

# IZRADA ELABORATA ETAŽIRANJA – POSAO GEODETA

## 1. UVOD

Pojam etažnog vlasništva egzistira već četrdeset godina. Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99) obuhvaćena je i izmjera dijelova zgrada u cilju stvaranja katastarske podloge za upis etažnog vlasništva u zemljišne knjige. Na taj bi način trebalo stvoriti evidenciju etažnog vlasništva u okviru geodetskog sustava. No, na žalost, taj se dio zakona još ne izvršava.

Pravno gledano, etažno vlasništvo uređuje zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96). Da bi se steklo vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (etažno vlasništvo) treba izraditi elaborat etažiranja. Postavlja se pitanje, je li to posao kojeg mogu izvoditi geodeti. Naime, sve donedavno smatralo se da je to isključivo posao arhitekata.

I zaista, prema zakonu o gradnji (NN 52/99 i 75/99) sastavni dio glavnog projekta je i plan posebnih dijelova zgrade (projekt etažiranja), koji prema Zakonu o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (NN 47/98) obavlja isključivo ovlašteni arhitekt. Drugim riječima, to znači da pri gradnji novog stambenog objekta etažiranje izvodi ovlašteni arhitekt, dok je kod starijih stambenih objekata, koji nisu etažirani, sukladno Zakonu o vlasništvu, potrebno izraditi plan etažne diobe (elaborat etažiranja), koji mogu izvoditi geodetski stručnjaci – ovlašteni inženjeri geodezije.

## 2. UVJET ZA UPIS DIJELOVA ZGRADE U ZEMLJIŠNU KNJIGU

Vlasništvo na određenom posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo) ostvaruje se upisom u zemljišnu knjigu. Da bi se vlasništvo na tim dijelovima moglo upisati, oni moraju činiti samostalne uporabne cjeline. To dakle, nisu jedine već samo samostalne cjeline prikladne za ostvarivanje suvlasničkog prava. Etažno vlasništvo se može protezati i na balkone, terase, podrumne i tavanke prostore, pod uvjetom da služe isključivo jednom posebnom dijelu i ako su jasno razgraničene od ostalih dijelova nekretnine.

Predmetom etažnog vlasništva ne mogu biti zajednički dijelovi nekretnine, kao što su npr. zemljište na kojem je zgrada izgrađena, temelji, glavni zidovi, stubišta, hodnici, krov i zajedničke prostorije.

Etažno vlasništvo se ostvaruje upisom u zemljišnu knjigu pod pretpostavkom da je zgrada izgrađena i da zajedno sa zemljištem čini pravno ali i fizičko jedinstvo.

Upis se vrši na zahtjev:

- a) svih suvlasnika nekretnine temeljem njihove suglasne odluke

- b) jednog suvlasnika nekretnine koji ima odgovarajući suvlasnički dio
- c) više suvlasnika koji zajedno (ukupno) imaju odgovarajući suvlasnički dio
- d) zajedničara koji u svom vlasništvu imaju odgovarajući suvlasnički dio
- e) vlasnika zemljišta sa zgradom kad dijele nekretninu na odgovarajuće suvlasničke dijelove.

Prema tome, zahtjevu pod a) za upis etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu potrebno je priložiti suglasnost u pismenom obliku svih suvlasnika nekretnine, pod b), c), d) pravomoćnu odluku suda o korisnim vrijednostima te pod e) izjavu u kojoj vlasnik izjavljuje da svoje vlasništvo dijeli na suvlasničke dijelove i s njima povezuje vlasništvo pojedinih posebnih dijelova nekretnine.

Osim toga zahtjevu za upis etažnog vlasništva treba priložiti potvrdu nadležnog tijela državne uprave da se radi o samostalnim uporabnim cjelinama.

## 3. USTROJ I VOĐENJE KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Ustroj i vođenje knjige položenih ugovora je definiran pravilnikom kojim se uređuje postupak polaganja ugovora o kupoprodaji stana u slučajevima da nekretnina nije upisana u zemljišne knjige. Ova knjiga sastavljena je od glavne knjige i zbirke isprava te pomoćnih knjiga. Glavnu knjigu čine podulošci. Za svaki stan vodi se poseban poduložak sastavljen od popisnog, vlasničkog i teretnog lista. Oznaka i opis stana navode se u popisnom listu na način da se najprije upisuje zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet upisa s naznakom ulice i kućnog broja te zemljišno-knjižne ili katastarske čestice na kojoj se zgrada nalazi, a zatim stan s navođenjem položaja u zgradi, površine stana te broja i namjene prostorija.

Međutim, prema Zemljišno-knjižnom poslovníku (NN 81/97) od njegovog stupanja na snagu (20.08.1997.) knjiga položenih ugovora osnovana prema Pravilniku o utvrđivanju i vođenju knjige položenih ugovora dio je zemljišne knjige koja se vodi za katastarsku općinu u kojoj se vodi knjiga položenih ugovora.

## 4. IZRADA ELABORATA ETAŽIRANJA

Izgled Elaborata etažiranja odnosno plana etažne diobe koji se izrađuje u svrhu uknjižbe etažnog vlasništva se u praksi dosta razlikuje, što ukazuje na nedostatke jedinstvenih tehničkih normi, odnosno pravilnika koji bi to pitanje regulirao. No, u

pravilu on se sastoji od pisanog dijela i grafičkog priloga.

a) Pisani dio

- vrsta i adresa zgrade koja je predmet zemljišno-knjižne diobe
- katastarska čestica na kojoj je zgrada izgrađena
- građevinski elementi zgrade (temelji, zidovi, stropovi i dr.)
- raspored zgrade na etažne jedinice (stanovi, poslovni prostori i dr.)
- raspored zajedničkih prostora zgrade
- površine etažnih jedinica i njihovih sporednih dijelova (otvorenih balkona, terasa, spremišta i dr.)
- vrsta i površine pojedinih prostorija u etažnoj jedinici (sobe, kuhinje, hodnici i dr.)
- površine zajedničkih prostora
- prostorni sadržaj etažnih jedinica i zajedničkih prostora u zgradi (na etaži)
- podatke o vlasnicima etažnih jedinica
- izračuni površina odnosno korisne površine posebnih dijelova prema ukupnoj korisnoj površini zgrade.

b) Grafički dio

- tlocrti pojedinih etaža zgrada (prizemlja, kata i dr.)
- tlocrti etažnih jedinica (stanova, poslovnih prostora i dr.)
- tlocrti pojedinih prostorija u etažnim jedinicama (soba i drugih prostorija)
- tlocrti pojedinih zajedničkih prostora
- dimenzije svake pojedine prostorije, te širinu zida koji ih omeđuje
- površine pojedinih prostorija
- crteži otvora na zidovima (vrata sa smijerom otvaranja, prozori)
- oznake dijelova zgrada (brojevi, slova, boje i šrafure)
- crteži presjeka i pročelja zgrade
- tlocrti dijelova zemljišta koji pripadaju etažnim jedinicama
- opis namjene pojedinih prostorija
- oznake mjerila tlocrta
- oznake smjera sjever-jug.

U elaborat etažiranja obično su priloženi:

- kopija katastarskog plana katastarske čestice s ucrtanom zgradom)
- izvadak iz zemljišne knjige
- potvrda upravnog tijela nadležnog za graditeljstvo da etažne jedinice na kojima se želi uknjižiti vlasništvo predstavljaju samostalne uporabne cjeline
- pisana suglasnost svih suvlasnika u postupku etažiranja.

Na kraju se može konstatirati da je najjednostavniji primjer diobe podjela na dva posebna dijela građevine, gdje je građevina upisana u zemljišnu knjigu, a vlasnički odnosi (odnosno suvlasnički odnosi) riješeni, no postupak rada je potpuno isti i za veće građevine s više etažnih jedinica.

## 5. ZAKLJUČAK

U postupku izrade elaborata etažiranja prisutan je problem neujednačenosti. To je posljedica činjenice da za izradu predmetnih elaborata nema utvrđenih tehničkih normi odnosno pravilnika. Stoga se u praksi izgled elaborata dosta razlikuje, no u ovom radu su ipak prikazani osnovni dijelovi elaborata koji svaki elaborat etažiranja mora sadržavati.

Iz svega navedenog je vidljivo da se nameće potreba definiranja normi odnosno pravilnika o izgledu i načinu izrade elaborata etažiranja. Također je za geodetsku struku iznimno važno definiranje ovlaštenja za izradu elaborata. U tom smislu bit će potrebno potaknuti izmjenu zemljišno-knjižnih i katastarskih propisa, a prvenstveno Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96). Važnu ulogu u tim nastojanjima morat će odigrati i geodetska struka, posebice kroz Hrvatsku komoru arhitekata i inženjera u graditeljstvu – Razred ovlaštenih inženjera geodezije.

## LITERATURA

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01)
2. Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96, 137/99 i 114/01) 3.
3. Pravilnik o ustroju i vođenju knjige položenih ugovora (NN, br. 42/91) 4.
4. Pravilnik o unutarnjem ustrojstvu, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišno-knjižnim odjelima sudova (Zemljišno-knjižni poslovnik – NN, br.81/97) 5.
5. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (NN, br. 52/73)
6. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 128/99) 7.
7. Pravilnik o katastru zemljišta (NN, br. 28/00) 8.
8. Kodeks strukovne etike hrvatskih arhitekata i inženjera u graditeljstvu (NN, br. 40/99) 9.
9. Zakon o gradnji (NN, br. 52/99)

*Napisao: Davor Bubalo inž. geod.*