



## **OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZBOG KOJIH SE ORGANIZIRA STRUČNI SIMPOZIJ O IZRADI PLANA POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE (ELABORAT ETAŽIRANJA)**

HDSVIP je 2004.g. organiziralo I.hrvatsko savjetovanje o izradi Plana posebnih dijelova nekretnine. U postupcima izrade etažnog elaborata od tada do danas uočena je velika različitost i neujednačenost u pristupu izradi elaborata etažiranja i utvrđivanju korisnih površina, što svakako ne doprinosi ostvarenju pravne sigurnosti, jedinstvene primjene zakona i ujednačavanja sudske prakse.

Jednaka pravila - i općenito standardi o etažiranju nekretnina od strane svih sudionika bilo u jedinicama lokalne i državne uprave bilo na sudovima u RH pri donošenjima sudskih odluka o određivanju korisnih površina određenih suvlasničkih dijelova važno je radi poštivanja vlasništva svakog vlasnika nekretnine. Suci i sudski savjetnici, upravni službenici te sudski vještaci nemaju kontinuirano i zajedničko praćenje provedbe propisa u praktičnim primjerima pa se događa da su razlike u tumačenju propisa od grada do grada, od suda do suda takve da su rezultati toliko drugačiji kao da se radi o različitim državama, a ne o primjeni odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN NN 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).

Naputci koje pojedini gradovi izdaju nisu usklađeni sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, i vrlo se razlikuju od grada do grada. Potrebno je raspraviti ingerencije potvrditelja elaborata - Plana posebnih dijelova u odnosu na neovisnost i nepristranost sudskih vještaka i njihovu prisegu nakon odrađene edukacije propisane Zakonom o sudovima i Pravilnikom o stalnim sudski vještacima.

Brojni referenti Z.K. Odjela kao i sudski vještaci smatraju da su podaci o sastavu stana (raspored i naziv prostorija) posve nepotrebni obzirom da bi potvrda trebala biti što manje složena, tako da se navede sobnost i položaj stana te oznaka stana, a ostalo: da li stan ima jednu ili dvije kupaonice, hodnik.. je nepotrebno detaljiziranje. Isto neki način priječi unutarnje preuređenje stana. Što ako vlasnik poželi neku izmjenu unutar stana ? I znači li to da npr. procjenitelj za neku od banaka pri usporedbi opisa iz z. k.uloška i stvarnog stanja preuređenog stana sa izvatkom iz ZK, tražitelj neće dobiti kredit .... ? To se u naravi nažalost događa. Da li je dovoljno pisati namjenu: stan ili poslovni prostor dakle način uporabe i površinu, uz to da bi se morali odlučiti koju površinu upisivati. Naime, u gradskim i državnim uredima u potvrde se prepisuju većinom sve što piše u elaboratima, a svaki vještak ima svoje izraze ( netko piše NKP, netko piše "površina" ....bez da napiše koja površina - korisna). S druge strane neki propuštaju pisati na temelju čega su pisali potvrdu iako u Zakonu o vlasništvu jasno piše da rade prema konkretnom elaboratu - Planu posebnih dijelova.

U praksi nije dovoljno jasna razlika između geometrijske i podjele i etažiranja, pa je i ovo pitanje potrebno raspraviti.

Pojavljuje se i česta pitanja samostalnog prometa spremišta izvan stana koja nedvojbeno mogu biti samostalne uporabne cjeline, kao i parkirnog mjesta obzirom da je u praksi moguće da vlasnik nema auto niti potrebu za istim, a drugi pak vlasnik bi zbog svoja dva automobila rado kupio dva parkirna mjesta umjesto jednog. Rješenjima o izvedenom stanju prema Zakonu o postupanju s nezakoniti izgrađenim zgradama (NN 143/2013) pojavilo se niz otvorenih pitanja na koja treba dati odgovore.

Trenutačna situacija nimalo ne olakšava stanje u brzim rješavanjima nagomilanih pitanja u već dugogodišnjoj neujednačenoj sudskoj praksi, pa ćemo ovim stručnim simpozijem predložiti rješenja koja neće odbijati investitore da ulažu u kupnju nekretnina u RH.

**mr.sc.Melita Bestvina**, d.i.g.,v.r.  
stalni sudski vještak i procjenitelj  
predsjednica HDSVIP-a



## HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA

### ORGANIZACIJA JEDNODNEVNOG SIMPOZIJA: ETAŽIRANJE I UPIS VLASNIŠTVA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

Pozivamo Vas na jednodnevni simpozij – ETAŽIRANJE I UPIS VLASNIŠTVA U ZEMLJIŠNU KNJIGU, koji će se održati u Zagrebu, **01. listopada 2016. godine – subota – HOTEL PANORAMA – početak u 8,30 sati.**

Kroz praktične primjere izrade elaborata etažiranja, uz osvrt na koeficijente za izračun površina, nastojati ćemo obuhvatiti i ostale faze do konačnog upisa u zemljišnu knjigu. Zbog toga smo i izbor predavača prilagodili cilju.

#### Raspored predavanja

**08,30-09,30 – registracija**

**09,30-09,45 – uvodno izlaganje**

**09,45-10,30 - Uspostava etažnog vlasništva razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina;**  
predavač gospodin Tomislav Aralica dipl.iur., sudac Županijskog suda u Zagrebu

**10,30-11,15 Kako do uspješnog upisa etažnog vlasništva u zemljišne knjige;**  
predavač gospođa Maja Končić, voditeljica Zemljišno knjižnog odjela u Sesvetama

**11,15-11,45 – coffe break**

**11,45-12,30 - Izrada Plana posebnih dijelova nekretnina (elaborat etažiranja) i koeficijenti za obračun;**  
predavač gospođa mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., stalni sudski vještak i procjenitelj - predsjednica HDSVIP-a

**12,30-13,15 - Najčešći problemi pri izradi elaborata etažiranja;**

predavač gospođa mr. Koraljka Polak Živković, d.i.g. - stalni sudski vještak i procjenitelj

**13,30-14,30 – RUČAK – KRAJ SIMPOZIJA**

#### NEPOSREDNO NAKON SVAKOG PREDAVANJA PREDVIĐENO JE VRIJEME ZA PITANJA I ODGOVORE

Na temelju ove obavijesti možete izvršiti konačnu prijavu i uplatu kotizacije:

- puna kotizacija 600,00 kn (HDSVIP nije u sustavu PDV)
- povlaštena kotizacija za članove HDSVIP iznosi 450,00 kn

#### U iznos kotizacije uključeno je:

- sudjelovanje u radu Simpozija
- materijali u elektroničkom obliku
- pribor za pisanje
- potvrdnica o sudjelovanju
- konzumacija – coffe break
- ručak u hotelu Panorama nakoni Simpozija

Podaci za uplatu

PRIMATELJ: HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA  
IBAN: HR6423400091100011087  
OIB: 85763466325

Postoji realna mogućnost organiziranog prijevoza iz Splita ali je nužno da svi zainteresirani kontaktiraju voditeljicu podružnice, gospođu Dražanu Grga na 098/837061, kako bi se na temelju iskazanog interesa pravovremeno rezerviralo odgovarajući prijevoz.

S poštovanjem

Predsjednica HDSVIP-a:  
**mr.sc.Melita Bestvina**,dipl.ing.građ.,v.r.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina