

Prilog dopisu: Tumačenje i primjena odredbi Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu vezano za obavljanje stručnih geodetskih poslova (KLASA: 900-01/20-01/12, URBROJ: 507-01-20-1, od 31.7.2020.)

Pitanja i komentari:

1. Smatramo da članak 7. stavak 7. te članak 18. stavak 6. ovog Zakona nisu usklađeni sa člankom 90. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) te člankom 49. i 73. Pravilnika o geodetskim elaboratima (NN 59/2018), te da prilikom potvrđivanja i provedbe geodetskih elaborata u katastru izrađenih sukladno odredbama ovog Zakona mogu nastati problemi zbog gore navedenih neusklađenosti propisa, tj. zato što elaborati izrađeni po ovom Zakonu nisu u skladu sa zakonima i pravilnicima koji definiraju katastarski sustav i geodetske elaborate.
Konkretno, gore navedeni stavci ovog Zakona propisuju da se geodetski elaborati izrađuju bez obavješćivanja nositelja prava na susjednim katastarskim česticama što nije u skladu s Pravilnikom o geodetskim elaboratima. Hoće li DGU ovjeriti i provesti ovakve elaborate koji nisu u skladu s Pravilnikom o geodetskim elaboratima?
2. Člankom 7. ovog Zakona propisuje se izrada geodetskog elaborata prema „rješenju o privatizaciji“. Ovdje naglašavamo da se geodetski elaborati izrađuju na temelju stvarnog stanja na terenu i nije moguće određivati katastarske čestice na osnovu nekog povijesnog stanja.
Što u slučajevima kada stvarno stanje na terenu ne odgovara onom iz rješenja o privatizaciji, npr. objekt koji je bio u privatizaciji je dograđen i sada je veći nego prije ili je uklonjen i sada ga nema na terenu?
3. Temeljem članka 7. stavak 1. ovog Zakona izrađuje se po posebnom zakonu geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica turističkog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva. Što učiniti u slučajevima kad je u katastru već formirana katastarska čestica koja je u skladu s rješenjem o privatizaciji a kao vlasnik je upisano trgovačko društvo? Koji dokument u takvom slučaju zamjenjuje geodetski elaborat?
4. Temeljem članka 29. stavak 4. ovog Zakona a vezano za zgrade izgrađene na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, trgovačko društvo postaje vlasnik građevine, procijenjenog zemljišta i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine na koje se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatska postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina. Ovdje naglašavamo da u katastru nije moguće evidentirati zgradu u dijelovima već kao jednu cjelinu.
5. Temeljem članka 18. ovog Zakona a u svrhu utvrđivanja obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te u svrhu razvrstavanja suvlasništva s Republikom Hrvatskom na kampu trgovačko društvo, putem osobe koja je posebnim zakonom ovlaštena za obavljanje stručnih geodetskih poslova, izrađuje geodetski elaborat.

Je li geodetski elaborat iz ovog članka parcelacijski elaborat kojim će se izvršiti parcelacija čestica prema granici kampa u skladu sa Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/2010)? U članku 17. ovog Zakona se navodi da obuhvat kampa utvrđuje Ministarstvo rješenjem, a prethodne radnje su izrada

geodetskog elaborata prema granici obuhvata kampa. Tu nalazimo nelogičnost jer Ministarstvo rješenjem određuje obuhvat kampa, a prethodna radnja je geodetski elaborat s granicom kampa koja se tek treba utvrditi.

6. Postavlja se pitanje kako postupiti u slučajevima kada je u međuvremenu na tom području provedena i stupila na snagu nova katastarska izmjera, te važeći službeni podaci (broj katastarske čestice, broj zemljišno-knjižnog uloška, kopija katastarskog plana) ne odgovaraju podacima iz Rješenja o privatizaciji (npr. k.o. Vrsar i k.o. Funtana), jer se geodetski elaborati mogu izrađivati isključivo na temelju važećih službenih podataka?
7. Pitanja vezana za članak 7. ovog Zakona
 - Kako u Pravilniku o geodetskim elaboratima (NN 59/2018) nije definiran elaborat čija bi svrha bila osnivanje katastarske čestice na kojoj se nalazi građevina i katastarske čestice turističkog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva, postavlja se pitanje može li se taj geodetski elaborat izraditi sukladno članku 25. stavak 3. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina i to na način da se pri tom uzme u obzir da se na predmetnim česticama nalaze izgrađene određene građevine (hotelski sadržaji)?
 - Nastavno na prethodno pitanje – znači li to da se onda osnivaju dvije čestice - jedna za građevinu, a druga za ostalo turističko zemljište, ili se može osnovati jedna čestica koja će objediniti i građevinu i turističko zemljište pod uvjetom da se radi o česticama koje su ušle u temeljni kapital?
 - Kako postupiti u slučajevima kada imamo čestice koje su "otoci" unutar turističkog zemljišta, nisu u temeljnom kapitalu i ne mogu se spojiti, a ostatak bi se mogao spojiti, ali ne u jednu nego u više čestica? Odnosno, postoje slučajevi gdje nije moguće osnovati jednu česticu koja tvori turističko zemljište jer ih dijele neke čestice koje nisu ušle u temeljni kapital. Treba li u tom slučaju osnovati više čestica?
8. Kako se iz članka 4. ovog Zakona da iščitati kako bi u konačnici onaj dio zemljišta koji je ušao u temeljni kapital trgovačkog društva trebao postati vlasništvo tog društva, a onaj dio koji nije, postati vlasništvo jedinica lokalne samouprave ili Republike Hrvatske, postavlja se pitanje da li se kroz elaborate za provođenje navedenog trebaju osnovati zasebne čestice koje će tvoriti upravo prethodno navedene cjeline kako bi to bila osnova za rješavanje imovinsko pravnih odnosa te kako bi u tom slučaju trebao izgledati prijavni list (npr. kod spajanja više čestica različitog upisa vlasništva - tko treba biti upisan u novom stanju)?
9. Nastavno na prethodno pitanje, hoće li se takav elaborat samo tehnički ovjeravati od strane katastarskih ureda ili će se odmah i provoditi (opet se postavlja pitanje upisa vlasnika u novom stanju), a ovo pitanje se postavlja iz razloga što je sljedeći korak ishodenje rješenja kojim se utvrđuje zemljište nužno za redovitu upotrebu građevine koje izdaju upravni odjeli za prostorno uređenje. Koje će stanje biti početno na situaciji koju trebamo dostaviti za potrebe ishodenja tog rješenja - nulto stanje katastarskog plana ili stanje koje će biti uređeno kroz gore navedeni elaborat (pitanje se odnosi na članak 6. ovog Zakona)?