



HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva 2020.

ZNAMO LI ETAŽIRATI? KOJE SU POSLJEDICE NEPRAVILNIH ETAŽIRANJA?

Dragutin Matotek

Dragutin Matotek, dipl.ing. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Međimurje-investa d.o.o. Ruđera Boškovića 16, HR-40000 Čakovec



UVOD – regulativa

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (NN br. 63/19)
- **Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina** (NN 112/18)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- **Zakon o gradnji** (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- **Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama** (NN br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- **Pravilnici, Uredbe, Norme, Standardi,...**





Temelj upisa u ZK – čl.73. ZV

- **Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine** uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti vlasnika ili svih suvlasnika te nekretnine
- Preduvjet: Potvrda nadležnog tijela da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina
- Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela
- Potvrda se izdaje na osnovu etažnog elaborata koji izrađuje ovlaštena (stručna) osoba
- Potvrdu može zamijeniti uporabna dozvola ako se iz nje vidi da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova i da ti dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu





Primjer 1. Tko je pogriješio?

- Stambeno-poslovna zgrada s etažama podruma (PM i spremišta), prizemlja (garaže, lokali i PM) i 5 katova (stanovi)
- **45. ETAŽA 8445/792000 – 3 sobni stan broj 45 na 2. katu sa spremištem u podrumu** - Boravak i blagovanje 28,10 m², Kuhinja 6,30 m², Spavaća soba 1 10,90 m², Spavaća soba 2 11,80 m², Kupaonica 5,20 m², WC 2,20 m², Hall 12,30 m², Loggia 2,70 m², Balkon 2,10 m², Spremište 2,85 m², UKUPNO 84,45 m²
- **214. ETAŽA 970/792000 – Parkirno mjesto broj 72** u podzemnoj garaži 18,40 m²

- Stan sa **spremištem** je prodan osobi **A** a **parkirno mjesto** osobi **B**





- Ulaz u **spremište u vlasništvu osobe A** je moguć samo preko **parkirališnog mjesta u vlasništvu osobe B**





Primjer 2. Tko je sve pogriješio?

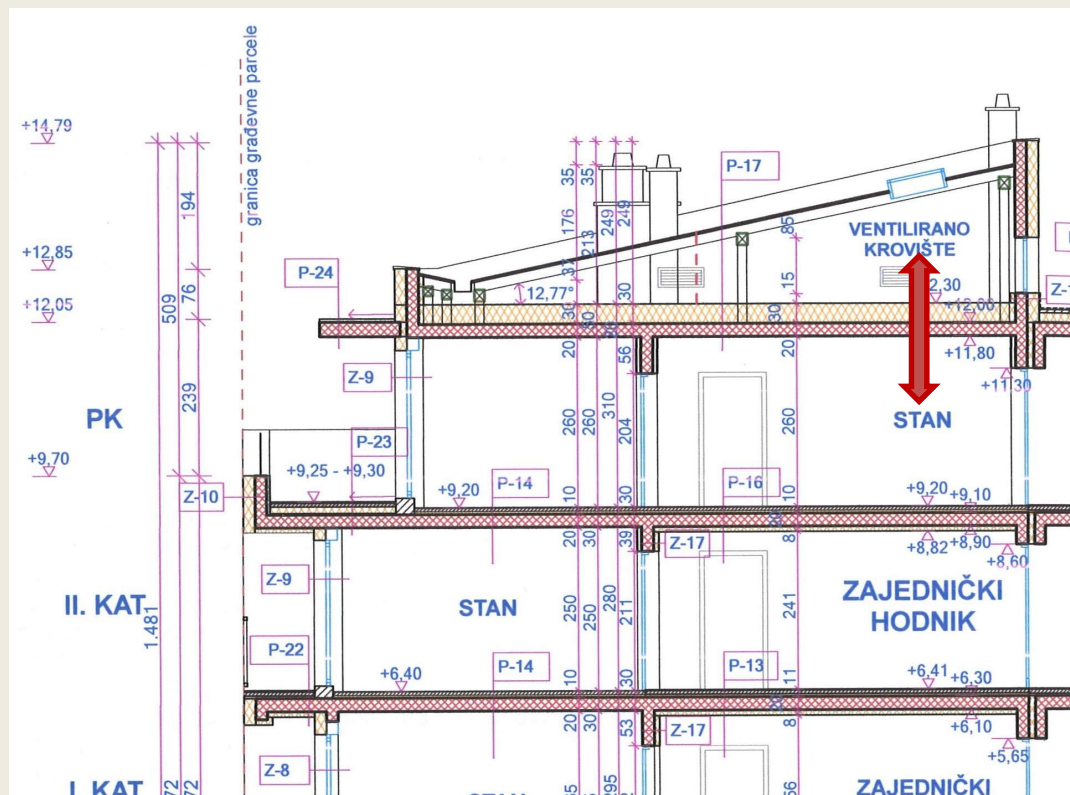
- Stambena zgrada s etažama podruma (PGM i spremišta), prizemlja (stanovi, GM, hidrostanica), 1., 2. kata i potkrovlja (stanovi) te 2 tavana (ventilirano krovšte)
- Svi navedeni prostori su u etažnom elaboratu, ovjerenom od strane nadležnoga tijela, zasebne etažne jedinice: 14 stanova, 4 GM, 12 spremišta, 10 PGM, **2 tavana i 1 hidrostanica**; Ukupno: 43 ETAŽA
- Na temelju Etažnog elaborata, Potvrde nadležnog tijela da su sve ETAŽE samostalne uporabne cjeline i Očitovanja volje o uspostavi etažnog vlasništva ZK odjel nadležnoga suda uknjižio je u zemljišnoj knjizi pravo vlasništva svih posebnih dijelova nekretnine (43 ETAŽE)
- Vlasnicima stanova u potkrovlju prodani su tavani koji su otvorima kroz međukatnu konstrukciju spojeni sa stanovima





HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva 2020.



- Sporno: Etažni elaborat i Potvrda nadležnoga tijela na isti
- Zatraženo poništenje izdane Potvrde na etažni elaborat





HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva 2020.

- Nadležno tijelo koje je izdalo Potvrdu na etažni elaborat, nakon zahtjeva za poništenje Potvrde, navodi:
- *„ventilirano krovništvo ne može biti samostalna uporabna cjelina pa slijedom niti potvrđeno kao posebni dio nekretnine, već kao zajednički dio zgrade (eventualno sporedni pripadajući dio ukoliko postoji prilaz do njega sa zajedničkih dijelova)*
- *spremišta mogu biti samo sporedni pripadajući dijelovi samostalnim uporabnim cjelinama, odnosno u konkretnom slučaju stanovima*
- *hidrostanica ne može biti samostalna uporabna cjelina pa slijedom niti potvrđena kao posebni dio nekretnine, već kao zajednički dio zgrade”*
- Tko je obavezan izraditi novi etažni elaborat? Poništenje uknjižbe vlasništva i svih upisa u ZK? Posljedice? Upravni i sudski spor!





Primjer 3. Znamo li etažirati?

- Stambeno-poslovna zgrada s etažama podruma (spremišta), prizemlja (lokal, stan, PM, dvorište), 1. kat i potkrovlja (stanovi)
- ZK izvadak za procjenu: **Suvlasnički dio: 11/100 (E-1), STAN 1**, koji čine: ulaz, Db, Kh, wc+vešeraj, soba1, kupaoonica, hodnik, soba2 i loggia u prizemlju, ukupne površine 78,81 m². Stanu pripada Sp1 u podrumu od 10,00 m² i PM1 u prizemlju od 12,70 m² (u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom)
- Banci je, nakon procjene, predan Predugovor o kupoprodaji stana (E-1) **i 2,43/100 suvlasničkog dijela ETAŽE-8 – Zajednički prostori**, kojeg čine: stubište, hodnik, hodnik/stubište (3x), ukupne površine 126,50 m² i vanjski prostor od 223,10 m² (u etažnom elaboratu označeno svijetloplavom bojom)





HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva 2020.

- Izrađen je novi etažni elaborat, bez ETAŽE-8 (zajednički prostori), s novim suvlasničkim dijelovima za ETAŽE 1-7, nadležno tijelo izdaje novu Potvrdu, vlasnik nekretnine izdaje novo Očitovanje volje, u ZK je poništena dotadašnja uknjižba svih posebnih dijelova zgrade i provedena uknjižba prema novom elaboratu
- Moguća provedba gornjih postupaka: prva kupoprodaja u zgradi, u ZK bez ikakvih tereta na nekretnini (sreća!)
- Sklopljen je novi Pred-ugovor o kupoprodaji STANA 1 (E-1) s **13/100 suvlasnička dijela**

Znamo li etažirati?





Primjer 4. Etažiranje kompleksa zgrada na parceli?





HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske Komore inženjera građevinarstva 2020

REDNI BROJ	OZNAKA NEKRETNINE	OPIS ETAŽNE JEDINICE	POLOŽAJ U ZGRADI	POVRŠINA			UKUPNA OBRAČUNSKA POVRŠINA	BOJA U TLOCRTU	VRIJEDNOST DIJELOVA ZGRADE PREMA UKUPNOJ VRIJEDNOSTI	SUVLASNIČKI DIO E.J. PREMA CIELOJ NEKRETNINI
				POSEBNI DIO	PRIPADAJUĆI DIO	OCIJENA KORISNE VRIJEDNOSTI				
				m2	m2	koeficijent	m2	%	omjer	
1.	PZ.1	INDUSTRIJSKA (poslovno-proizvodna)								
		POSLOVNA ZGRADA (proizvodnja cijevi)	PRIZEMLJE	1.031,00		1,00	1.082,00	11,91	%	1.191 /10000
		AGREGAT	PRIZEMLJE		27,00	1,00				
		TRAFOSTANICA	PRIZEMLJE		24,00	1,00				
2.	IZ.1	INDUSTRIJSKA ZGRADA KOMPRESORSKA STANICA	PRIZEMLJE			1,00	99,00	1,09	%	109 /10000
3.	IZ.2	INDUSTRIJSKA ZGRADA KOTLOVNICA	PRIZEMLJE			1,00	148,00	1,63	%	163 /10000
4.	GZ.1	GOSPODARSKA ZGRADA RADIONICA ODRŽAVANJA	PRIZEMLJE			1,00	376,00	4,14	%	414 /10000
5.	GZ.2	GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE MODELA	PRIZEMLJE			1,00	574,00	6,32	%	632 /10000
6.	GZ.3	SKLADIŠTE - GOSPODARSKA ZG.	PRIZEMLJE			1,00	550,00	6,05	%	605 /10000
7.	PZ.2	POSLOVNO-PROIZVODNA GRAD. ZGRADA MJESOVITE UPORABE	PRIZEMLJE	3.691,00			3.894,00	42,85	%	4.285 /10000
		TRAFOSTANICA	PRIZEMLJE		56,00	1,00				
		DIZEL GENERATOR / IND. ZGRADA	PRIZEMLJE		41,00	1,00				
		SILOS	PRIZEMLJE		24,00	1,00				
		STANICA ZA TEKUĆI KISIK / IND. ZG.	PRIZEMLJE		82,00	1,00				
8.	IZ.3	INDUSTRIJSKA ZGRADA BUNKER ZA KISIK	PRIZEMLJE			1,00	29,00	0,32	%	32 /10000

REDNI BROJ	OZNAKA	UPORABNE CIJELINE	POLOŽAJ	BOJA U TLOCRTU	UKUPNA OBRAČUNSKA POVRŠINA
					m2
1.		PRISTUPNI PUTEVI I MANIPULATIVNE POVRŠINE ASFALT I BETON	U RAZINI TERENA	TAMNO SIVA	9.105,00
2.		PRISTUPNI PUTEVI I MANIPULATIVNE POVRŠINE ŠLJUNAK, NABIJENA ZEMLJA	U RAZINI TERENA	SVJETLO ŽUTA	4.850,00
3.		ZELENA POVRŠINA	U RAZINI TERENA	SVJETLO ZELENA	23.657,00
ZAJEDNIČKI PROSTORI - VANJSKI					37.612,00
UKUPNA POVRŠINA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA					37.612,00

REDNI BROJ	OZNAKA NEKRETNINE	OPIS ETAŽNE JEDINICE	POLOŽAJ U ZGRADI	POVRŠINA			UKUPNA OBRAČUNSKA POVRŠINA	BOJA U TLOCRTU	VRIJEDNOST DIJELOVA ZGRADE PREMA UKUPNOJ VRIJEDNOSTI	SUVLASNIČKI DIO E.J. PREMA CIELOJ NEKRETNINI
				POSEBNI DIO	PRIPADAJUĆI DIO	OCIJENA KORISNE VRIJEDNOSTI				
				m2	m2	koeficijent	m2	%	omjer	
9.	IZ.4	INDUSTRIJSKA ZGRADA LAKIRNICA	PRIZEMLJE			1,00	292,00	3,21	%	321 /10000
10.	PZ.3	POSLOVNA ZGRADA SKLADIŠTE GOTOVIH PROIZVODA	PRIZEMLJE			1,00	182,00	2,00	%	200 /10000
11.	IZ.5	INDUSTRIJSKA ZGRADA CISTIONICA SIVOG LIJEVA	PRIZEMLJE			1,00	1.317,00	14,49	%	1.449 /10000
12.	GZ.4	SKLADIŠTE - GOSPODARSKA ZG.	PRIZEMLJE			1,00	168,00	1,85	%	185 /10000
13.	IZ.6	INDUSTRIJSKA ZGRADA LOMARA ZA USITNJ. ODLJEVAKA	PRIZEMLJE			1,00	14,00	0,15	%	15 /10000
14.	IZ.7	INDUSTRIJSKA ZGRADA GL. ODV. KANAL OB. I TEH. VODA	PRIZEMLJE			1,00	18,00	0,20	%	20 /10000
15.	UZ.1	UPRAVNA ZGRADA	PRIZEMLJE			1,00	150,00	3,30	%	330 /10000
			I. KAT			1,00	150,00			
16.	IZ.8	INDUSTRIJSKA ZGRADA TRAFOSTANICA	PRIZEMLJE			1,00	13,00	0,14	%	14 /10000
17.	IZ.9	INDUSTRIJSKA ZGRADA TRAFOSTANICA	PRIZEMLJE			1,00	32,00	0,35	%	35 /10000
UKUPNO:							9.088,00	100,00	%	10.000,00 /10000

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1191/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) POSLOVNA ZGRADA PZ.1 (prizemlje) - u etažnom elaboratu označena tamno zelenom bojom, koja se sastoji od zgrade proizvodnje cijevi od 1031 m2, zgrade agregata od 27 m2 i trafostanice od 24 m2, ukupne površine od 1082 m2.	
2.	Suvlasnički dio: 109/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) INDUSTRIJSKA ZGRADA IZ.1 (prizemlje) - u etažnom elaboratu označena svijetlo plavom bojom, kompresorska stanica od 99 m2.	
3.	Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) INDUSTRIJSKA ZGRADA IZ.2 (prizemlje) - u etažnom elaboratu označena tamno ljubičastom bojom, kotlovnica od 148 m2.	
4.	Suvlasnički dio: 414/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) GOSPODARSKA ZGRADA GZ.1 (prizemlje) - u etažnom elaboratu označena ljubičastom bojom, radionica održavanja od 376 m2.	
5.	Suvlasnički dio: 632/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) GOSPODARSKA ZGRADA GZ.2 (prizemlje) - u etažnom elaboratu označena svijetlo zelenom bojom, skladište modela od 574 m2.	
6.	Suvlasnički dio: 605/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) GOSPODARSKA ZGRADA GZ.3 (prizemlje) - u etažnom elaboratu označena lila bojom, skladište od 550 m2.	





Neki problemi s etažnim elaboratima

- Različite metode izrade etažnih elaborata
- Neujednačeni sadržaji potvrda na etažni elaborat
- Koje površine posebnog dijela zgrade se upisuju u ZK? (NKP, korisna površina, podna površina...)
- Pravna sigurnost opisa posebnog dijela zgrade u ZK?
- Površine pripadaka: stvarne ili s koeficijentom?
- Opisi posebnih dijelova u ZK





Podzakonskim aktom je potrebno urediti

- Sadržaj etažnih elaborata
- Odrediti tko može izraditi etažni elaborat (ovlaštena stručna osoba: sudski vještaci, projektanti, geodeti)
- Da li su parkirna mjesta ili spremišta izvan stana posebni dijelovi ili pripatci
- Da li je moguće etažirati dva ili više objekata na parceli
-





HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA

Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva 2020.

Znamo li etažirati?

HVALA NA POZORNOSTI!

info@m-investa.hr

