



## Važne informacije vezane uz postupak etažiranja

### Što je etažno vlasništvo, odnosno etažiranje?

Etažno vlasništvo je vlasništvo nad samostalnom cjelinom (stanom, poslovnim prostorom, garažom i sl.) , povezano sa odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine i zemljišta na kojoj je nekretnina izgrađena.

U postupku etažiranja izrađuje se etažni elaborat kojim se utvrđuju posebni suvlasnički dijelovi u zgradi, te udjeli pojedinih suvlasnika u zajedničkim dijelovima zgrade i zemljišta na kojem je zgrada izgrađena, a sve prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96).

Nakon izrade etažnog elaborata i ishođenja potvrde nadležnog tijela, slijedi izrada i potpis međuvlasničkog ugovora kojeg sastavlja odvjetnik. Tek tada je moguće posebne dijelove zgrade upisati u zemljišnu knjigu, čime se postiže pravna potvrda vlasništva nad pojedinim dijelovima zgrade.

### Zašto etažirati?

Nakon etažiranja vlasnik nad samostalnom cjelinom (stanom, poslovnim prostorom, garažom i sl.) biti će upisan kao vlasnik svog stana, poslovnog prostora, garaže ili drugo i suvlasnik nad idealnim dijelom zajedničkih dijelova u zgradi i idealnim dijelom zemljišta na kojem je zgrada izgrađena.

Etažiranje je potrebno:

- kod hipotekarnog jamstva (ne može se upisati hipoteka ako nekretnina nije etažirana)
- zbog lakše prodaje i postizanja veće cijene (etažirana nekretnina postiže 10-15% veću cijenu na tržištu), te zakonitog prometa nekretninom, odnosno njenim posebnim dijelom
- kod utvrđivanja suvlasničkih odnosa
- zbog lakšeg provođenja nasljednih i darovnih prava (dioba nekretnina)
- kod utvrđivanja udjela pojedinih suvlasnika u troškovima upravljanja (iznosa za pričuvu, popravak zgrade i sl.)

## Što se sve može, što se mora etažirati?

Etažirati se mogu obiteljske zgrade sa dvije ili više samostalnih jedinica, no prema izmjenama Zakona o vlasništvu, povjerenici stanara stambenih zgrada moraju pokrenuti postupak etažiranja zgrada, i to bez nužne suglasnosti svih stanara, što je preduvjet sređivanja zemljišnih knjiga i dobivanja vlasničkog lista.

## Koji je glavni preduvjet za etažiranje?

Ukoliko zgrada koja se etažira nije upisana u katastarskom operatu, geodet treba najprije ucrtati i upisati zgradu, te izraditi elaborat za usklađenje zemljišne čestice u katastru i zemljišnim knjigama. Nakon što je formirana čestica za zgradu koje se etažira i kada je zgrada upisana u zemljišne knjige (odnosno svi njezini dijelovi), može se pristupiti etažiranju.

## Tko može izraditi etažni elaborat?

Etažni elaborat može izraditi sudski vještak graditeljske struke ili ovlaštena pravna osoba (firma).

## Koja je dokumentacija potrebna za izradu etažnog elaborata?

1. Kopija katastarskog plana
2. Izvdak iz zemljišne knjige
3. Posjedovni list sa identifikacijom
4. Građevinska dozvola i uporabna dozvola
5. Ili uvjerenje da je zgrada evidentirana u katasru prije 15. veljače 1968.g.

## Što sadrži etažni elaborat?

1. identifikacija zgrade (prijepis zemljišnoknjižnih izvadaka)
2. utvrđivanje tehničkih elemenata etaže (zajedničkih, posebnih i sporednih dijelova zgrade), s iskazom površina
3. tabelarni prikaz udjela posebnih dijelova zgrade u odnosu na ukupnu površinu, s iskazom idealnih dijelova zgrade
4. prijedlog za uknjižbu

Prije izrade etažnog elaborata vrši se izmjera zgrade, odnosno svih njezinih zajedničkih, posebnih i sporednih dijelova, izlaskom na lice mjesta.

## Koja je cijena izrade etažnog elaborata?

Cijena izrade kreće se od 18 do 22 kn/m<sup>2</sup>.