



# TELESKOP

[Naslovnica](#) [Hrvatska](#) [Svijet](#) [Kolumne](#) [Zelena H](#)

[Hrvatska](#), [Izdvojeno](#)

## Hoće li zbog nesređenih zemljišnih knjiga kasniti obnova Zagreba?

objavljeno prije 2 tjedna Piše [Biljana Bašić](#)

0



Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)

Nepostojanje vlasničkog lista, odnosno riješeno vlasništvo „jedan kroz jedan” moglo bi se pokazati kao prepreka svim onim Zagrepčanima u ostvarenju pomoći iz državnih, gradskih, a posebno međunarodnih izvora za obnovu svojih urušenih i oštećenih stambenih objekata u potresu koji je 22. ožujka ove godine zatresao Zagreb.

„Trenutno je rast zemljišnoknjižnih predmeta prosječan, no očekujemo njihov rast nakon donošenja Zakona o obnovi Zagreba. To zato što će Zakon definirati pravila za podnošenje zahtjeva za sufinanciranje štete nastale potresom. Jedan od kriterija za dodjelu sredstava stradalima od potresa svakako bi moglo biti da imaju riješeno zemljišnoknjižno stanje i uredan vlasnički list, kaže Lana Putrić, predsjednica Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, odnosno gruntnice.

Od upućenih koji godinama rade na sudskim predmetima upisa nekretnina u Zagrebu, doznajemo da stanje „po tom pitanju” već godinama nije baš zadovoljavajuće. Brojni stanari pokušavaju desetljećima regulirati status svojih nekretnina, ali ne mogu doći do vlasničkog lista. Kod upisa se naime traži vlasnički slijed, koji je najteže dokazati baš za stare zgrade u centru grada, koje su najteže stradale. Jer primjerice, kako dokazati tko je bio prvi vlasnik stana u zgradi iz 19. stoljeća. Do sada je procedura bila takva da se prijedlog za upis nije mogao podnositi u redovnom postupku, nego se morao pokrenuti tzv. zemljišnoknjižni upravni postupak. A to košta – mora se ponekad angažirati vještak, i može potrajati godinama.

Naša sugovornica iz sudačkih redova kaže kako su novci iz europskih fondova za obnovu stambenih objekata stizali samo ako je postojala građevinska i uporabna dozvola, kakve se mogu u pravilu ishoditi za novije zgrade. Za starije objekte isposlovati te dokumente nije laka misija.

Unatoč velikog novca koji je uloženi u sređivanje zemljišnih knjiga, za što je Hrvatska podigla više kredita kod raznih međunarodnih financijskih institucija (zajam u iznosu od 26 milijuna eura kod Međunarodne banke za obnovu i razvoj 2002. godine, zajam od 16,5 milijuna kuna 2011. godine za sustav zemljišne administracije kod Svjetske banke, kredit od 19,7 milijuna eura 2018. godine za sređivanje zemljišnih knjiga), sve je još daleko od apsolviranja problema.

Zanimljiva je bila retorika već pomalo daleke 2011. godine kad je ondašnja ministrica financija Martina Dalić s tadašnjim predstavnikom ureda Svjetske banke u RH Hongjoom J. Hahmom potpisala ugovor o zajmu s „ciljem daljnjeg jačanja sustava zemljišne administracije i upravljanja, kojim se treba pomoći u uspješnom dovršetku prve faze reforme u području zemljišnih knjiga i katastra”.

Ugovor je, uobičajeno za takve prigode, odisao velikom optimizmom.

„Lakši pristup digitaliziranim podacima dodatno će smanjiti troškove poslovanja i dovesti do jačeg rasta s privatnim sektorom na čelu. Time treba biti dovršeno i širenje zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra na razini cijele države, čime bi se osigurali cjeloviti podaci, uključujući zemljišnoknjižne i katastarske informacije u jedinstvenoj bazi podataka, a informacije bi bile raspoložive građanima, javnom i privatnom sektoru”, bili su uvjereni potpisnici.

Kako je kredit odobren na 20 godina, s počekom od četiri godine, do 2015. godine očekivalo se da će javnost i poslovna zajednica brže dobivati usluge i imati pristup informacijama kroz potpuno integrirane digitalne podatke. Državne institucije trebale su jednostavnije razmjenjivati i pregledavati državne prostorne podatke, što bi omogućilo bolje planiranje i prostorni razvoj, praćenje u području zaštite okoliša i upravljanje prirodnim resursima, rečeno je tad. Bilo je naglašeno i kako će transparentnost i pristup digitalnim katastarskim i zemljišnom knjižnim informacijama, biti nužno za funkcioniranje e-Uprave i druge usluge koje će hrvatski državljani očekivati pristupanjem Republike Hrvatske Europskoj uniji

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

Slična je retorika bila i prigodom potpisivanja kredita sa Svjetskom bankom 2018. godine u iznosu od 19,7 milijuna eura, samo su potpisnici bili drugi, ministar financija bio je tadašnji i sadašnji Zdravko Marić, a Svjetska banka imala je kao predstavnicu gospođu Elisabettu Capannelli.

Velike najave baš i nisu ostvarene, ali je digitalizacija prodrla u gruntovnicu, s nekim vremenskim odmakom i možda baš ne u predviđenom obimu. Tako građani od 20. siječnja 2020. godine više ne moraju dolaziti u Zemljišno-knjižni odjel kako bi u zemljišnim knjigama promijenili adresu prebivališta, sjedište pravne osobe ili ime i prezime, niti za to više trebaju plaćati pristojbe, pod uvjetom da imaju upisan OIB u zk ulošku za nekretninu u svom vlasništvu. Naime, zemljišne knjige su umrežene s MUP-om i preko OIB-a ovi podaci se automatski korrigiraju. Također, građani mogu kod javnih bilježnika ili odvjetnika podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu, a kako ističe Putrić, to se posebno intenziviralo tijekom pandemije. Također i DORH podnosi prijedloge elektroničkim putem. U gruntovnici su izrazito zadovoljni suradnjom s javnim bilježnicima jer preko njih građani mogu zatražiti izdavanje zk izvotka, te podnijeti elektronički prijedlog za upis. Od uvođenja tih usluga 2017. godine kad je bilo 114 e-prijedloga, taj broj je tijekom ove godine narastao na 7987 prijedloga.

Ubrzano je i rješavanje gruntovnih predmeta. Na rješavanje se sada čeka prosječno 15 do 16 dana, ali to se odnosi samo na redovne predmete, ne i one komplicirane. Za izvotke se i dalje plaća 20 kuna, za ispise iz Baze zemljišno-knjižnih podataka na zahtjev stranke 30 kuna. Isti taj iznos plaća se i za povijesne izvotke iz zemljišne knjige i povijesne ispise iz Baze zemljišnoknjižnih podataka.



Foto: Dario Grzelj/Hina

Primjer za sređivanje zemljišnih knjiga općenito, mogle bi nam biti neke razvijene zemlje, poput Njemačke. Nakon ujedinjenja Njemačke, oni su transformaciju vlasništva bivše Istočne Njemačke evidentirali u zemljišnim knjigama u samo pet godina. Ovdje to nije uspjelo ni za 25 godina, iako su učinjeni pomaci.

Zagrebački potres još bi više taj problem mogao iznijeti na vidjelo. „Čisto” vlasništvo nad stanovima i drugim stambenim objektima mnogima će zadati glavobolju, pogotovo Zagrepčanima od kojih neki po 15 i više godina ne mogu upisati vlasništvo u zemljišne

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

Prihvati i zatvori

Pravila privatnosti

promjene na zgradi, a vlasnici nemaju građevinsku dokumentaciju (građevinsku/uporabnu dozvolu, rješenje o izvedenom stanju) ili kod objekata za čiji upis je potreban prijavni list koji prolazi kroz veliki broj zemljišnoknjižnih uložaka”, kaže Putrić.

Optimističnija je, prema tvrdnjama šefice gruntovnice, situacija kod objekata javne namjene gdje je u zadnje dvije godine intenziviran rad na upisu brojnih objekata (škola, vrtića, fakulteta, domova zdravlja, cesta).

No, nije baš idealno. Npr. kod uknjiženja vlasništva na Grad Zagreb, na trasama izgrađenih cesta, u papirima se ponekad navode neki objekti koji u stvarnosti uopće ne postoje, zapravo su odavno srušeni. Upis vlasništva svejedno je diskutabilno provesti jer se uvijek može javiti neki Pero ili Manda kao vlasnik srušenog objekta, a onda nastaju problemi za novog vlasnika.

## **Korona poremetila i zemljišne knjige**

Zagrebačka gruntovnica, pak, može se pohvaliti većim broja obnova zemljišnih knjiga, koje su u tijeku. Njima se sustavno sređuju podaci katastra i zemljišnih knjiga za cijele katastarske općine. Tako je na području grada Zagreba otvorena prva Baza zemljišnih podataka ((BZP) za katastarsku općinu Granešina Nova. Dakle, tu su potpuno usklađeni podaci zemljišnih knjiga i katastra, a u tijeku je obnova k.o. Čučerje, k.o. Centar, pri čemu su u tijeku pripreme za otvaranje BZP za Centar I-Donji Grad, te k.o. Trešnjevka. To su upravo ona područja koja su najviše stradala u potresu, te će stanovnicima sustavno sređivanje zemljišno-knjižnog stanja itekako biti važno.

Zagrepčanima bi na ruku moglo ići i to što se kontinuirano smanjuje broj neriješenih gruntovnih predmeta. „Takav trend je nastavljen i ove godine, neovisno o potresu i epidemiji COVID 19, zbog čega smo morali organizirati dežurstva i rad službenika u smjenama”, napominje Putrić. U brojkama to izgleda ovako. Od 1. siječnja do 30. lipnja 2020.godine zaprimljeno je novih 28.099 predmeta, a riješeno ih je 29.014. Neriješenih je trenutno 7898 predmeta.

U istom razdoblju 2019. godine bilo je zaprimljeno 31.767 predmeta, riješeno ih je 31.686, dok je na dan 30. lipnja 2019. godine bilo neriješenih 9.628 predmeta. S time da je u travnju 2019. godine gruntovnica preseljena iz NSK-a u Sky Office, te je dinamika rada bila nešto usporena. Na rad gruntovnice utjecala je i korona jer je u travnju ove godine bilo manje prijedloga za upis. No, već u lipnju ove godine broj predmeta se stabilizirao i bilo ih je 5480, što je prosječan broj predmeta koji gruntovnica zaprima svaki mjesec.

U ZK odjelu trenutno radi 11 sudaca, 12 savjetnika i 53 ovlaštena zk. referenta koji su samostalni u donošenju odluka. U tijeku je natječaj za još osam viših zemljišnoknjižnih referenata, čime bi gruntovnica zaokružila svoje kadrovske potrebe.

Kakvi su sad prostorni uvjeti za rad gruntovnice nakon preseljenja u Sky Office?

„Prostorni uvjeti za rad su dobri, pogotovo ako se u obzir uzme da je zgrada projektirana za veće magnitude potresa (9,5 po Richteru), tako da gruntovnica, za razliku od drugih sudova, nije prekidala rad zbog potresa”, kaže Lana Putrić, tvrdeći da smještaj u NSK nije bio zadovoljavajući, s obzirom na površinu prostora i broj djelatnika, kao i loše protupožarne standarde. Time su bile ugrožene zemljišne knjige, zbirke isprave i arhiva gruntovnice koja je duža od 7,5 kilometara. S druge strane, onima koji su navikli na klasična sudačka zdanja, u Sky Officeu nedostaje reprezentativnost, taj osjećaj, rekli bismo, uzvišenosti i dostojanstvenosti sudnice. Ne postoji ni mogućnost održavanja fizičke distance među zaposlenicima i strankama, što je u doba epidemije važno, a i u budućnosti će zasigurno službeni prostori u kojima se ljudi ne moraju tiskati i nisu zgurani na malom prostoru, biti nužnost. Sky Office je ponajprije zgrada namijenjena za klasične poslovne prostore, urede u kojima će se smjestiti tvrtke. Sud je ipak, ili bi trebao biti, ipak nešto drugo. No, to je trenutno manje važno, dok se traži ekonomičnost i efikasnost. I nadasve brzo rješavanje gruntovnih predmeta. Pogotovo dok se čeka zahtjevna i dugotrajna sanacija od potresa u Zagrebu i novac iz međunarodnih izvora čiji su financijeri često zahtjevniji i stroži kad se

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

\*Tekst je objavljen u sklopu projekta poticanja novinarske izvrsnosti Agencije za elektroničke medije

## Facebook Comments

0 komentara

Sortiranje po: **Najstariji**



Dodajte komentar...

Facebookov dodatak za komentare

22



### Prethodna Objava

[“Policijski sat” u Kninu na Dan pobjede: U grad se moglo ući samo s propusnicama](#)

### Sljedeća Objava

[Ante Prkačin presudio: Milanović je bio najbolji, Gotovina je trebao govoriti iz glave, a Plenković može bolje](#)

[Pravila privatnosti](#) /

[Marketing](#) | [Impressum](#) | [Donacije](#) | [Tel](#)

Teleskop koristi kolačiće radi pružanja optimalnih usluga na našim internetskim stranicama.

[Prihvati i zatvori](#)

[Pravila privatnosti](#)