

SADRŽAJ

O HRVATSKOM SUSTAVU REGISTRIRANJA NEKRETNINA I PRAVA NA NJIMA	3
O KATASTRU	4
O javnim ispravama koje izdaje katastar	4
Što je kopija katastarskog plana?	4
Što je prijepis posjedovnog lista?	4
Što su potvrde i uvjerenja?	4
Parcelacijski i drugi geodetski elaborati	5
Što su parcelacijski i drugi geodetski elaborati?	5
Uvid u katastarske podatke	5
Kako obaviti uvid u katastarske podatke?	5
Mijenjanje podataka u katastru	6
Kako se mijenjaju podaci o katastarskim česticama?	6
Kako se mijenjaju podaci o korisnicima upisanim u posjedovne listove?	6
Kako ćete u katastru evidentirati stvarni položaj i oblik neke vaše već evidentirane katastarske čestice?	6
Kako ćete u katastru evidentirati građevnu katastarsku česticu?	6
Kako ćete u katastru evidentirati građevinu?	7
Kako ćete u katastru evidentirati promjenu načina uporabe svoje katastarske čestice?	7
O katastarskoj izmjeri	8
Što je katastarska izmjera?	8
Tko provodi katastarsku izmjeru?	8
Kako se vlasnici obavještavaju o katastarskoj izmjeri?	8
Kako se obavlja obilježavanje granica katastarskih čestica vidljivim trajnim oznakama (omeđivanje)?	9
Što su proizvodi katastarske izmjere?	10
Izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere i izrada novog katastra	11
Kako se katastarski podaci izlažu na javni uvid?	11
Kako se novi katastarski podaci stavljaju u službenu uporabu?	11
O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	14
Što je izvadak iz zemljišne knjige?	14
Kakvo rade zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova?	14
Kako da saznate pravno stanje nekretnine?	15
Postupak kupnje	16
Prije kupnje nekretnine	16
Sklapanje ugovora	16
Ugovori za koje je potreban poseban oblik	17
Podnošenje prijedloga	17
Plomba	19
Kada kupujete ili prodajete samo dio čestice	19
Hipoteke	20
Kako se i kada upisuje hipoteka?	20
Što ako ste stan kupili na kredit?	20
Što kad otplatite kredit?	20
Što kada na nekretninama postoji upis stare hipoteke?	20
Kako brisati hipoteke u postupku amortizacije i brisanja starih hipotekarnih tražbina?	21
Kako obrisati staru hipoteku upisanu do 25. prosinca 1958?	21
Brisanje stare hipoteke na prijedlog stranke	21
Brisanje stare hipoteke po službenoj dužnosti	21
Zemljišnoknjižno rješenje	22
Što ako niste zadovoljni rješenjem?	22
Što ako primijetite pogrešku učinjenu prilikom prijepisa ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik?	22
Upis u zemljišnu knjigu - potrebne isprave i sudske pristojbe	23
I. Uknjižba	23
II. Brisanje upisa	24
III. Ispravak	25
IV. Zabilježba	25



O HRVATSKOM SUSTAVU REGISTRIRANJA NEKRETNINA I PRAVA NA NJIMA

Hrvatski sustav registriranja nekretnina i prava na njima zasniva se na dva registra - katastru i zemljišnoj knjizi. U katastru se nekretnine opisuju po njihovim tehničkim karakteristikama. Katastarski podaci o nekretninama (katastarskim česticama) temelj su za osnivanje, obnovu, vođenje i održavanje zemljišnih knjiga. U zemljišnim se knjigama podacima o katastarskim česticama, utvrđenima po katastru, pridružuju podaci o nositeljima prava na katastarskim česticama.

Hrvatski sustav registriranja nekretnina i prava na njima ima višestruke zadaće, od kojih su najvažnije uspostava sigurnosti u pravnome prometu nekretnina i zaštita prava upisanih u registre. Kao takvi, katastar i zemljišna knjiga jedni su od temeljnih registara na kojima počiva pravna država.

Mnoge europske države spojile su katastar i zemljišnu knjigu u jedinstveni registar koji vodi jedna institucija. Tradicionalno, kao i u mnogim srednjoeuropskim zemljama (Austrija, Njemačka itd.), hrvatski model registriranja nekretnina i prava na njima nije institucionalno objedinjen. Republika Hrvatska objedinjuje katastar i zemljišnu knjigu, poduprta zajmom Međunarodne banke za obnovu i razvoj, kroz zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra.



O KATASTRU

Da bi neka nekretnina mogla biti predmetom vlasništva, ona mora biti pojedinačno određena.

Katastar je evidencija u kojoj se nekretnine (čestice zemljine površine, katastarske čestice) opisuju prema njihovim tehničkim karakteristikama i time pojedinačno određuju.

Zakon definira katastar kao „evidenciju o česticama zemljine površine, zgradama i drugim građevinama koje trajno leže na zemljinoj površini ili ispod nje te o posebnim pravnim režimima na zemljinoj površini“.

Katastarsku evidenciju vode područni uredi Državne geodetske uprave. Za područje Grada Zagreba katastar vodi Gradski ured za katastar i geodetske poslove. Uredi u kojima se vodi katastar popularno se nazivaju katastarskim uredima ili samo katastrom.

Katastarski uredi pružaju građanima različite vrste usluga od kojih su najvažnije:

- ▣ izdavanje kopija katastarskih planova
- ▣ izdavanje prijepisa posjedovnih listova
- ▣ izdavanje različitih potvrda i uvjerenja koja se temelje na evidentiranim katastarskim podacima.

Osim nabrojenog, katastarski uredi pregledavaju i potvrđuju parcelacijske i druge geodetske elaborate koje za građane izrađuju privatne geodetske tvrtke.

Da bi se parcelacijski i drugi geodetski elaborati proveli u katastru, naručitelji izrade tih elaborata podnose zahtjev nadležnome katastarskom uredu. Na temelju posebnog zahtjeva katastarski ured provodi promjenu u katastru i podnositelju zahtjeva izdaje potrebnu javnu ispravu (kopiju katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista ili koju drugu potvrdu ili uvjerenje).

Postupci koji se provode u katastarskim uredima propisani su:

- Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, br. 16/2007.)
- Pravilnikom o katastru zemljišta (Narodne novine, br. 84/2007.)
- Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (Narodne novine, br. 86/2007.).

O JAVNIM ISPRAVAMA KOJE IZDAJE KATASTAR

ŠTO JE KOPIJA KATASTARSKOG PLANA?

Katastarski uredi vode i održavaju katastarske planove. Na katastarskim planovima su katastarske čestice prikazane tako da se vide njihove granice, zgrade koje su na njima izgrađene i brojevi katastarskih čestica. Kopija katastarskog plana izrađuje se precrtavanjem katastarske čestice za koju se kopija traži. Kopija katastarskog plana je javna isprava kojom se dokazuje kako je katastarska čestica prikazana na katastarskom planu.

ŠTO JE PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA?

Katastarski uredi vode i održavaju posjedovne listove. U posjedovne listove upisuju se korisnici katastarskih čestica i unose pisani podaci o katastarskim česticama (broj, adresa, način uporabe, izgrađenost, površina).

Pisani podaci o katastarskim česticama osnova su za vođenje zemljišnih knjiga.

Prijepis posjedovnog lista je javna isprava kojom se dokazuje kako je pisanim podacima opisana neka katastarska čestica i tko je u katastru upisan kao njezin korisnik.

Do donošenja novih propisa u katastar su se upisivali posjednici katastarskih čestica. Danas se u njega upisuju vlasnici.

ŠTO SU POTVRDE I UVJERENJA?

Potvrde i uvjerenja su javne isprave koje se izdaju na temelju podataka koje vodi katastarski ured, a građanima trebaju radi dokazivanja određenih činjenica pred drugim administrativnim tijelima.



PARCELACIJSKI I DRUGI GEODETSKI ELABORATI

ŠTO SU PARCELACIJSKI I DRUGI GEODETSKI ELABORATI?

To su stručni i detaljni prikazi neke promjene na zemljištu.

Parcelacijske i druge geodetske elaborate za građane izrađuju ovlaštene geodetske tvrtke, a oni su osnova za mijenjanje podataka na katastarskom planu i u posjedovnim listovima. Pomoću takvog elaborata može se npr. formirati građevna čestica ili upisati kuća. Kada formira katastarsku česticu ili upiše kuću, katastarski ured o tome obavještava zemljišnoknjižni odjel koji takvu katastarsku promjenu po službenoj dužnosti provodi u zemljišnoj knjizi.

DOBRO JE ZNATI!

Ako je od neke geodetske tvrtke naručena izrada geodetskog elaborata, on se može koristiti za provođenje promjena u katastru i zemljišnoj knjizi tek kada ga je potvrdio katastarski ured. Ako katastarski ured odbije potvrditi neki geodetski elaborat, on će o tome pisanim putem obavijestiti naručitelja. Da bi se geodetski elaborat proveo u katastru, mora se podnijeti poseban zahtjev za njegovo provođenje.

UVID U KATASTARSKE PODATKE

KAKO OBAVITI UVID U KATASTARSKE PODATKE?

Katastarski podaci su javni i svatko ima pravo, u radnom vremenu, obaviti uvid u njih. Da biste saznali stanje katastarskih podataka, morate se zaputiti u nadležni katastarski ured i ondje obaviti uvid. Katastarski uredi će vam predočiti katastarske planove i posjedovne listove, a po potrebi i druge katastarske podatke. Službenici katastarskih ureda će vam pomoći u pronalaženju katastarskih čestica u koje želite izvršiti uvid.

Državna geodetska uprava, koja je nadležna za katastar, omogućuje vam i uvid u pisane katastarske podatke (popise katastarskih čestica i posjedovne listove) putem interneta na stranici www.katastar.hr. Da biste obavili uvid u te podatke, morate znati u kojem katastarskom uredu se vode podaci za neku katastarsku česticu, u kojoj se katastarskoj općini ona nalazi i koji je njezin broj. Do podataka o katastarskim česticama upisanima u neki posjedovni list možete doći ako znate broj posjedovnog lista.

DOBRO JE ZNATI!

Ako stanje katastarskih podataka o katastarskim česticama ne odgovara stvarnom stanju na terenu, to se stanje može promijeniti samo na temelju odgovarajućeg geodetskog elaborata. Ako korisnik upisan u posjedovni list ne odgovara stvarnom vlasniku, katastarskom uredu treba podnijeti zahtjev za upis vlasnika. Tom zahtjevu treba priložiti ispravu (ugovor, rješenje o nasljeđivanju, zemljišnoknjižni izvadak ili drugu ispravu kojom se dokazuje nečije vlasništvo).



MIJENJANJE PODATAKA U KATASTRU

KAKO SE MIJENJAJU PODACI O KATASTARSKIM ČESTICAMA?

Katastarski podaci kojima se opisuju katastarske čestice mogu se promijeniti jedino na temelju geodetskog elaborata i upravnog rješenja, koje u svrhu mijenjanja tih podataka donosi katastarski ured. Rješenje se donosi prema pravilima upravnog postupka i o svakoj promjeni podataka kojima se mijenjaju podaci o katastarskim česticama upisani nositelji prava na katastarskim česticama moraju biti obaviješteni dostavom tog rješenja. Rješenje će postati pravomoćno 15 dana nakon što ste ga primili i tada će katastarski ured promijeniti podatke.

KAKO SE MIJENJAJU PODACI O KORISNICIMA UPISANIM U POSJEDOVNE LISTOVE?

I za upisivanje vlasnika u posjedovne listove, na temelju vaših zahtjeva, katastarski uredi donose rješenja kao i u prethodno opisanom slučaju.

Vlasnici se mogu upisati u posjedovne listove i na temelju rješenja zemljišnoknjižnog odjela, po službenoj dužnosti. Tada nećete biti posebno obaviješteni niti će se donositi rješenje jer ste rješenje primili od zemljišnoknjižnog odjela.

KAKO ĆETE U KATASTRU EVIDENTIRATI STVARNI POLOŽAJ I OBLIK NEKE VAŠE VEĆ EVIDENTIRANE KATASTARSKE ČESTICE?

Ako neka katastarska čestica, koja je već evidentirana u katastru, nije u njemu prikazana onako kako se koristi na terenu, treba se obratiti ovlaštenoj geodetskoj tvrtki. Popis ovlaštenih geodetskih tvrtki nalazi se u svakom katastarskom uredu. Popis svih ovlaštenih geodetskih tvrtki možete pronaći i na već prije spomenutoj internetskoj stranici. Geodetska tvrtka će za vas izraditi potreban geodetski elaborat. Ako je do razlike u katastarskoj čestici došlo zbog nekog neprijavljenog pravnog prometa, geodetska tvrtka će izraditi parcelacijski elaborat. Taj parcelacijski elaborat je, nakon što ga potvrdi katastarski ured, osnova za sklapanje kupoprodajnih ugovora. Ako pravnog prometa nije bilo, geodetski elaborat je dovoljna osnova za promjenu podataka u katastru. Geodetska tvrtka će pozvati i vlasnike susjednih katastarskih čestica kako bi izjavili da su suglasni sa stanjem međa na terenu. Geodetska tvrtka vam je dužna, prije predaje elaborata na potvrđivanje, predočiti elaborat.

DOBRO JE ZNATI!

Parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica tog područja može se provoditi samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja.

KAKO ĆETE U KATASTRU EVIDENTIRATI GRAĐEVNU KATASTARSKU ČESTICU?

Ako je nekim aktom ili dokumentom prostornog uređenja dopuštena parcelacija građevinskog zemljišta u svrhu formiranja građevne čestice, parcelacijski elaborat za evidentiranje te katastarske čestice izradit će za vas ovlaštena geodetska tvrtka. Prije nego što katastarski ured potvrdi elaborat, geodetska tvrtka će ishoditi potvrdu da je građevna čestica formirana u skladu s aktom ili dokumentom prostornog uređenja kojim je predviđeno njezino formiranje. Katastarski ured potvrđuje da je parcelacijski elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima i da se može koristiti za potrebe katastra. Za provođenje elaborata treba podnijeti poseban zahtjev katastarskom uredu.



KAKO ĆETE U KATASTRU EVIDENTIRATI GRAĐEVINU?

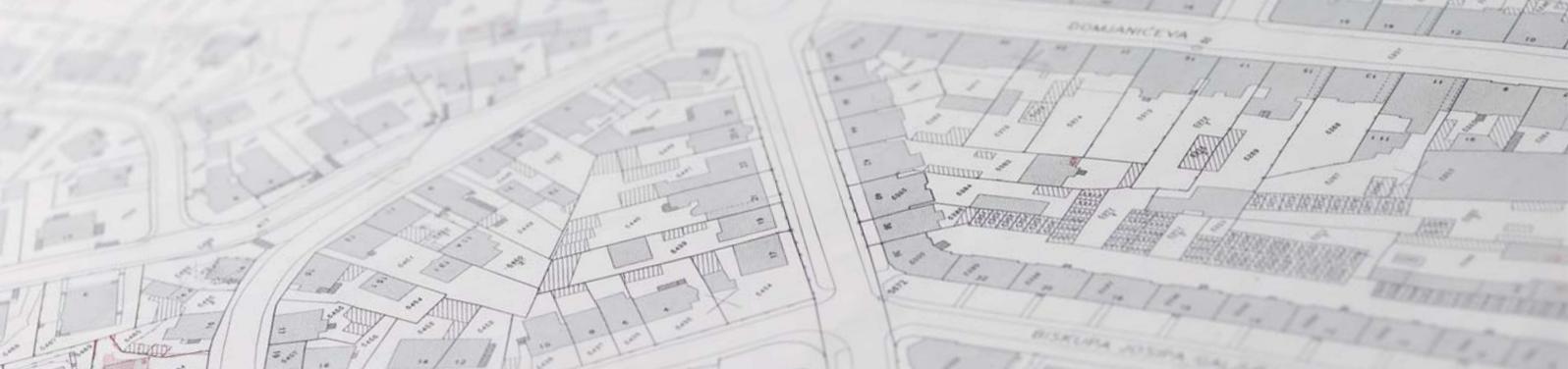
U katastru se (posljedično i u zemljišnoj knjizi) mogu evidentirati samo one građevine za koje posjedujete dokumentaciju na temelju koje se dokazuje njezina legalnost. Geodetski elaborat za upis građevine za vas će izraditi ovlaštena geodetska tvrtka.

DOBRO JE ZNATI!

Katastarski ured evidentira građevinu ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola za građevine za koje se izdaje građevinska dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta, završno izvješće nadzornog inženjera za građevine za koje se izdaje rješenje o uvjetima građenja, rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja, odnosno potvrda nadležnoga upravnog tijela da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola niti drugi spomenuti akti. Građevine sagrađene prije 15. veljače 1968. upisuju se ako stranka posjeduje potvrdu da je spomenuta građevina sagrađena prije tog datuma. Ovu potvrdu izdaje upravno tijelo nadležno za poslove gradnje, a može je zamijeniti i potvrda Državne geodetske uprave da je građevina evidentirana u nekim evidencijama te uprave prije spomenutog datuma. Za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole (ili drugog odgovarajućeg akta) izdane do 19. lipnja 1991. zahtjevu za evidentiranje građevine treba priložiti konačnu građevinsku dozvolu i dokaz (potvrdu) da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije. Za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole izdane nakon 20. lipnja 1991. pa do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji zahtjevu za evidentiranje treba priložiti uvjerenje da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom glede vanjskih gabarita i namjene. Zakon o prostornom uređenju i gradnji predviđa i drugu vrstu dokumentacije koja je dovoljna za upis građevine u katastar. O spomenutom možete dobiti relevantne informacije od geodetske tvrtke koju ste izabrali da vam izradi geodetski elaborat za upis građevine.

KAKO ĆETE U KATASTRU EVIDENTIRATI PROMJENU NAČINA UPORABE SVOJE KATASTARSKE ČESTICE?

Za promjenu načina uporabe katastarske čestice možete se, osim ovlaštenim geodetskim tvrtkama, obratiti i katastarskom uredu. Promjenu načina uporabe najčešće traže oni koji žele ostvariti poticaje u poljoprivredi, a promjenu načina uporabe katastarske čestice nisu prijavili katastarskom uredu. Ako se obratite katastarskom uredu, njegovi će službenici izaći na terenski uviđaj i izraditi odgovarajući geodetski elaborat.



O KATASTARSKOJ IZMJERI

ŠTO JE KATASTARSKA IZMJERA?

Kada nekretnine (čestice zemljine površine, katastarske čestice) upisane u katastar ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, to se stanje može promijeniti na temelju odgovarajućeg geodetskog elaborata, kao što je prethodno već opisano.

Budući da je, zbog povijesnih razloga, ova neusklađenost prisutna na većim područjima, Državna geodetska uprava je, nakon što je osnovana u svom današnjem obliku i nakon što su u njezin sastav ušli katastarski uredi, osmislila opsežan program sređivanja katastra i njegovog usklađivanja sa stanjem na terenu.

Ovaj program financira se iz sredstava državnog proračuna, proračuna županija, gradova i općina, a u financiranju mogu sudjelovati i pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama.

Osnova ovog programa su katastarske izmjere.

Katastarska izmjera prikupljanje je i obrada svih potrebnih podataka kojima je svrha osnivanje katastarskih čestica, evidentiranje zgrada i drugih građevina, evidentiranje posebnih pravnih režima na zemljištu i načina uporabe zemljišta te izrada katastarskog operata. Katastarski operat je naziv za ukupnu katastarsku evidenciju koja se vodi za neku katastarsku općinu.

DOBRO JE ZNATI!

Jedinice lokalne samouprave mogu u financiranje katastarske izmjere uključiti pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području obavljanja tih poslova, odlukom predstavničkog tijela. Odlukom se određuje visina sredstava koje trebaju osigurati nositelji prava za pojedinu nekretninu.

TKO PROVODI KATASTARSKU IZMJERU?

Katastarsku izmjeru za neku katastarsku općinu ili njezin dio provodi Državna geodetska uprava u sporazumu s ministarstvom nadležnim za poslove pravosuđa, a pojedine poslove u okviru katastarske izmjere ovlaštene privatne geodetske tvrtke. Ovlaštene geodetske tvrtke odabiru se na javnim nadmetanjima.

KAKO SE VLASNICI OBAVJEŠTAVAJU O KATASTARSKOJ IZMJERI?

S obzirom na to da se katastarska izmjera provodi za neko područje, svi zainteresirani na tom području moraju biti obaviješteni o njezinom provođenju.

Zakonom je propisano da Odluku o katastarskoj izmjeri donosi ravnatelj Državne geodetske uprave i da ta Odluka mora biti objavljena u Narodnim novinama.

Osim spomenutog, informacija o provedbi katastarske izmjere objavljuje se i u lokalnim glasilima (novine, radio).

U svim jedinicama mjesne samouprave na području na kojem se provodi izmjera održavaju se javni skupovi građana na kojima se zainteresiranim osobama objašnjava postupak izmjere te daju upute za obilježavanje granica zemljišta vidljivim trajnim (mednim) oznakama.

Na glavnim cestovnim ulazima u područje koje je pod izmjerom postavljaju se ploče kojima se označava radilište.



DOBRO JE ZNATI!

Svrha je opisanog načina obavještanja o katastarskoj izmjeri osigurati da se nitko neće moći pozvati na to da nije bio upoznat s provođenjem katastarske izmjere.

KAKO SE OBAVLJA OBILJEŽAVANJE GRANICA KATASTARSKIH ČESTICA VIDLJIVIM TRAJNIM OZNAKAMA (OMEĐIVANJE)?

Kada se u nekoj katastarskoj općini provodi katastarska izmjera, nositelji prava na zemljištima dužni su u roku koji je određen Odlukom o katastarskoj izmjeri, vidljivim trajnim oznakama i na svoj trošak označiti granice zemljišta na kojem imaju pravo vlasništva, druga prava ili kojima upravljaju. Nositelji prava na obilježavanje se pozivaju pisanim putem. U postupku obilježavanja nositeljima prava osigurava se stručna pomoć, bez naknade. Obilježavanje se obavlja za sve lomne točke neke katastarske čestice, a ovisno o vrsti terena obilježavanje se može izvršiti betonskim stupićem, željeznim klinom, keramičkom cijevi, plastičnom oznakom sa željeznom jezgrom ili klesanjem križa u živoj stijeni. One lomne točke katastarske čestice koje su jasno raspoznatljive na terenu, npr. ograde, kuće i sl., nije potrebno posebno obilježavati.

Nositelji prava na zemljištu dužni su prilikom obilježavanja obilježiti i granice građevnih čestica za koje su bili izrađeni parcelacijski elaborati.

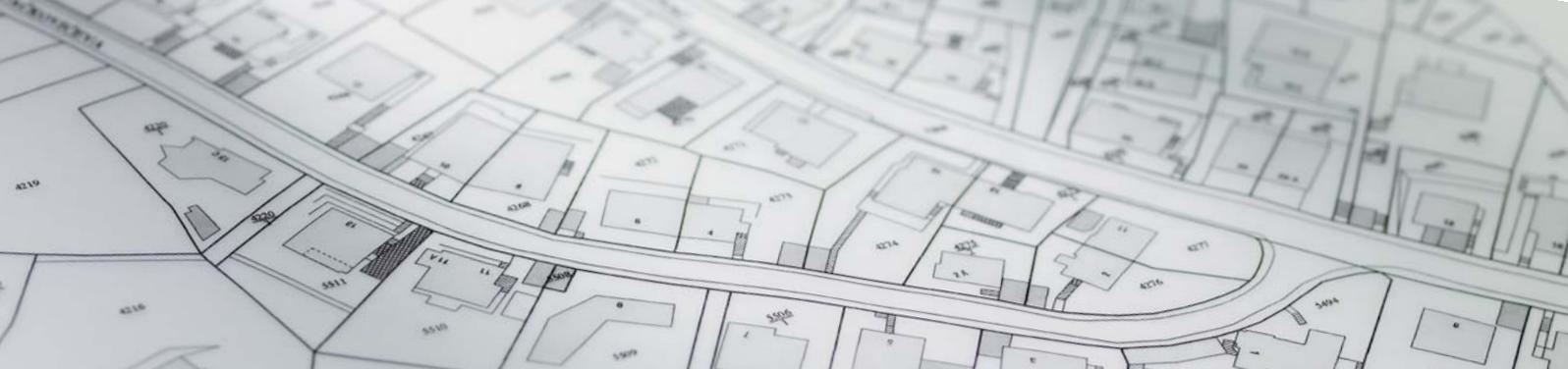
DOBRO JE ZNATI!

Ako nositelji prava na zemljištu ne obilježe granice svog zemljišta, obilježavanje će se obaviti na njihov trošak.

Za obilježavanje granica katastarskih čestica koje ne obilježe vlasnici i drugi ovlaštenici odlučni su postojeći katastarski podaci.

Pogreške koje nastanu zbog neobilježavanja granica zemljišta ispraviti će se na trošak nositelja prava na zemljištu.

Iznos troška za obilježavanje granica neobilježenih zemljišta i iznos troška za ispravak pogrešaka koje nastanu zbog neobilježavanja granica zemljišta rješenjem određuje nadležni katastarski ured.



ŠTO SU PROIZVODI KATASTARSKE IZMJERE?

Kada se katastarskom izmjerom prikupe i obrade svi potrebni podaci, izrađuje se elaborat katastarske izmjere. Uz ostale dijelove, elaborat katastarske izmjere obvezno sadrži katastarski plan i popisne listove. Na katastarskom planu katastarske su čestice prikazane tako da se vide njihove granice, zgrade koje su na njima izgrađene i brojevi katastarskih čestica. Na katastarskom planu prikazani su i kućni brojevi te granice različitog načina uporabe na katastarskoj čestici. U popisnim listovima iskazuju se svi prikupljeni i obrađeni pisani podaci o nekoj katastarskoj čestici, podaci o nositeljima prava na nekretninama prikupljeni na temelju raspoloživih dokumenata (zemljišne knjige i katastra), kao i izjava zainteresiranih stranaka.

DOBRO JE ZNATI!

Katastarska čestica utvrđena katastarskom izmjerom u pravilu se svrstava u zaseban popisni list i, za potrebe izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere, predstavlja zasebnu nekretninu.

Više katastarskih čestica može biti svrstano u isti popisni list kada to zahtijeva vlasnik katastarskih čestica i tada one, za potrebe izlaganja na javni uvid elaborata katastarske izmjere, predstavljaju jednu nekretninu.



IZLAGANJE NA JAVNI UVID PODATAKA KATASTARSKE IZMJERE I IZRADA NOVOG KATASTRA

KAKO SE KATASTARSKI PODACI IZLAŽU NA JAVNI UVID?

Prikupljeni i obrađeni podaci izlažu se na javni uvid. Izlaganje na javni uvid katastarskih podataka provodi povjerenstvo Državne geodetske uprave, istodobno i povezano s osnivanjem ili obnovom zemljišne knjige, što obavlja povjerenstvo zemljišnoknjižnog odjela nadležnog općinskog suda. Katastarski podaci prikupljeni i obrađeni u okviru katastarske izmjere, uz pisani poziv, izlažu se osobama koje su u elaboratu katastarske izmjere iskazane kao nositelji prava na nekretninama, a te osobe u postupku izlaganja potpisom potvrđuju da su im podaci katastarske izmjere predočeni te da su suglasni sa stanjem prikupljenih podataka.

Osobe koje nisu suglasne sa stanjem prikupljenih podataka mogu na to stanje uložiti prigovor.

Na temelju prigovora obvezatno se obavlja terenski uviđaj, na kojemu osoba koja je uložila prigovor mora biti nazočna. Ako je na temelju terenskog uviđaja potrebno promijeniti podatke sadržane u elaboratu katastarske izmjere, ti se podaci ponovno izlažu na javni uvid.

Neosnovani prigovor odbit će se rješenjem donesenim u upravnom postupku, a protiv tog rješenja dopuštena je žalba. Ako se u postupku rješavanja prigovora utvrdi da je riječ o spornoj međi između dva nositelja prava na nekretninama, povjerenstvo će zaključkom prekinuti postupak do rješenja spora.

Nakon što su katastarski podaci izloženi stranci te je ona s tim podacima suglasna, stranka pristupa povjerenstvu zemljišnoknjižnog odjela koje, na temelju raspoloživih dokumenata i izjava zainteresiranih stranaka, sastavlja zemljišnoknjižne uloške.

KAKO SE NOVI KATASTARSKI PODACI STAVLJAJU U SLUŽBENU UPORABU?

Nakon što povjerenstvo Državne geodetske uprave na javni uvid izloži sve katastarske čestice, a povjerenstvo zemljišnoknjižnog odjela općinskog suda sastavi sve zemljišnoknjižne uloške za neku katastarsku općinu, odlukom ministra nadležnog za poslove pravosuđa otvara se zemljišna knjiga, te se otvaranjem zemljišne knjige otvara ispravni postupak prema Zakonu o zemljišnim knjigama. Danom otvaranja zemljišne knjige stavljaju se u službenu uporabu i novi katastarski podaci (novi katastarski operat), na temelju odluke ravnatelja Državne geodetske uprave, a stari podaci stavljaju se izvan uporabe.

DOBRO JE ZNATI!

Aktivnim sudjelovanjem u postupku katastarske izmjere, izlaganja na javni uvid i postupku koji provodi zemljišnoknjižni odjel osigurat ćete zaštitu svojih prava na nekretninama. Ovi su postupci jedinstvena prilika i za razrješavanje svih neriješenih imovinskopravnih odnosa.



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR

I GEODETSKE POSLOVE

Odjel za katastar zemljišta i nekretnina

KLASA: 935-06/2008-01/4432

Ur. broj: 251-15-02/1-08-2

K. o. MIKULIĆI

Broj kat. plana: 50,62

MJERILO 1:1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj 1994/1 i 1993



DIGITALNA BAZA PODATAKA

Upravna pristojba plaćena u iznosu od 40,00 kn po Tar. br. 1. i 55.
Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96, 131/97, 68/98).

U Zagrebu, 23. travnja 2008.

Obradio: Alan Ptujec

M.P.



Ovjerava:

Šef odsjeka:

Drago Jurić, dipl.ing.geod



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Odjel za katastar zemljišta i nekretnina
Odsjek I (Zagreb)

Klasa: 935-07/2008-02/1933
Ur.broj: 251-15-2/1-2008-2
Zagreb, 23.4.2008.

IZVADAK IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **TREŠNJEVKA**
Posjedovni list: **5161**

Nositelj prava

Naziv	Adresa	Pravni odnos	Udio
GRAD ZAGREB	ZAGREB, PARK STARA TREŠNJEVKA 2	KORISNIK	1/1

Katastarska čestica

Broj	Rudina/Ulica/Trg	Način uporabe	Adresa zgrade	Površina/m²
5667	ZADARSKA	KČ.BR.89 I 2 ZGR.		174
5667	ZADARSKA	ORANICA		1327
5667	ZADARSKA	DVORIŠTE		500

Ukupno: 2001 m²

Ostale čestice su kao nepotrebne ispuštene.

Napomena:

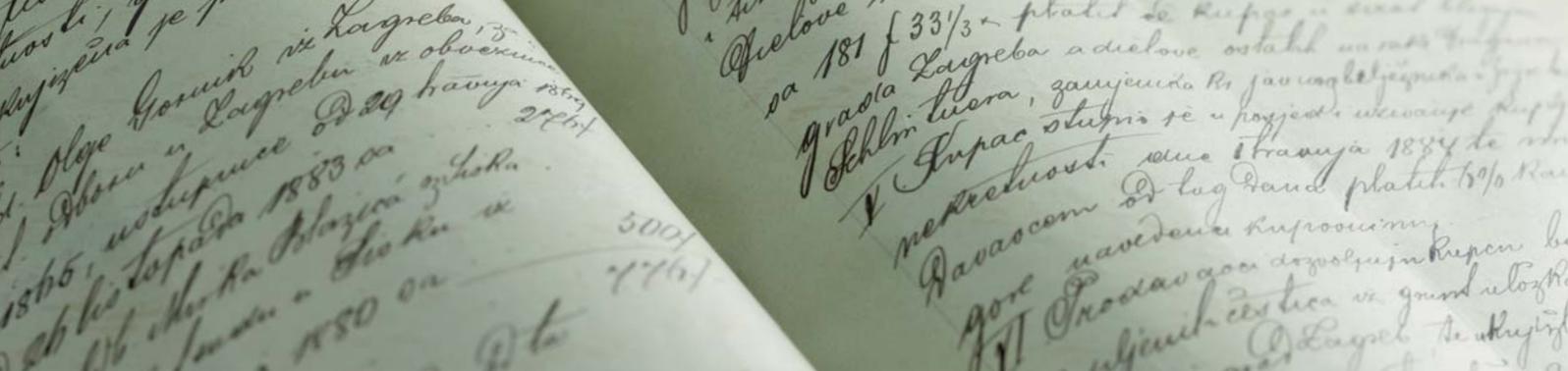
Ova isprava nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Oslobodeno upravne pristojbe na osnovi članka 6. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama ('Narodne novine' br. 8/96, 131/97 i 68/98).

Referent: Matija Franić

Po ovlaštenju pročelnika:
Šef odsjeka:
Drago Jurić, dipl. ing. geod.





O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

O pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet vode se zemljišne knjige. Za vođenje zemljišnih knjiga nadležni su zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova (popularno: gruntovnice ili zemljišnici).

U zemljišnoknjižnom odjelu stranke:

- ▣ podnose prijedloge za upis određenih prava/pravnih činjenica/drugih podataka bitnih za nekretninu i nositelje određenih prava na nekretninama (vlasništvo, hipoteka, promjena adrese, promjena prezimena...)
- ▣ imaju pravo na uvid u zemljišnu knjigu i sve pomoćne popise
- ▣ dobivaju izvatke, odnosno ispise i prijepise iz zemljišne knjige.

Postupak u zemljišnoknjižnim odjelima uređen je:

- ▣ Zakonom o zemljišnim knjigama objavljenim u Narodnim novinama br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 i 107/07
- ▣ Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik), objavljenim u Narodnim novinama br. 81/97, 109/02, 123/02, 153/02 i 14/05
- ▣ i brojnim drugim propisima.

ŠTO JE IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE?

Zemljišnoknjižni izvadak, koji je izdao i ovjerio zemljišnoknjižni odjel nadležnog općinskog suda, je dokaz o vlasništvu ili nekom drugom pravu koje može biti predmet upisa u zemljišne knjige. Izvadak, ispis i prijepis iz zemljišne knjige uživa javnu vjeru i ima dokaznu snagu javne isprave.

KAKO RADE ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJELI OPĆINSKIH SUDOVA?

Zemljišnoknjižni odjeli vode postupke samo povodom:

- ▣ prijedloga osobe koja je ovlaštena podnijeti prijedlog, ili
- ▣ prijedloga nadležnoga tijela (npr. ureda tijela državne uprave, primjerice - katastra, nekog drugog suda i sl.).

Zato, ako želite da stanje zemljišne knjige odražava stvarno stanje nekretnine, **vaša je obveza** da zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda dostavite sve potrebne isprave. Isprave se dostavljaju uz pisani prijedlog.

DOBRO JE ZNATI!

Činjenica da ste sklopili ugovor o kupoprodaji i platili troškove ovjere potpisa i poreza na promet ne znači da ste time postali vlasnikom nekretnine. Vlasnik nekretnine postajete tek nakon upisa u zemljišnu knjigu!



KAKO DA SAZNATE PRAVNO STANJE NEKRETNINE?

Zemljišna knjiga je javna, što znači da svatko može zahtijevati uvid u nju. Na taj način možete dobiti uvid u sve njene dijelove, zbirku isprava i sve pomoćne popise, te iz nje dobiti izvratke, odnosno ispise i prijepise.

Digitalizacija zemljišnih knjiga omogućuje korisnicima interneta da uvid u stanje zemljišne knjige obave iz svog ureda ili doma, na web-stranicama Ministarstva pravosuđa. Pri pregledu stanja zemljišne knjige na internetskim stranicama treba obratiti pažnju na natpis uložka u dijelu označenom slovom **A**. Ako se iznad slova **A** nalazi tekst „**z.k. uložak je verificiran**“, to je znak da se zemljišna knjiga za sve čestice koje se nalaze u tom ulošku vodi **isključivo u elektroničkom obliku**. Taj podatak vidljiv je na stranici www.pravosudje.hr ili na www.uredjenazemlja.hr.

Ako u ulošku iznad slova **A** stoji tekst „**z.k. uložak je u prijepisu**“, to znači da se radi o ulošku koji je prepisan, ali nije potpuno provjerena točnost prijepisa. Za takav uložak stanje **obavezno** treba provjeriti u zemljišnoknjižnom odjelu - moguće je da prijepis uložka nije dovršen, ili da se dogodila greška u pisanju ili prijepisu.

Ako na zemljišnoknjižnom izvratku u natpisu postoji oznaka „**aktivna plomba**“, znači da je za nekretninu u tom ulošku u tijeku postupak, odnosno da neki predani prijedlog nije riješen.

Oznaka „**broj zadnjeg dnevnika**“ je broj posljednjeg predmeta koji je u tom ulošku riješen.

Za sada, izvadak s interneta može vam poslužiti samo za informaciju. To **nije isprava** na temelju koje možete zaključiti bilo koji pravni posao. **Zemljišnoknjižni izvadak koji ima snagu javne isprave može vam izdati** jedino zemljišnoknjižni odjel nadležnog općinskog suda.

DOBRO JE ZNATI!

Stanje zemljišne knjige može se iz raznih razloga promijeniti, pa savjetujemo da podatke o nekretnini provjerite još istoga dana u nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda!



POSTUPAK KUPNJE

PRIJE KUPNJE NEKRETNINE...

Potrebno je provjeriti stanje nekretnine:

- ☒ u zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda - zemljišnoknjižni izvadak
- ☒ u katastarskom uredu - prijepis posjedovnog lista i kopija katastarskog plana.

Podaci o nekretnini iz zemljišne knjige i katastra moraju biti usklađeni! Ako postoji razlika u oznakama čestica, razlika u površini ili opisu nekretnine, potražite stručnu pomoć ovlaštenog geodetskog stručnjaka.

Podaci osobe koja prodaje nekretninu moraju biti upisani u zemljišnu knjigu i biti istovjetni onima iz osobne iskaznice (ime, prezime, adresa prebivališta). Ako postoji sumnja u identitet, sud može odbiti prijedlog za upis.

Provjerite je li nekretnina koju kupujete opterećena hipotekom, ili kojim drugim stvarnim pravom (npr. pravom doživotnog uživanja u korist neke osobe). Naime, takvi upisi ne sprečavaju daljnje prijenose prava vlasništva, nego ih novi vlasnik „nasljeđuje“ zajedno s nekretninom.

Provjerite ujedno i podatke o položaju nekretnine pomoću kopije katastarskog plana, da se ne dogodi da u ugovor unesete podatak o pogrešnoj čestici. Podatak o tome je li neko zemljište građevinsko zatražite u nadležnom uredu državne uprave za graditeljstvo, jer zemljišnoknjižni odjeli i katastarski uredi nemaju taj podatak.

SKLAPANJE UGOVORA

Savjetujemo da sastavljanje ugovora prepustite stručnim i za to nadležnim osobama: odvjetnicima i javnim bilježnicima!

Ugovori o prijenosu prava vlasništva (kupoprodajni, ugovori o darovanju i slično), prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, smatraju se privatnim ispravama.

Ugovori moraju biti:

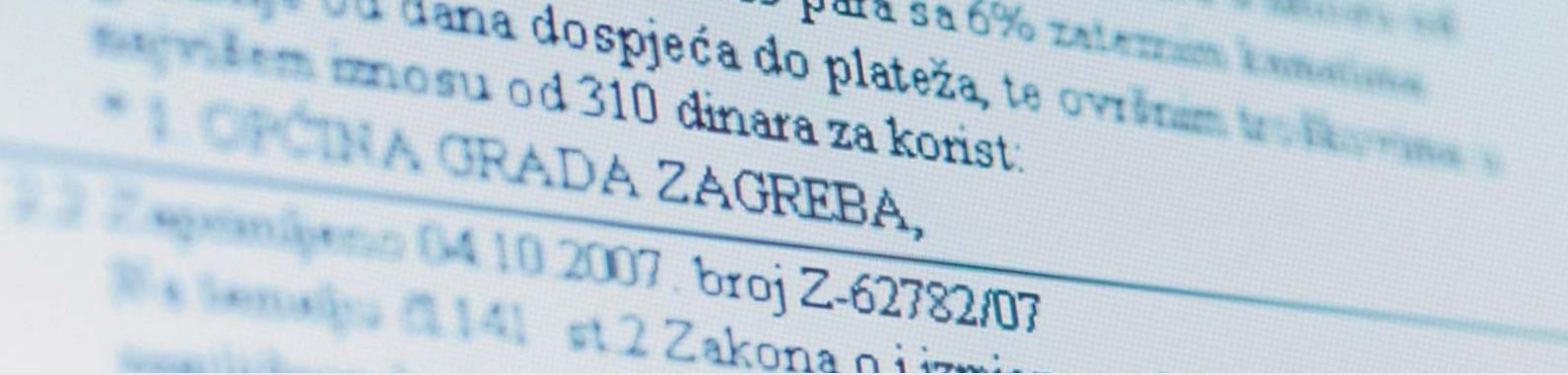
- ☒ sklopljeni u pisanom obliku
- ☒ potpisani od ugovornih strana
- ☒ moraju imati mjesto i datum (dan, mjesec i godina) kada je ugovor sklopljen.

Ugovor ne smije imati očite nedostatke koji bi doveli u sumnju njegovu vjerodostojnost. Nije dopušteno napisani ugovor dopunjavati, precrtavati, pisati različitim rukopisima i olovkama. Ako se ugovor sastoji od više listova, oni moraju biti spojeni tako da se između njih ne može umetnuti nijedan list.

Osobe koje sklapaju ugovor moraju biti u ugovoru navedene tako da ih se ne može zamijeniti s drugim osobama - stoga je u ugovoru potrebno navesti:

- ☒ ime, prezime, ime oca, po potrebi djevojačko prezime, datum rođenja ili jedinstveni matični broj za prodavatelja i kupca, odnosno darovatelja i obdarenika (ako na takvu naznaku svi pristanu)
- ☒ adresu prebivališta koja odgovara onoj iz osobne iskaznice.

Nekretnina koja je predmet prijenosa mora biti opisana jednako kao što je opisana u zemljišnoj knjizi (prema izvatku iz zemljišne knjige).



Na ugovorima se uvijek ovjerava potpis one osobe koja svoje pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu. Za poslove ovjere potpisa nadležni su javni bilježnici.

Često se za sklapanje ugovora upotrebljavaju obrasci - tiskanice koje sadržavaju tekst, npr. ugovora o kupoprodaji. Te tiskanice sadržavaju i izričitu izjavu onoga čije se pravo prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu (tzv. *clausula intabulandi*).

Nisu iznimka slučajevi u kojima se isplata kupovne cijene ugovara dijelom prilikom sklapanja ugovora, a dijelom u nekom određenom roku nakon sklapanja ugovora. Ako se upis u zemljišnu knjigu želi uvjetovati isplatom ugovorene cijene u cijelosti, tada to treba u tiskanici posebno naznačiti. Ako izostane takva oznaka, sud će dopustiti prijenos prava vlasništva na drugu osobu, bez obzira na to što ugovorena cijena nije isplaćena u cijelosti. Ako se unese ugovorna odredba o isplati ugovorene cijene u cijelosti kao pretpostavci upisa, tada će uz ugovor biti potrebno priložiti posebnu ispravu o isplati cijene u cijelosti i pristanku na uknjižbu.

UGOVORI ZA KOJE JE POTREBAN POSEBAN OBLIK

Da bi bile pravnovaljane, određene vrste ugovora moraju biti sklopljene u posebnom obliku - kao javnobilježnički akti ili moraju biti ovjerene (solemnizirane).

To su:

- ☒ svi ugovori o raspolaganju imovinom maloljetnih osoba
- ☒ svi ugovori o raspolaganju imovinom osoba kojima je oduzeta poslovna sposobnost
- ☒ ugovori o darovanju bez predaje stvari u neposredan posjed obdarenika
- ☒ svi pravni poslovi među živima koje osobno poduzimaju gluhi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati
- ☒ ugovori o darovanju za slučaj smrti
- ☒ ugovori o doživotnom uzdržavanju
- ☒ ugovori o dosmrtnom uzdržavanju.

Ugovore o dosmrtnom i doživotnom uzdržavanju može ovjeriti i sudac općinskoga suda.

PODNOŠENJE PRIJEDLOGA

Zakon o zemljišnim knjigama odredio je tko može staviti prijedlog za upis (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama). Ako je riječ o prijedlogu za upis uknjižbe ili predbilježbe nekog prava, tada je to ona osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo. To su:

- ☒ kod ugovora o kupoprodaji - kupac i/ili prodavatelj
- ☒ kod ugovora o darovanju - obdarenik i/ili darovatelj
- ☒ kod ugovora o hipoteci - založni vjerovnik i/ili založni dužnik i sl.

Kad je riječ o prijedlogu za upis zabilježbe, tada je to ona osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim pisom.



U ime stranke prijedlog, uz odgovarajuću punomoć, može podnijeti:

- ☒ **odvjetnik**
- ☒ **osoba koja je s njome u radnom odnosu**, ako je potpuno poslovno sposobna
- ☒ **srodnik po krvi u pravoj liniji, brat, sestra ili bračni drug** - ako je potpuno poslovno sposoban i ako se ne bavi nadripisarstvom
- ☒ **javni bilježnik** u nespornim stvarima, ako su te stvari u neposrednoj vezi s kojom njegovom ispravom.

Prijedlog će biti **uredan** ako sadržava:

- ☒ **oznaku da se radi o zemljišnoknjižnom predmetu** (npr. zemljišnoknjižni predmet ili zemljišnoknjižna stvar)
- ☒ **oznaku općinskog suda kojem se prijedlog podnosi** (npr. Općinski sud u Splitu)
- ☒ **ime i adresu predlagatelja** (npr. Ivan Ivić iz Splita, Solinska ulica 12)
- ☒ **broj zemljišnoknjižnog uloška i katastarske općine** (npr. z.k.ul. 100 k.o. Split)
- ☒ **oznaku zemljišnoknjižne čestice** (npr. č.k.br. 123 kuća i dvorište sa 300 m²)
- ☒ **pravo, osobni odnos ili činjenicu** koja je predmet upisa te koju vrstu upisa zahtijeva (npr. ako je riječ o upisu vlasništva na temelju kupoprodajnog ugovora, tada se prijedlogom traži uknjižba prava vlasništva...)
- ☒ **imena i adrese osoba koje treba obavijestiti o upisu** (npr. ime i adresu kupca i prodavatelja)
- ☒ **važno je da podaci iz prijedloga i isprave odgovaraju upisu kakav je u zemljišnoj knjizi**. Ukoliko, npr. adresa (ulica i kućni broj) osobe koja je prodala nekretninu nije istovjetna u zemljišnoj knjizi i ugovoru, tada je obavezno prijedlogu priložiti i potvrdu o promjeni prebivališta te osobe.

Prijedlog će biti **potpun**:

- ☒ ako su mu priložene sve **potrebne isprave na temelju kojih se traži određeni upis; isprave moraju biti priložene u izvorniku ili ovjerenom prijepisu**
- ☒ ako je, uz ispravu koja nije sastavljena na hrvatskom jeziku, priložen i prijevod iste isprave, koji je ovjerio sudski tumač.

Prijedlog treba predati u najmanje dva primjerka - jedan ostaje sudu, a na drugi primjerak stavlja se prijemni žig (bilješka o primitku), kao dokaz da je prijedlog predan sudu. Taj primjerak ostaje podnositelju prijedloga.

Kad uz prijedlog nedostaje neka isprava koja nije temelj za upis (dokaz o državljanstvu, uvjerenje o prebivalištu, rodni list ili slično - dakle, isprava koja je potrebna radi točnije identifikacije neke od stranaka u postupku), sud može, ali i ne mora! - pozvati stranku da dopuni prijedlog. Takav poziv suda ne možete očekivati ako uz prijedlog niste dostavili isprave koje su temelj za upis u zemljišnu knjigu (ugovor, dodatak ugovoru, prijavni list, sudsku odluku i sl.).

DOBRO JE ZNATI!

Ako prijedlog podnese osoba koja za to nije ovlaštena ili ne dokaže to ovlaštenje prilikom podnošenja prijedloga, sud će taj prijedlog odbaciti kao neuredan ili nepotpun! Također, ako je prijedlog neuredan ili nepotpun, sud će ga odbaciti!

... Z-24370/08 zaprimljen je prijedlog LOMBE...
... LJUBLJANA 21 A, slijedećeg sadržaja: ISPRATAK U NEKRETNINE...
... konačno riješen.

PLOMBA

Nakon što je prijedlog predan sudu, upisuje se u urudžbeni brojevnik. Tako dobiva brojčanu oznaku koja se sastoji od broja predmeta i posljednje dvije znamenke godine u kojoj je predmet primljen (broj dnevnika - npr. broj Z-1234/07). Pod tim brojem će se donijeti odluka (rješenje) o prijedlogu i provesti upis u zemljišnu knjigu. Urudžbeni broj je ujedno plomba, koja se stavlja na ono mjesto u zemljišnoj knjizi gdje će biti proveden upis. Plomba ima svrhu da učini vidljivim da se u tom ulošku zahtijeva neki upis. Plomba se briše po službenoj dužnosti nakon provedbe traženog upisa, ili - ako prijedlog za upis bude odbijen - nakon što se u zemljišnu knjigu unese da je prijedlog za upis odbijen.

KADA KUPUJETE ILI PRODAJETE SAMO DIO ČESTICE

Prilikom prometa nekretninama (prodaja ili darovanje samo jednog dijela čestice, dioba jedne čestice na više čestica, formiranje građevinske čestice prema lokacijskoj dozvoli i sl.) prethodno je potrebno obaviti određene postupke, od kojih je najčešća parcelacija zemljišta. Parcelaciju, kao i sve druge potrebne geodetske radove, obavljaju ovlašteni geodetski stručnjaci. Nakon što geodetski stručnjak obavi izmjeru na samoj čestici, izrađuje odgovarajući elaborat te ga predaje na pregled i ovjeru nadležnom katastarskom uredu.

Takav pregledani i ovjereni geodetski elaborat je javna isprava i naziva se „prijavni list za zemljišnu knjigu“.

Kad u nadležnom katastarskom uredu preuzmete prijavni list koji treba biti proveden najprije u zemljišnoj knjizi, a tek potom u katastru, obično je riječ o takvim promjenama na zemljištu koje ne mogu biti „papirnato obavljene“ bez prethodnog sređivanja imovinsko-pravnih odnosa. Neke od njih su:

- ▣ dioba čestice između više suvlasnika
- ▣ formiranje nove čestice koja nastaje od dijelova dviju ili više čestica čiji su vlasnici različite osobe
- ▣ prijenos prava vlasništva samo dijela neke čestice na drugu osobu itd.

Sve ovo znači da ćete u zemljišnoknjižnom odjelu morati podnijeti prijedlog za provedbu prijavnog lista, kojem će biti potrebno priložiti još neke isprave (npr. ugovor o diobi/razvrgnuću, kupoprodajni ugovor i sl.). Za provedbu se tada plaća odgovarajuća sudska pristojba (50,00 ili 250,00 kuna), ovisno o tome koji je pravni posao posrijedi.

Postoje i prijavni listovi koje katastarski uredi šalju u zemljišnoknjižne odjele na provedbu po službenoj dužnosti.

To su npr. prijavni listovi kojima se mijenja izgrađenost zemljišta, odnosno upisuje građevina. Za provedbu takvih prijavnih listova ne plaća se sudska pristojba (oslobodeni su naplate pristojbe po tbr.15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama).



HIPOTEKE

KAKO SE I KADA UPISUJE HIPOTEKA?

Upis hipoteke u zemljišnu knjigu zadnji je korak prije nego što vaš vjerovnik (npr. banka) prenese odgovarajući iznos na vaš račun. Prije dolaska u zemljišnoknjižni odjel, u banci ćete dobiti odgovarajuće isprave (prijedloge, ugovore i/ili sporazume o hipoteci). Isprave mora potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik. Nakon solemnizacije, prijedlog i isprava predaju se zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog općinskog suda, koji mora donijeti rješenje o upisu hipoteke. Rješenje i izvadak iz zemljišne knjige na kojem je sada upisana hipoteka (kao teret) treba odnijeti u banku.

ŠTO AKO STE STAN KUPILI NA KREDIT?

Prvi korak je upis hipoteke. Tada je u zemljišnim knjigama još uknjižen prodavatelj kao vlasnik nekretnine. Nakon što bude upisana hipoteka, možete podnijeti prijedlog za upis (uknjižbu) prava vlasništva na kupljenoj nekretnini. U tim slučajevima (jer isplata nije bila u cijelosti izvršena prilikom sklapanja ugovora) potrebno je da vam prodavatelj izda tzv. tabularnu izjavu, kojom potvrđuje da je isplata izvršena u cijelosti te da dopušta uknjižbu prava vlasništva na vaše ime, bez ikakvog njegovog daljeg pristanka i odobrenja. Na toj izjavi potpis prodavatelja mora biti ovjeren.

ŠTO KADA OTPLATITE KREDIT?

Banka (vjerovnik) nakon otplate kredita izdat će tzv. brisovno očitovanje (brisovnicu, izjavu za brisanje). Trošak ovjere potpisa za osobu koja je u ime banke ovlaštena potpisati tu ispravu snosi korisnik kredita. Nakon ovjere potpisa, brisovno očitovanje treba predati zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda i prijedlogom zatražiti brisanje hipoteke.

ŠTO KADA NA NEKRETNINAMA POSTOJI UPIS STARE HIPOTEKE?

Zakon o zemljišnim knjigama razlikuje dva slučaja starih hipoteka:

- hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. godine
- hipoteke upisane nakon 25. prosinca 1958. godine, a to su one:
 - = od čijeg je upisa proteklo najmanje trideset godina, a u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju - od posljednjega od tih upisa;
 - = kod koje nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne slijednike (založne vjerovnike), i
 - = kod koje kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni ni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

Za brisanje takve hipoteke mora se zemljišnoknjižnom odjelu podnijeti zahtjev da pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine (čl. 141. do 144. Zakona o zemljišnim knjigama).



ZEMLJIŠNOKNJIŽNO RJEŠENJE

O svakom prijedlogu koji je predan zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda, sud je dužan donijeti rješenje i o tome obavijestiti stranke.

Rješenjem sud može prijedlogu:

- udovoljiti (ako je prijedlog uredan i potpun i ako ne postoji neka zapreka traženom upisu)
- odbiti ga (ako postoji zapreka upisu) ili
- odbaciti prijedlog (ako prijedlog nije potpun i uredan).

Status predmeta (je li riješen ili je još u postupku, je li prijedlogu udovoljeno ili je odbijen/odbačen) možete provjeriti na internetskim stranicama www.pravosudje.hr ili na www.uredjenazemlja.hr. Rješenjem kojim se prijedlogu udovoljava naređuje se provedba upisa u zemljišnu knjigu. Ako prijedlog bude odbijen/odbačen, rješenjem se, u pravilu, određuje zabilježba odbijenog/odbačenog prijedloga.

ŠTO AKO NISTE ZADOVOLJNI RJEŠENJEM?

Ako smatrate da rješenje nije zakonito ili da su njime povrijeđena vaša prava, zakon predviđa pravno sredstvo kojim možete osporiti sudsko rješenje. To je žalba koja se podnosi u roku od 15 dana, računajući od dana kada vam je rješenje dostavljeno. Žalba se predaje u pisanom obliku, u tri primjerka, zemljišnoknjižnom odjelu općinskog suda, neposredno ili putem pošte. Ako je predajete putem pošte, koristite preporučenu pošiljku. U tom slučaju se kao dan predaje sudu smatra dan u koji je preporučena pošiljka predana u pošti.

Na žalbu se plaća pristojba u iznosu od 250,00 kuna (po tbr.17. Tarife Zakona o sudskim pristojbama).

ŠTO AKO PRIMIJETITE POGREŠKU UČINJENU PRILIKOM PRIJEPISA RUČNO VOĐENE ZEMLJIŠNE KNJIGE U DIGITALNI OBLIK?

Postoji mogućnost da prilikom prijepisa podataka iz ručno vođene zemljišne knjige u digitalni oblik dođe do greške. Ako tako prepisani podaci nisu točni, možete se obratiti nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu sa zahtjevom da ispravi pogrešan podatak - osobno, telefonom ili preko internetskih stranica općinskih sudova (adrese sudova nalaze se na internetskim stranicama www.pravosudje.hr ili na www.uredjenazemlja.hr)

UPIS U ZEMLJIŠNU KNJIGU - POTREBNE ISPRAVE I SUDSKE PRISTOJBE

Plaćanje sudskih pristojbi uređeno je Zakonom o sudskim pristojbama (pročišćeni tekst Zakona objavljen je u Narodnim novinama br. 26/03). Na tarife u zemljišnoknjižnom postupku odnose se tarifni brojevi 15. do 18. Zakona o sudskim pristojbama. Po tbr. **15.** plaća se pristojba za podnesak (prijedlog) u iznosu od **50,00 kuna**. Po tbr. **16.** plaća se pristojba za upis u iznosu od **200,00 kuna**. Po tbr. **17.** plaća se pristojba za žalbu u iznosu od **250,00 kuna**. Po tbr. **18** plaća se pristojba za izvadak u iznosu od **20,00 kuna**. Pristojbe do 100,00 kuna lijepe se na podnesak. Za pristojbe iznad 100,00 kuna uplata se obavlja općom uplatnicom.

I. UKNJIŽBA

Kupoprodaja

1. Prijedlog
2. Ugovor o kupoprodaji
3. Dokaz o državljanstvu stjecatelja (domovnica, osobna iskaznica, putovnica)
4. Pristojba od 250,00 kn (po tbr. 15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Darovanje

1. Prijedlog
2. Ugovor o darovanju
3. Dokaz o državljanstvu stjecatelja (domovnica, osobna iskaznica, putovnica)
4. Pristojba od 250,00 kn (po tbr. 15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Fiducijarno osiguranje tražbine

1. Prijedlog
2. Ugovor ili sporazum potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika

Pristojba se ne plaća po tbr. 15. točka 7. Napomene i po tbr.16. točka 15. Napomene Tarife Zakona o sudskim pristojbama

Hipoteka

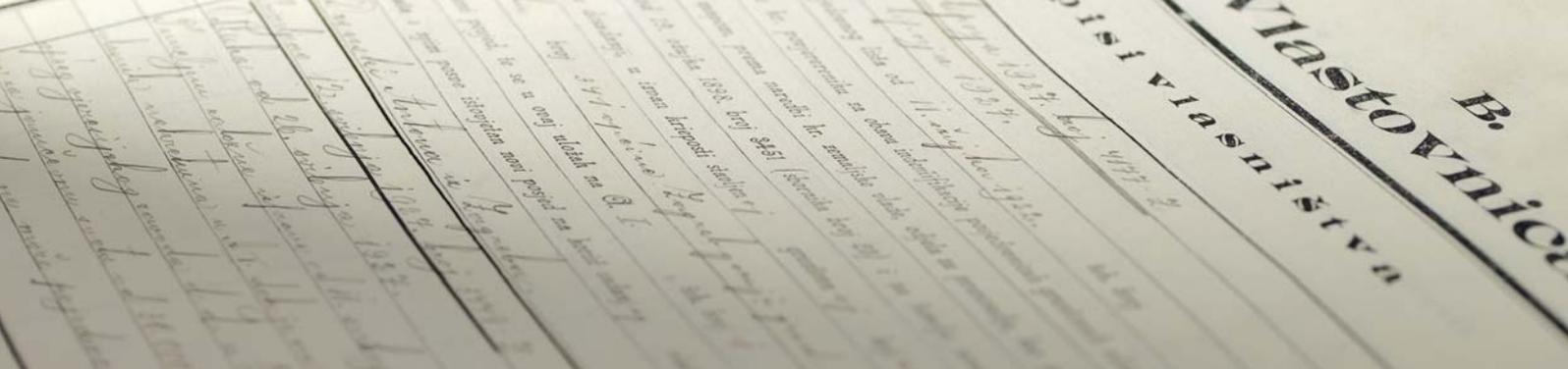
1. Prijedlog
2. Ugovor o kreditu na kojem je ovjeren potpis založnog dužnika/vlasnika nekretnine ili potvrđeni (solemnizirani) ugovor o kreditu
3. Pristojba od 250,00 kn ako je uz prijedlog priložen ugovor o kreditu koji nije solemniziran (po tbr.15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama); ako je ugovor solemniziran, ne plaća se pristojba po tbr. 15. točka 7. Napomene i po tbr. 16. točka 15. Napomene Tarife Zakona o sudskim pristojbama

Zamjena nekretnina

1. Prijedlog za upis
2. Ugovor o zamjeni nekretnina
3. Pristojba od 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama; po tbr. 16. Tarife točka 5. Napomene ne plaća se pristojba od 200,00 kuna)

Dioba ili razvrgnuće suvlasništva

1. Prijedlog za upis
2. Ugovor o diobi ili ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina
3. Pristojba 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama; po tbr. 16. Tarife točka 5. Napomene ne plaća se pristojba od 200,00 kuna)



Upis posebnih dijelova - „etažiranje“

1. Prijedlog
2. Potvrda nadležnog tijela uprave (graditeljstva) da su posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline
3. Međuvlasnički ugovor (ako se ugovor sklapa između više suvlasnika)
4. Očitovanje volje o uspostavi etažnog vlasništva (ako je jedna osoba vlasnik svih etažnih dijelova)
5. Pristojba od 50,00 kn ili 250,00 kn (ovisno o tome upisuje li se, prilikom upisa posebnih dijelova, i pravo vlasništva onih osoba koje do tada nisu bile upisane u zemljišnu knjigu)

Ostavina - rješenje o nasljeđivanju

1. Prijedlog
2. Pravomoćno rješenje o nasljeđivanju
3. Pristojba od 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Napomena: Rješenja o nasljeđivanju sudovi i javni bilježnici koji su proveli ostavinski postupak dužni su dostaviti sudu po službenoj dužnosti. U tom slučaju pristojba se ne plaća.

II. BRISANJE UPISA

Prava doživotnog uživanja (plodouživanja i sl.)

1. Prijedlog
2. Smrtni list za nositelja prava doživotnog uživanja. Međutim, ako se nositelj prava, bez obzira na način stjecanja, tog prava odrekne na valjani način, tada se prijedlogu prilaže isprava o odreknuću. Potpis nositelja prava mora biti ovjeren
3. Pristojba od 50,00 kn (po tbr.15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Malodobnosti

1. Prijedlog
2. Rodni list
3. Pristojba 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Založnog prava - hipoteke

1. Prijedlog
2. Izjava o brisanju ili brisovno očitovanje s ovjerenim potpisom vjerovnika (ako brisovno očitovanje izdaje pravna osoba - banka, trgovačko društvo i dr., potrebno je dostaviti izvod iz sudskog registra, ukoliko ovlaštenje za potpis nije utvrdio javni bilježnik kod ovjere potpisa)
3. Pristojba od 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Zabilježbe spora

1. Prijedlog
2. Rješenje ili druga odluka suda kojom se određuje brisanje zabilježbe spora
3. Pristojba od 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

AKO VEĆ IMATE NEKRETNINU I ŽELITE PODIĆI IZVADAK, ŠTO JE JOŠ DOBRO ZNATI?

Pristojba za jedan zemljišnoknjižni izvadak iznosi 20,00 kuna (po tbr.18. Tarife Zakona o sudskim pristojbama). Postupak izdavanja izvotka možete ubrzati ako imate podatak o nekretnini (broj čestice). Ako se nekretnina nalazi na području gdje postoje razlike u oznakama katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica, potrebno je od ureda za katastar zatražiti podatak o identifikaciji čestice.

Ako na zemljišnoknjižnom izvotku u natpisu postoji oznaka „**aktivna plomba**“, to znači da je za nekretninu u tom ulošku u tijeku postupak, odnosno da neki predani prijedlog nije riješen.

Oznaka „**broj zadnjeg dnevnika**“ je broj posljednjeg predmeta koji je u tom ulošku riješen.

III. ISPRAVAK

Adrese stanovanja/prebivališta

1. Prijedlog
2. Uvjerenje o promjeni adrese stanovanja/prebivališta
3. Pristojba od 50,00 kn (po tbr. 15. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Napomena: iz uvjerenja mora biti vidljivo da se podnositelj zahtjeva odjavio s adrese koja je upisana u zemljišnu knjigu, i prijavio na adresu čiji upis sada zahtjeva

Kućnog broja i naziva ulice

1. Prijedlog
2. Potvrda/uvjerenje nadležnog katastarskog ureda
3. Pristojba od 50,00 kn

IV. ZABILJEŽBA

Spora

1. Prijedlog
2. Isprava iz koje je vidljivo da se vodi spor glede zemljišnoknjižnog prava pred sudom ili drugim nadležnim tijelom, a čiji bi postupak mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava
3. Pristojba od 100,00 kn (po tbr. 15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Skrbništva

1. Prijedlog
2. Pravomoćno rješenje Centra za socijalnu skrb
3. Pristojba od 100,00 kn (po tbr. 15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Ugovora o doživotnom uzdržavanju

1. Prijedlog
2. Ugovor
3. Pristojba od 100,00 kn (po tbr.15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama)

Ukoliko je isprava koju prilažete prijedlogu sastavljena u obliku javnobilježničkog akta ili je potvrđena (solemnizirana) od javnog bilježnika, ne plaća se pristojba po tbr. 15. i 16. Tarife Zakona o sudskim pristojbama.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: GRAD ZAGREB

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 69

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-31569/06**
Aktivne plombe: **Z-78382/07, Z-81160/07**

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat.čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvatl	m2	
1.	1427	KUĆA BR. 437, DVORIŠTE, VRT I PUT U ŽELJEZNIČKOJ ULICI 6B		500.7	1801	
		UKUPNO:		500.7	1801	

B
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. IVICA IVIĆ, JADRANSKA 3, ZAGREB	

C
Teretni list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
	TERETA NEMA !	

PLOMBE

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1	Dana 12.12.2007. u 16:35 pod brojem Z-78382/07 zaprimljen je prijedlog GRADSKI URED ZA KATASTAR, , c/a ARHITEKTURA DOO, ZAGREB, PEŠČENICA 22, sljedećeg sadržaja: PRIJAVNI LIST U ZK.UL. 71 I DR. KO GRAD ZAGREB RN.1087/2007, koji nije konačno riješen.	
2	Dana 27.12.2007. u 14:59 pod brojem Z-81160/07 zaprimljen je rjedlog PERICA PERIĆ, ZAGREB, Odranska 3, sljedećeg sadržaja: UKNJIŽBA PRAVA GRAĐENJA I DR U ZK UL 71 I DR KO GRAD ZAGREB , koji nije konačno riješen.	

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem 100/08.

ZK referent:
MELITA BILIĆ



OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNA STVAR



Predlagatelj: Tea Vedrić, Zagreb, Vrapčanski put 2

PRIJEDLOG

za uknjižbu brisanja založnog prava

Temeljem Brisovnog očitovanja Zagrebačke banke d.d. Zagreb od 12. veljače 2008. godine predlagatelj predlaže da se u zk. ul. 1234 k.o. Vrapče, zkčbr. 987/65 dopusti uknjižba brisanja založnog prava uknjiženog temeljem Rješenja posl. br. Z-101/08.

U Zagrebu, 2. travnja 2008. godine

Predlagatelj:

Prilozi: 1.) brisovno očitovanje
2.) pristojba 50,00 kn

Informacije
o točnim adresama
i radnim vremenima
katastarskih ureda
i zemljišnoknjižnih odjela
potražite na
www.uredjenazemlja.hr