

Nikica Kunić, ing. geod. ▶ Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Varaždin, Ispostava Novi Marof, Ulica Franjevačka 3, 42220 Novi Marof, e-mail: nikica.kunic@dgu.hr

# Evidentiranje zgrada i drugih građevina u katastru i zemljišnoj knjizi

**SAŽETAK:** U radu je detaljno opisan postupak evidentiranja zgrada i drugih građevina u katastru i zemljišnoj knjizi. Navedeni su akti za evidentiranje zgrada i drugih građevina u katastru i zemljišnoj knjizi. Građevina se evidentira u katastarskom operatu ako je u njemu formirana građevna (katastarska) čestica za građevinu koja se evidentira, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije. Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu akt za uporabu građevine. Nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priložen akt za uporabu građevine koja se upisuje, uz navođenje naziva i oznake tog akta, odnosno uz navođenje oznake potvrde nadležnoga upravnog tijela da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu. Građevina upisana u zemljišnoj knjizi bez zabilježbe u posjedovnici smatra se građevinom izgrađenom bez akta na temelju kojega se može pristupiti građenju građevine i bez akta za uporabu iste, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

**KLJUČNE RIJEČI:** zgrada, građevina, geodetski elaborat, akt, katastar, zemljišna knjiga

## Recording of buildings and other structures in the Cadastre and the Land Registry

**SUMMARY:** The paper describes in detail the process of recording buildings and other structures in the Cadastre and Land Registry. These are the acts of the recording of buildings and other structures in the Cadastre and Land Registry. The building is recorded in Cadastre if the within it formed the building (cadastral) particle, which is recorded, unless special law provides otherwise. Cadastral Office, along with documents prescribed by special regulations for the registration of the building into the Land Registry, according to official duties of the competent court shall act for the use of buildings. The competent court when entering buildings into the Land Registry for official duties in the property Land Registry puts recordation that accompanies the act of use of buildings that are entered, stating the name and marks of the act, or a certificate stating the mark of the competent administrative bodies to use for the building is not issued document for use. The building which are registered in the Land Registry without the recordation in the property is considered to be constructed without the act on which the building can access the building without the use of the same act, and who says the opposite, to prove it.

**KEYWORDS:** buildings, structures, geodesic study, document, Cadastre, Land Register

## 1. UVOD

Geodetski elaborat za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama može se izrađivati za potrebe održavanja katastarske nekretnina i za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Geodetski elaborat za evidentiranje građevine može se izraditi ako je u katastarskom operatu formirana građevna (katastarska) čestica za građevinu koja se evidentira ili ako je već potvrđen parcelacijski elaborat za formiranje navedene građevne čestice (NN 2007d).

## 2. EVIDENTIRANJE I PROMJENA PODATAKA O ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINAMA

U okviru katastarske izmjere i tehničke reambulacije prikupljaju se i obrađuju podaci za zgrade i druge građevine o njihovom položaju i obliku, o njihovim kućnim brojevima, o načinu njihove uporabe te podaci o tome može li se zgrada ili druga građevina rabiti u skladu s propisima o gradnji.

Položaj i oblik zgrade ili druge građevine iskazuje se tlocrtnim prikazom zgrade ili druge građevine na katastarskom planu što je prikazano na slici 2.1.

Kućni brojevi iskazuju se na temelju podataka prikupljenih na terenu i u skladu s podacima Registra prostornih jedinica tako da se za građevinu kojoj je određen kućni broj ili brojevi, prikažu ti brojevi te njihova pripadnost naselju, ulici, trgu i sl.

Način uporabe zgrada iskazuje se u skladu s propisima donesenim

na temelju Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Tlocrtne površine zgrada iskazuju se u kvadratnim metrima i u skladu s propisima donesenim na temelju Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 2007a).

Zgrade koje se prvi puta evidentiraju u katastru nekretnina i koje nisu bile evidentirane u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi, a za koje nije priložen akt na temelju kojeg se može graditi, prikazuju se samo na katastarskom planu, u posebnom sloju podataka što je prikazano na slici 3.1. O tim zgradama i drugim građevinama obavještava se građevinska inspekcija po službenoj dužnosti (NN 2007a).

Položaj i oblik zgrada i drugih građevina, kao i način njihove uporabe, evidentiraju se u katastru zemljišta temeljem geodetskog elaborata i pravomoćnog rješenja katastarskog ureda donesenog u upravnome postupku.

Zgrade i druge građevine mogu se evidentirati u okviru katastarske čestice ili u okviru prava građenja. Zgrade i druge građevine mogu se evidentirati i prikazivati kao zasebne ako tvore zasebnu tehničko-tehnološku, odnosno uporabnu cjelinu. U slučaju dvojbe je li riječ o jednoj ili više zgrada, odnosno drugih građevina, odlučujuća je građevna dokumentacija.

Zgrade se mogu evidentirati i prikazivati ako su trajnog karaktera i ako je njihova tlocrtna površina veća od 10 metara kvadratnih. Zgrade čije je evidentiranje posebno značajno, npr. trafostanice, kao i zgrade koje se koriste za stanovanje, mogu se evidentirati i prikaziva-



Slika 2.1. Dio kopije katastarskog plana sa zakonito izgrađenim zgradama i drugim građevinama

ti i ako je njihova tlocrtna površina manja od 10 metara kvadratnih.

Nedovršene zgrade koje se već koriste za stanovanje mogu se evidentirati kao zgrade ako su sagrađene njihove prve etaže. Dovršene zgrade mogu se evidentirati i ako nisu useljene.

### 3. AKTI ZA EVIDENTIRANJE ZGRADA I DRUGIH GRAĐEVINA U KATASTRU I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

#### 3.1. POSTUPANJE SA ZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINAMA

Sve zgrade i druge građevine izgrađene bez građevinske dozvole do 15. veljače 1968. godine, smatraju se građevinama za koje je priložen akt na temelju kojeg su se mogle graditi ako je u postupku njihovog evidentiranja priložen dokaz o tome da su sagrađene prije 15. veljače 1968. godine ili dokaz da su evidentirane u nekoj dokumentaciji katastarskog ureda ili Središnjeg ureda Državne geodetske uprave prije 15. veljače 1968. godine, sukladno propisima o gradnji.

Smatra se da je riječ o istovjetnoj zgradi ako je razlika tlocrtna površine zgrade koja proizlazi iz parcelacijskog ili drugoga geodetskog elaborata i tlocrtna površine zgrade koja proizlazi iz dokumentacije katastarskog ureda ili Središnjeg ureda Državne geodetske uprave najviše do 15% (NN 2007c).

Građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela. O vremenu evidentiranja takve građevine uvjerenje izdaje katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave, na temelju podataka kojima raspolaže (katastarski operat, katastarski plan, posjedovni list, HOK, snimke iz zraka) i koji se smatraju dokazom da je neka građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine. Ako katastarski ured, odnosno Središnji ured Državne geodetske uprave, ne raspolaže podacima na temelju kojih se može izdati uvjerenje, uvjerenje o vremenu građenja građevine izdaje nadležno upravno tijelo (Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša). Sastavni dio uvjerenja je snimka postojećeg stanja građevine i preslika katastarskog plana s ucrtanom građevinom ili geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građevnoj čestici koji je podnositelj zahtjeva dužan priložiti uz zahtjev za izdavanje toga uvjerenja. Za takvu građevinu ne izdaje se uporabna dozvola. Ista građevina upisuje se u katastarski operat ako je uz zahtjev prilo-

ženo uvjerenje katastarskog ureda ili uvjerenje nadležnog upravnog tijela.

Za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19. lipnja 1991. godine, ne izdaje se uporabna dozvola. Ista građevina upisuje se u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena pravomoćna građevinska dozvola i potvrda da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

Za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. godine do dana stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 2007b), umjesto uporabne dozvole, nadležno upravno tijelo na zahtjev investitora, odnosno vlasnika građevine, izdaje uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene. Ista građevina upisuje se u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena uporabna dozvola ili uvjerenje za uporabu.

Katastarski ured evidentira građevinu u katastarskom operatu (slika 3.1.) ako je za tu građevinu izdan akt za uporabu. Katastarski ured evidentira građevinu za koju se ne izdaje akt za uporabu u katastarskom operatu ako je za tu građevinu izdana potvrda nadležnog upravnog tijela da se za uporabu te građevine ne izdaje akt za uporabu. Izgrađena zgrada čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> i zgrada za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m<sup>2</sup> mogu se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine. Ostale građevine, osim jednostavnih građevina i radova čijem se građenju, izvođenju, odnosno provođenju, može pristupiti bez akta kojim se odobrava građenje, mogu se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što nadležno upravno tijelo, koje je izdalo potvrdu glavnog projekta, izda za tu građevinu uporabnu dozvolu (NN 2007b, NN 2011b).

#### 3.2. POSTUPANJE S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINAMA

Nezakonito izgrađenom zgradom smatra se nova zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu, evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske na dan 21. lipnja 2011., ako su do toga dana izvedeni:

- svi građevinski i drugi radovi te ako se koristi ili se može koristiti ili
- svi grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji, zidovi, odnosno stupovi s gredama i stropovi) sa ili bez krovitja i ako su u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađeni u skladu s prostornim planom.

Pod uvjetima i u postupku propisanom Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 2011a) ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada koja je u pogledu namjene, veličine i smještaja na čestici izgrađena u skladu s prostornim planom. Na nezakonito izgrađenoj zgradi izgrađenoj protivno planu može se, protivno prostornom planu, ozakoniti najviše dvije etaže od kojih je druga potkrovlje, osim ako odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave nije određen veći broj etaža. Ove odredbe ne odnose se na nezakonito izgrađenu zgradu, koja se nalazi u području koje je prostornim planom uređenja općine, grada i velikog grada, Prostornim planom Grada Zagreba ili generalnim urbanističkim planom, koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, određeno kao (NN 2011a):

- površine izvan građevinskog područja u zaštićenom obalnom području mora u pojasu do 70 m, osim za nezakonito izgrađene zgrade isključivo stambene namjene i zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011.;
- površine izvan građevinskog područja u nacionalnom parku, parku prirode i regionalnom parku, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tradicijske naseobine;
- planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, električnih, komunikacijskih, energetskih i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku te jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave;
- površine javne i društvene namjene unutar građevinskih područja naselja za sadržaje upravnih, socijalnih, zdravstvenih, predškolskih, obrazovnih (osnovno, srednjoškolsko, visoko obrazovanje), kulturnih i vjerskih funkcija, osim za nezakonito izgrađene zgrade na tim površinama i u skladu s tom namjenom;
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja koje je prostornim planom predviđeno za gospodarsku namjenu (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja, osim za nezakonito izgrađene zgrade unutar tog područja i u skladu s tom namjenom;
- poljoprivredno zemljište kategorije osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) zemljište, osim za nezakonito izgrađene zgrade poljoprivrednog i obiteljskog gospodarstva, za koje podnositelji zahtjeva mogu dokazati da su ih stalno koristili za tu svrhu prije 21. lipnja 2011.;
- gospodarska i zaštitna šuma te šuma s posebnom namjenom;
- područje posebne zaštite voda, unutar zone sanitarne zaštite vode za piće;
- eksploatacijsko polje mineralne sirovine.

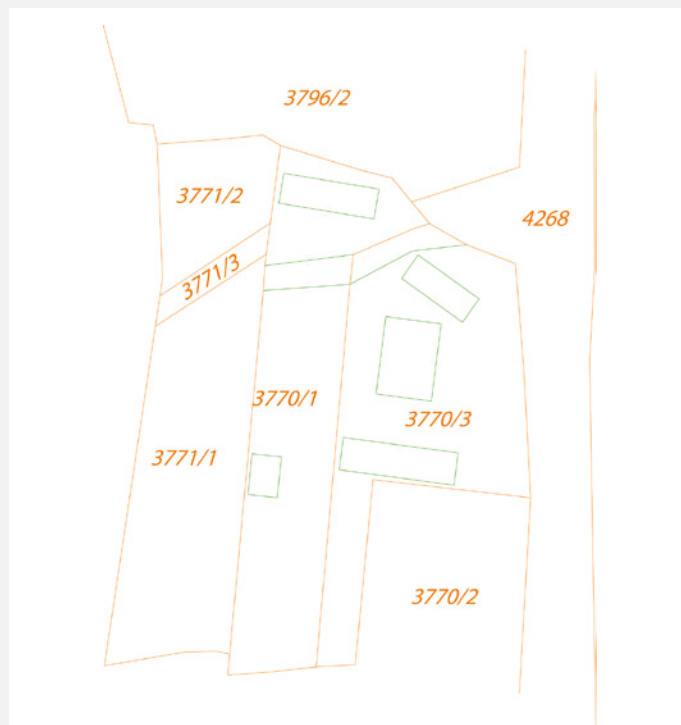
Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi unutar arheološkog nalazišta ili zone, kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili ako je evidentirana, odnosno registrirana kao pojedinačno kulturno dobro, odnosno ako se nalazi unutar područja zaštićenih u kategorijama strogi rezervat, posebni rezervat, spomenik prirode, park-šuma i spomenik parkovne arhitekture. Nezakonito izgrađena zgrada ne može se ozakoniti ako se nalazi na postojećoj površini javne namjene ili pomorskom dobru ili vodnom dobru. Ove odredbe ne odnose se i na sklop trajno povezan s tlom (kamp-kućica, kontejner i sl.), odnosno izgrađen na način i od materijala kojima se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja (baraka i sl.).

Nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se donošenjem rješenja o izvedenom stanju. Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnome zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenje (nadležno upravno tijelo).

Sastavni dio rješenja o izvedenom stanju je arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade i geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama, odnosno posebna geodetska podloga, a što na snimci, odnosno elaboratu ili podlozi i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela.

Katastarski ured evidentira zgradu ili njezin rekonstruirani dio u katastarskom operatu (slika 3.1) ako je za tu zgradu doneseno rješenje o izvedenom stanju. Ista zgrada može se evidentirati po dijelovima na više katastarskih čestica.

Katastarski ured, zajedno s dokumentima propisanim posebnim



Slika 3.1. Dio kopije katastarskog plana s nezakonito izgrađenim zgradama i drugim građevinama

propisima za upis zgrade u zemljišnu knjigu, po službenoj dužnosti dostavlja nadležnom sudu rješenja o izvedenom stanju.

Nadležni sud prilikom upisa zgrade ili njezinoga rekonstruiranog dijela u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priloženo rješenje o izvedenom stanju uz navođenje naziva i oznake tog akta (NN 2011a).

#### 4. ZAKLJUČAK

Kako bi stranka evidentirala svoju zgradu ili drugu građevinu, nužno je obaviti geodetsku izmjeru od strane ovlaštenoga geodetskog stručnjaka. Nakon izmjere isti stručnjak napraviti će geodetski elaborat za evidentiranje zgrade ili druge građevine, poštujući unaprijed navedena pravila. Stranka, odnosno ovlašteni geodetski stručnjak, mora u predmetnom geodetskom elaboratu priložiti akte za uporabu zgrade ili druge građevine. Temeljem akata za uporabu zgrade ili druge građevine ista će se upisati u katastarski operat i ucrtati na katastarski plan. Nakon toga, katastarski ured šalje nadležnom sudu akte za uporabu uz ostalu dokumentaciju, te nadležni sud stavlja zabilježbu u posjedovnici zemljišne knjige temeljem kojih akata za uporabu građevine se evidentira zgrada ili druga građevina. Time je postupak završen, a stranka dobiva evidentiranu zgradu ili drugu građevinu u katastru i zemljišnoj knjizi. Izvode iz katastra i zemljišne knjige s evidentiranom zgradom ili drugom građevinom stranka može koristiti za različite namjene (npr. za dobivanje kredita ili drugo).

#### LITERATURA

- › Narodne novine (2007a): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 16.
- › Narodne novine (2007b): Zakon o prostornom uređenju i gradnji, 76.
- › Narodne novine (2007c): Pravilnik o katastru zemljišta, 84.
- › Narodne novine (2007d): Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, 86.
- › Narodne novine (2011a): Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, 90.
- › Narodne novine (2011b): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, 90. ☺