



GEOMATIKA za izmjeru, projektiranje i inženjering, d.o.o.

TRILJ, BANA JELAČIĆA 30
tel.: 021/285-930, 01/2118-171
E-mail: geomatika@geomatika.hr
www.geomatika.hr

OIB 74645378611

UPUTE VLASNICIMA ZEMLJIŠTA

Što je to katastarska izmjera i koja je njena svrha?

Katastarska izmjera je prikupljanje i obrada svih potrebnih podataka u svrhu osnivanja katastarskih čestica, evidentiranja zgrada, evidentiranja posebnih pravnih režima na zemljištu i načina uporabe zemljišta te izrade katastarskog operata katastra nekretnina.

Katastarskom izmjerom utvrđuju se granice katastarskih čestica i izrađuju katastarski planovi. Ovaj postupak se provodi u svrhu poboljšanja točnosti podataka o nekretninama i katastarskim česticama u katastarskim evidencijama.

Katastarska izmjera se obično provodi na području katastarske općine i uključuje geodetsko mjerenje zemljišta, izradu katastarskih planova i obnovu katastarskog operata na temelju novih podataka o granicama katastarskih čestica, načinu uporabe zemljišta i posebnim pravnim režimima na čestici (ako postoje).

Zašto se radi katastarska izmjera?

Katastarska izmjera se radi u svrhu poboljšanja točnosti podataka o zgradama i katastarskim česticama u katastarskoj evidenciji. Glavni cilj je izrada novog katastarskog operata i osnivanja nove zemljišne knjige čime će se uskladiti podaci evidentirani u ova dva zemljišna registra. Osim toga, katastarska izmjera omogućava precizno određivanje granica katastarskih čestica, što je važno za utvrđivanje vlasništva, planiranje i korištenje zemljišta.

U postupku katastarske izmjere moguće je provesti sve promjene koje su se događale na zemljištu u zadnjih nekoliko desetaka godina. Oblik novoformiranih katastarskih čestica, površina i evidentirane osobe na istoj ovise isključivo o prikupljenim podacima u postupku katastarske izmjere.

Također, provođenje katastarske izmjere je obveza koja je propisana zakonom.

Koje su moje obaveze kao nositelja prava na nekretnini?

Nositelji prava aktivno sudjeluju u svim postupcima u okviru katastarske izmjere i to kako slijedi:

1. Obilježavanja granica zemljišta vidljivim trajnim oznakama
2. Mjerenja granica zemljišta, prikupljanja podataka o katastarskim česticama
3. Predočavanja elaborata katastarske izmjere
4. Izlaganja podataka elaborata katastarske izmjere

U navedenim postupcima stranke mogu i trebaju zaštititi svoja prava i interese.

Što je obilježavanje katastarskih čestica?

U postupku obilježavanja katastarskih čestica službena osoba (izvođač radova) sa vlasnicima/opunomoćenicima na katastarskoj čestici i međašima vrši pregled propisno obilježenih granica katastarske čestice, prikuplja podatke o vlasničkoj/suvlasničkoj strukturi na katastarskoj čestici, prikuplja podatke o vlasnicima, te prikuplja dokumentaciju o zgradama u slučaju ako na katastarskoj čestici postoji zgrada(e).

Poziv za obilježavanje, zašto ga nisam dobio?

Pozivi za obilježavanje rade se prema postojećoj bazi katastarskih podataka koja se vodi u Državnoj geodetskoj upravi. Budući da se katastarska izmjera radi iz razloga što ti podaci nisu ažurni, događa se da je velika većina poziva adresirana na pokojne osobe ili su u pozivu navedene krive adrese posjednika.

Iz tog razloga sve zainteresirane osobe pokušavamo informirati o radovima na katastarskoj izmjeri preko oglašavanja i upućivanja poziva u lokalnim medijima, preko oglasnih ploča u naselju, održavanjem zбора građana. Međutim kao najbrži i najučinkovitiji način informiranja javnosti o radovima pokazalo se međusobno prenošenje prikupljenih informacija između mještana, familije, prijatelja itd.

Zašto u dobivenom pozivu nisu navedene sve katastarske čestice koje su u mom posjedu?

Kao što smo već napisali temelj za poziv je postojeća baza katastarskih podataka koja nije ažurna. Katastarska izmjera se i radi zbog neusklađenosti postojećeg i stvarnog stanja.

Razlog zbog kojeg nisu navedene sve čestice u pozivu može biti zbog već spomenute baze podataka koja nije usklađena sa stvarnim stanjem na terenu ili za vašu katastarsku česticu još nije definiran službeni termin obilježavanja i o njemu ćete biti obaviješteni naknadno.

Što je sve potrebno ponijeti sa sobom prilikom dolaska na termin obilježavanja katastarske čestice?

Sa sobom je potrebno ponijeti osobnu ispravu koja sadrži OIB i dokumentaciju za zgrade koje dokazuju legalnost gradnje (u slučaju da na čestici postoji građevina). Također prilikom prikupljanja podataka o vlasničkoj strukturi na katastarskoj čestici potrebno je navesti sljedeće podatke o vlasniku (ime i prezime, adresa prebivališta, OIB, kontakt). U slučaju suvlasničke zajednice na katastarskoj čestici dovoljno je da jedna osoba zastupa zajednicu, ali ta osoba mora imati tražene podatke o svim suvlasnicima, te znati koji su omjeri u suvlasništvu.

Što ako ne mogu biti prisutan u terminu obilježavanja katastarske čestice?

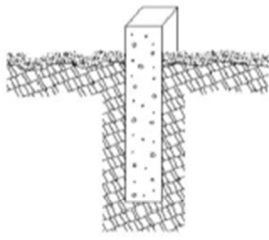
Ukoliko niste u mogućnosti doći u navedeno vrijeme, obilježavanju čestice mogu pristupiti Vaši nasljednici, osobe u bližoj rodbinskoj vezi ili treće osobe uz predočenje osobne iskaznice i punomoći izdane od strane nositelja prava na zemljištu (ovlaštenje nije potrebno ovjeravati kod javnog bilježnika). Osoba koja umjesto Vas pristupa obilježavanju mora znati Vaš OIB, adresu prebivališta i broj telefona, te mora biti informirana o katastarskoj čestici čijem obilježavanju pristupa.

Kako propisno obilježiti katastarsku česticu?

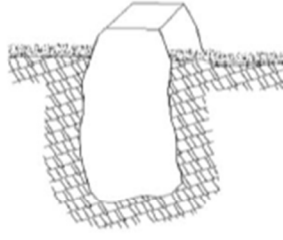
Da bi se postupak obilježavanja i pokazivanja granica zemljišta mogao uspješno obaviti nositelji prava na zemljištu obvezni su izvršiti, obilježavanje granica vlasništva (međa) svojeg zemljišta na za to zakonom i uputama propisani način. Trajne međne oznake koje će se koristiti za obilježavanje parcela osigurat će geodetske tvrtke koje provode izmjeru. Budući da svakoj lomnoj točki koja definira granicu katastarske čestice radi izmjere mora biti omogućen fizički pristup, vodite računa o tome da su granice prohodne.

Međe i druge granice katastarskih čestica koje čine jasno raspoznatljive lomne točke (zgrada, betonski ili kameni zid, gomila, ograda i sl.) **nije potrebno obilježavati**. Nepristupačne lomne točke međa i drugih granica obilježavaju se pomoćnim trajnim oznakama koje omogućavaju nedvosmisleno određivanje nepristupačne lomne točke.

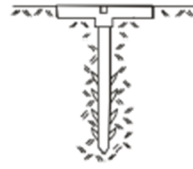
Primjeri trajnih međnih oznaka:



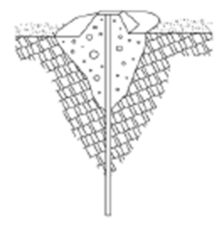
Ukopavanje u zemlju armirano – betonskog stupića 10 x 10 x 50 cm tako da viri iznad zemlje cca 10-15 cm.



Ukopavanje u zemlju prirodnog kamena duljine cca 50 cm tako da viri iznad zemlje cca 10-15 cm.



Zabijanje u zemlju posebno izrađene međne oznake od metala i plastike.



Zabijanje u zemlju metalne šipke (armaturno željezo, vodovodna cijev i sl.) duljine min 80 cm, s tim da se vrh šipke zalije betonom.

Što ako se ne mogu dogovoriti sa susjedom oko međe?

Nositelji prava na katastarskim česticama koji se ne mogu usuglasiti oko međe jer svaki ima svoje mišljenje od kojeg ne odstupaju, obilježavaju svaki svoj prijedlog međe. Međne oznake moraju označiti različitim bojama, a spor će riješiti nadležni sud uobičajenim postupkom. Tu moramo naglasiti da sudski spor košta i traje vremenski dugo tako da je u interesu stranaka da se probaju dogovoriti na licu mjesta kako bi, nakon obnovljene zemljišne knjige i obnovljenog katastarskog operata, imali čiste papire za svoju nekretninu.

Što ako ne obilježim granice katastarske čestice?

Za obilježivanje granica katastarskih čestica koje ne obilježe vlasnici i drugi ovlaštenici koriste se postojeći katastarski podaci, tako da će međne linije parcela biti spojene prema procjeni geodeta sukladno zakonu.

Imam čiste papire, moram li obilježiti katastarsku česticu?

Zahvatom katastarske izmjere obuhvaćene su i čestice za koje su u proteklim godinama rađeni geodetski elaborati. Nositelj prava na takvim katastarskim česticama imaju istu obavezu obilježavanja granica kao i ostali. Međutim, izvođač radova dobiti će od nadležnog katastarskog ureda sve geodetske elaborate rađene na području zahvata katastarske izmjere, te će ih u slučaju ne postojanja odstupanja u odnosu na stvarno stanje na terenu uzeti u obzir.

Koju dokumentaciju trebam priložiti kao dokaz vlasništva?

U nastavku je popis dokumentacije koju možete donijeti sa sobom kako bi dokazali vlasništvo.

1. ZK Izvadak
2. KPU Izvadak
3. Dodatak ugovora
4. Međuvlasnički ugovor
5. Ugovor
6. Ugovor o darovanju
7. Ugovor o darovanju za slučaj smrti
8. Ugovor o diobi
9. Ugovor o diobi bračne stečevine
10. Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju
11. Ugovor o doživotnom uzdržavanju
12. Ugovor o kreditu
13. Ugovor o kupoprodaji /Kupoprodajni ugovor
14. Ugovor o kupoprodaji s pravom prvokupa
15. Ugovor o najmu
16. Ugovor o ortaštvu (ortački ugovor)
17. Ugovor o osnivanju prava građenja
18. Ugovor o osnivanju prava služnosti
19. Ugovor o pripajanju
20. Ugovor o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo
21. Ugovor o raskidu ugovora
22. Ugovor o raspodjeli imovine za života
23. Ugovor o unosu stvari i nekretnina u temeljeni kapital
24. Ugovor o uređenju odnosa između bračnih drugova
25. Ugovor o zakupu
26. Ugovor o zamjeni nekretnina
27. Rješenje
28. Rješenje o dosudi
29. Rješenje o izvlaštenju
30. Rješenje o nasljeđivanju
31. Rješenje o ovrsi
32. Rješenje o povratu imovine
33. Rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina
34. Rješenje o urbanoj komasaciji
35. Brisovno očitovanje
36. Izjava o odricanju
37. Izvadak iz matice rođenih / Rodni list
38. Izvadak iz matice umrlih /Smrtni list
39. Izvadak iz matice vjenčanih/ Vjenčani list
40. Izvadak iz sudskog registra
41. Povijesni izvadak iz sudskog registra
42. Nagodba
43. Očitovanje volje
44. Potvrda o amortizaciji
45. Presuda
46. Punomoć

- 47. Sporazum radi osiguranja novčane tražbine
- 48. Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini
- 49. Sudska nagodba
- 50. Suvlasnički sporazum
- 51. Tabularna izjava

- 52. Tužba
- 53. Uvjerenje o prebivalištu
- 54. Zaključak
- 55. Zaključak o prodaji
- 56. Ostale isprave

Koju dokumentaciju trebam priložiti kao dokaz legalnosti zgrade?

U slučaju kada je zgrada već evidentirana u postojećem katastarskom operatu (tlocrtni gabariti na katastarskom planu ne smiju odstupati od stvarnih) nije potrebno prilagati nikakvu dokumentaciju, već je dovoljno potpisati "izvješće o zgradi" koje ćete dobiti prilikom termina obilježavanja. Ukoliko će se katastarskom izmjerom zgrada po prvi puta evidentirati u katastarskom operatu, stranka je dužna priložiti:

1. Uporabnu dozvolu
2. Rješenje o izvedenom stanju
3. ostale isprave iz čl. 175. Zakona o gradnji (ako su izdane prije 01.01.2014.)

Je li u postupku katastarske izmjere moguće razvrgnuće suvlasništva i prepisivanje imovine na potomke?

Budući da se katastarskom izmjerom izrađuje novi digitalni katastarski plan njime će se registrirati sve novo dogovorno ustanovljene promjene međa, koje su rezultat novih dogovornih nagodbi, dioba, zamjena, ne evidentiranih kupoprodaja i nasljeđivanja. Sve ovo biti će evidentirano samo između ili od legitimnih nositelja prava na zemljištu, te uz propisno obilježene granice.

Kada će podaci katastarske izmjere postati službeni?

Zemljišnoknjižni referenti u postupku javnog izlaganja izrađuju nove ZK uloške s podacima o k.č. i nositeljima prava koji odražavaju stvarno stanje. Nakon izrade svih uložaka za katastarsku općinu za koju se provela izmjera, Ministarstvo pravosuđa i uprave donosi odluku o otvaranju nove Zemljišne knjige i zatvaranju stare, a istovremeno Središnji ured DGU-a donosi odluku o stavljanju novog katastarskog operata u službenu uporabu, čime je postupak katastarske izmjere i službeno završen.

Katastarska izmjera radi se samo radi uvođenja poreza na nekretnine?

Sa katastarskim izmjerama započelo se desetak godina prije nego što se u javnosti počelo govoriti o uvođenju poreza na nekretnine i ovi postupci nemaju nikakve veze sa uvođenjem spomenutog poreza. Sređeni zemljišnoknjižni podaci nisu jedini preduvjet za uvođenje spomenutog poreza, te za isti već postoje razrađeni modeli oporezivanja koji ne uvjetuju sređene zemljišnoknjižne podatke.