

Što je eta-iranje? Eta-iranje je postupak kojim uspostavljate vlasništvo nad točno određenim dijelom zgrade, tj. nad Vašim stanom i njemu pripadajućih dijelova.

Uspostavljeno vlasništvo možete upisati u zemljišne knjige.

Ukoliko ste vlasnik stana u nekoj zgradi koja nije eta-irana, Vi ste ustvari vlasnik jednog nedefiniranog dijela te zgrade.

Kao suvlasniku zgrade (tj. vlasniku stana) pripada Vam udio u zajedničkim prostorijama zgrade (podrumski dio, garaža, tavanski dio zgrade) i dio zemljišta na kojem je izgrađena zgrada u kojoj se nalazi Vaš stan.

Ukoliko ne eta-irate svoj stan, neće biti potpuno jasno koji je dio zgrade u Vašem vlasništvu.

Zbog čega je potrebno eta-irati stan? Jedini pravni dokaz o tome da ste Vi vlasnik stana, poslovnog prostora ili neke druge nekretnine je izvadak iz zemljišnih knjiga, tj. gruntnice.

Stanovi, garaže, poslovni prostori i sl. ne mogu se upisati u zemljišnu knjigu dok zgrada nije eta-irana.

Ako ste vlasnik stana u zgradi koja nije eta-irana, postoji mogućnost da je Vaša dokumentacija o vlasništvu dostupna u tzv. knjizi položenih ugovora.

Ukoliko provedete postupak eta-iranja, možete provesti sljedeće radnje:

- dobivanje hipotekarnog kredita
- kupnju, odnosno prodaju nekretnina
- diobu obiteljskih nekretnina
- ostavinsku diobu
- utvrđivanje udjela pojedinih suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja objekta

Što sve možete eta-irati? Eta-irati možete obiteljske kuće sa 2 i više stanova, kao i veće ili velike zgrade sa stotinama stanova.

Postupak eta-iranja možete provesti nad svim posebnim cjelinama u zgradi:

- stanovi
- poslovni prostori
- garaže
- parkirna mjesta
- kao i pripadajućih dijelovi tim posebnim cjelinama (otvoreni balkoni, terase, podrumske ili tavanke prostorije, kućni vrtovi i ostalo)

Sve navedene cjeline možete upisati u zemljišne knjige (uknjižiti) kao svoje vlasništvo.

Od čega se sastoji elaborat eta-iranja? Na Vaš zahtjev ovlaštene osobe će Vam napraviti potreban elaborat koji mora imati sljedeće elemente:

- tabelarni prikaz vrste i veličine prostora
- tabelarni prikaz vlasništva posebnih i zajedničkih dijelova zgrade
- prijedlog razdiobe posebnih i zajedničkih dijelova zgrade
- prijedlog razdiobe građevinskog zemljišta predmetne nekretnine s obzirom na udjele u vlasništvu na posebnim dijelovima nekretnine
- grafički dio elaborata s označavanjem pojedinih posebnih dijelova nekretnine te vlasništva na pojedinom dijelu nekretnine, te
- prijedlog upisa u zemljišne knjige