

ETAŽIRANJE - PITANJA I ODGOVORI

* Što je to etažiranje?

Etažiranje je tehničko-upravno-pravni postupak kojim se uspostavlja etažno vlasništvo.

* Što je to etažno vlasništvo?

Etažno vlasništvo je vlasništvo nad stanom ili drugom samostalnom prostorijom (poslovnim prostorom, garažom, itd.), povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.

* Što se postiže etažiranjem?

Etažiranjem se potpuno sređuje zemljišno-knjižno stanje Vašeg stana, poslovnog prostora, garaže, itd., odnosno cijele nekretnine (zemljišta i zgrade). Vlasnik nad nekretninom (stanom, poslovnim prostorom, garažom itd.) koji nije upisan u zemljišne knjige, te nema adekvatni dokaz o vlasništvu, nakon etažiranja bit će upisan kao vlasnik svog stana, poslovnog prostora, garaže i sl., a suvlasnik nad idealnim dijelom nekretnine (zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom). Nakon etažiranja, vlasnici mogu dobiti "čiste papire".

* Što ćemo dobiti etažiranjem?

Dobiti ćete slobodu raspolaganja, odnosno zakonit promet nekretninom (zemljištem i zgradom), odnosno njenim posebnim dijelovima (stanom, poslovnim prostorom, garažom, itd.).

Omogućuje dobivanje kredita uz upis hipoteke na nekretninu ili njezin posebni dio. Nakon etažiranja moguće je utvrditi pravednu raspodjelu iznosa za pričuvu ili popravke zgrade.

* Što se sve može etažirati?

Etažirati se mogu obiteljske zgrade sa dvije i više etažnih jedinica, kao i veće ili velike stambene zgrade sa stotinama etažnih jedinica. Etažirati treba uvijek sve stanove, poslovne prostore, garaže i drugo u zgradi.

Zakon predviđa mogućnost etažiranja i samo jedne etažne jedinice, ali se to može realizirati samo u sudskom postupku.

Kad zgrada ima više ulaza, a ne nalazi se cijela na jednoj zemljišnoj čestici, treba etažirati cijelu zgradu sa svim ulazima, a ne samo jedan ulaz.

* Što je knjiga položenih ugovora (PU)?

Knjiga položenih ugovora je knjiga za evidentiranje vanknjižnog vlasništva, koja je nastala kao nužno zlo u doba otkupa stanova, jer pretežni dio novijih zgrada nije upisan u zemljišne knjige, a često niti u katastar.

* Čemu služi knjiga položenih ugovora?

Knjiga položenih ugovora služi za evidentiranje dokumenata o stjecanju vlasništva (ugovori o kupoprodaji, rješenja o nasljedstvu itd.) za one nekretnine koje nisu upisane u zemljišnu knjigu. To nije konačno, već privremeno rješenje upisa vlasništva.

Nakon upisa nekretnine u zemljišnu knjigu, koju (nekretninu) prije toga treba etažirati, knjiga položenih ugovora će biti ukinuta.

*** Koji je nedostatak knjige položenih ugovora?**

U knjizi položenih ugovora nisu utvrđeni proporcionalni dijelovi cijele nekretnine (zemljišta i zgrade) nad kojima je suvlasnik svaki vlasnik posebnog dijela (stana, poslovnog prostora ili garaže, itd.). Vlasnik pojedine etažne jedinice u knjizi položenih ugovora nije evidentiran kao suvlasnik zgrade i zemljišta.

*** Postoji li zakonska obveza za izvršenje etažiranja?**

Da, prema važećem zakonu, provedba etažiranja je zakonska obveza. Zbog neetažiranih zgrada vlasnici stanova, poslovnih prostora i dr. već sad trpe nepovoljne posljedice.

*** Tko može izvršiti etažiranje?**

Etažiranje može izvršiti ovlaštena pravna osoba (firma) ili sudski vještak.

*** Je li moguće etažiranje izvršiti putem upravitelja zgrade?**

Najuputnije je etažiranje zgrade organizirati putem upravitelja zgrade, ako je za to suglasna većina vlasnika stanova, poslovnih prostora, garaža itd. prema suvlasničkim omjerima.

*** Kako se može platiti etažiranje?**

Etažiranje je moguće platiti iz pričuve zgrade ako ima dovoljno sredstava, a ako nema, moguće je plaćati dodatnim sredstvima u npr. četiri rate.

*** Mogu li se pojaviti poteškoće u procesu etažiranja?**

Kada je pravno-imovinski pripremljeno (nema sudskih i upravnih sporova) i ako su svi suvlasnici suglasni, etažiranje u pravilu protiče bez značajnijih problema. U protivnom u procesu etažiranja mogu se pojaviti poteškoće.

*** Što označava pojam katastar?**

Označava evidenciju zemljišta i zemljišnih parcela prema kojoj se formiraju zemljišne knjige i utvrđuju odgovarajući porezi.

*** Što označava pojam gruntovnica?**

- a) Zemljišnu knjigu u kojoj su upisani podaci o vlasničkim odnosima, koji se pohranjuju u sudu.
- b) Ured u kojem se vode zemljišne knjige.

*** Koja je uloga geodete kod upisa nekretnine u zemljišnim knjigama?**

Geodet treba najprije ucrtati i upisati zgradu u katastarski plan, ako zgrada nije u njega upisana-ucrtana, onda izraditi parcelacioni elaborat za usklađenje zemljišne čestice u katastru i zemljišnim knjigama. Tek kad je formirana zemljišna čestica za zgradu i kad je zgrada upisana u zemljišne knjige, može se prići postupku etažiranja.