavljanje utvrđena promjena namjene stana, sukladno odredbama propisa kojim se uređuje prostorno uređenje, i dobivena suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatni uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče sa stanom u kojem se takva djelatnost obavlja.

(3) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 2. ovoga članka na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina.

(4) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 2. ovoga članka tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.

(5) Opoziv suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.

(6) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka i rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana.

(7) Nijedan suvlasnik nije dužan trpjeti da ga se obavljanjem poslovne djelatnosti u stanu u višestambenoj ili stambeno-poslovnoj zgradi uznemirava na način da je izložen prekomjernoj buci ili vibracijama i ovlašten je zahtijevati da takvo uznemiravanje prestane te da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

Stanovi za kratkoročan najam

Članak 34.

(1) Vlasniku stana i svakoj trećoj osobi koja namjerava koristiti stan za kratkoročan najam potrebna je prethodna pisana suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročan najam.

(2) Prilikom prikupljanja suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka smatra se da su s takvom namjenom korištenja stana suglasni svi suvlasnici posebnih dijelova koji se koriste za kratkoročan najam.

(3) Vlasnik stana dužan je brinuti se da se njegov stan ne koristi za kratkoročan najam bez potrebne suglasnosti iz stavka 1. ovoga članka te se ne oslobađa prekršajne odgovornosti ako je stan dao u najam trećoj osobi ili osobama.

(4) Suvlasnici daju suglasnost iz stavka 1. ovoga članka na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina.

(5) Suglasnost iz stavka 4. ovoga članka može se opozvati i prije roka na koji je dana ako se obavljanjem djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka tri i više puta unutar dvije godine krši kućni red i prava ostalih suvlasnika.

(6) Opoziv suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka donosi se natpolovičnom većinom suvlasnika.

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Površine

- Najčešća nedoumica – koju površinu navesti u zahtjevu (samo stana, stana s pripadcima, ...?)

Površinu posebnog dijela unosi upravitelj na temelju podataka iz svoje evidencije (koja treba zadovoljavati kriterije koje vrijede za vrijednosnu površinu sukladno Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (čl. 4, st. 1, t. 19).

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Vlasnici/ platitelji pričuve

- Najčešća nedoumica – kada se upisuje platitelj pričuve, a kada vlasnik ?!?

U pravilu, upisuju se svi suvlasnici određene funkcionalne cjeline (osobe upisane u zemljišnu knjigu ili u knjigu položenih ugovora) i svi platitelji pričuve (osobe koje upravitelji vode u svojoj evidenciji, a nisu vlasnici posebnog dijela).

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

- SITUACIJA 1 - Vlasnik je i platitelj pričuve

Upisati vlasnika (označiti da je ujedno i i platitelj pričuve)

- SITUACIJA 2 - Upravitelj vodi podatak o platitelju pričuve, koji se razlikuje od vlasnika navedenog posebnog dijela zgrade

Upisati i vlasnika i platitelja pričuve

- SITUACIJA 3 - Upravitelj vodi podatak o platitelju pričuve (vanknjižni vlasnik, ne postoji KPU ni etažno vlasništvo posebnog dijela)

Upisati samo platitelja pričuve

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

- SITUACIJA 4 – Što ako upravitelj u svojoj evidenciji vodi površinu posebnog dijela znatno veću ili manju od one evidentirane u ZK/KPU

Vlasnik je osoba koja je na posebnom dijelu nekretnine upisana u zk/kpu.

Ukoliko osoba koristi posebni dio znatno veći od upisanog vlasničkog dijela (te se tako vodi u evidenciji upravitelja) - upisuje se kao platitelj pričuve.

RZS – dosadašnja iskustva u pregledu zahtjeva, zapažanja i preporuke

Vlasnici / platitelji pričuve

- Najčešći problem – prilikom unosa vlasnika/platitelja pričuve, odnosno njihovih imena i prezimena, naziva pravnih osoba te njihovih adresa podaci NISU STRUKTURIRANI

Koristiti preuzimanje podataka putem OIB servisa (adresa prebivališta, odnosno sjedišta može biti samo iz OIB servisa ili iz zk).

U zahtjevu UVIJEK upisati OIB osobama za koje posjedujete podatak o istom te koristiti funkcionalnost dohvaćanja podataka iz OIB servisa.

Dodaj osobu



Vrsta osobe

Fizička osoba

Ime *

Prezime *

OIB

61817894937

Vrsta osobe: ☒ Vlasnik ☐ Platitelj pričuve

Suvlasnički dio:

Brojnik *

1

/

Nazivnik *

1

Adresa osobe

☐ Adresa izvan RPJ

Država *

HRVATSKA

Grad/Mjesto *

Poštanski broj *

Odustani

Spremi



Dodaj osobu iz OIB registra

Dodaj osobu



Vrsta osobe

Pravna osoba

Naziv osobe *

GRAD ZAGREB

OIB

61817894937



Vrsta osobe: ☒ Vlasnik ☐ Platitelj pričuve

Suvlasnički dio:

Brojnik *

1

/

Nazivnik *

1

Adresa osobe

☐ Adresa izvan RPJ

Država *

Hrvatska



Grad/Naselje *

Zagreb



Poštanski broj *

10000



Ulica *

.....



Odustani

Spremi

Zaključak

- nije poznat ukupan broj upravitelja, broj funkcionalnih cjelina, kao ni broj posebnih dijelova kojima upravljaju
- nije poznata dinamika kojom će se predavati zahtjevi
- u Gradu Zagrebu je zasigurno najveći broj višestambenih i poslovnih zgrada, kao i posebnih dijelova
- u katastarskom uredu nužno je napraviti prilagodbu novim poslovnim procesima
- očekujemo najveće opterećenje -> što zahtjeva dobru pripremu i organizaciju

Zaključak

- unutarnjom preraspodjelom iz postojećih kadrovskih resursa – formirali TIM djelatnika
- odmah smo se uključili u testiranje cijelog procesa i u edukaciju
- dali smo više prijedloga za nadogradnju sustava, od kojih su svi uvaženi te se po prioritetima implementiraju u sustav, kako na OSS-u, tako i u ZIS-u
- zajedničkim naporima DGU-a, ENT-a i GU, neki procesi su postali i automatizirani, kako bi se što više olakšao postupak izrade, predaje, a kasnije i pregleda zahtjeva
- uloženo vrijeme u pripremne radnje, nije izgubljeno vrijeme, nego postavljanje dobrih temelja za kvalitetne registre

Zaključak

- u početku uspostave registara su česti problemi s nepotpunim zahtjevima, i nedostatkom obveznih podataka, što zahtjeva dodatno vrijeme za komunikaciju i ispravke
- nakon kratkog vremena početni izazovi bi trebali biti savladani
- zahtjevi koji i nadalje budu površno popunjeni i više puta se moraju vraćati upravitelju zaključkom na dopunu, nepotrebno troše resurse samog upravitelja i katastarskog ureda, ali i drugih upravitelja koji predaju uredne zahtjeve a ne mogu doći na red za pregled
- zbog kratkih rokova za prijavu svih zgrada i zajednica, redoslijed obrade zahtjeva će se morati promijeniti, te se zahtjevi neće pregledavati po vremenu zaprimanja nego po potpunosti zaprimljenog zahtjeva

Zaključak

Iako izazovi postoje, svi preduvjeti za njihovo prevladavanje već su postavljeni – kroz suradnju i edukaciju svih uključenih subjekata, kao i kontinuirani razvoj aplikativnih rješenja.

Važno je istaknuti da su neki upravitelji odmah prionuli ispunjavanju zakonskih obveza i aktivno doprinose uspješnoj uspostavi sustava.

Uskoro očekujemo takav pristup od svih uključenih u proces registracije!

Hvala na pažnji !