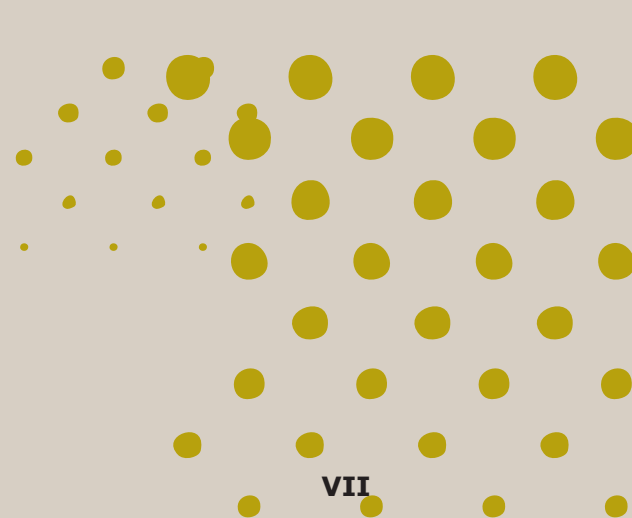


VI

Cilj reforme zemljišnih knjiga je stvaranje efikasnijeg sistema zemljišne uprave i podsticanje razvoja djelotvornijeg tržišta nekretnina.

Reforma podrazumjeva usklađivanje podataka u katastru i zemljišnoj knjizi, elektronsku obradu zemljišne knjige, realizaciju oba sistema i poboljšanje odnosa prema korisnicima. Cilj provođenja ove reforme je jednostavnije i brže ostvarivanje pojedinačnih upisa vlasništva u zemljišnim(ZK) odjelima općinskih sudova gruntovnicama, te standardizacija obrazaca u zemljišnoknjižnom postupku.

Prilikom podnošenja pojedinih prijedloga za upis, stranke će dobijati precizne upute za uredno popunjavanje obrazaca, što će također pospješiti proces ostvarivanja pojedinačnih upisa.



VII

- ! **REFORMA ZEMLJIŠNIH KNJIGA**
- ! **KAKO SE STIČE/STJEČE PRAVO VLASNIŠTVA?**
- ! **ŠTO SADRŽI ZEMLJIŠNA KNJIGA?**
- ! **ŠTO JE KATASTAR?**
- ! **ŠTO JE GRUNTOVNICA?**
- ! **UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE**
- ! **ŠTO TREBA PREDATI U ZEMLJIŠNOKNJIŽNI URED?**



REFORMA ZEMLJIŠNIH KNJIGA

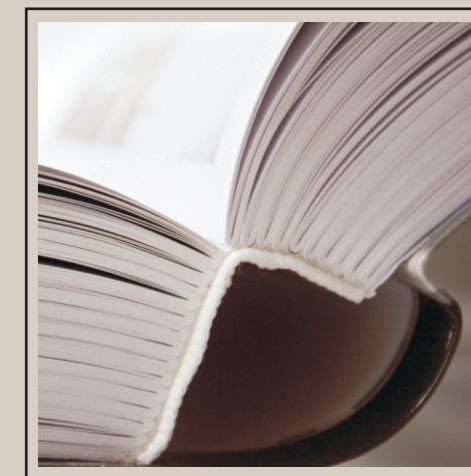
OPĆINSKI SUD TRAVNIK

*Ovaj projekat je realiziran od strane Općinskog Suda
u Travniku uz pomoć*



mart, 2008 g.

Ova informativna brošura namjenjena je pružanju osnovnih informacija o navedenom postupku pred sudom. Ona ne može poslužiti kao nadomjestak za profesionalni pravni savjet. Zbog izmjena i dopuna zakona može se dogoditi da sadržaj brošure nije u potpunosti usaglašen sa trenutno važećim propisima.



REFORMA ZEMLJIŠNIH KNJIGA

KAKO SE STIČE PRAVO VLASNIŠTVA?

Kupovinom nekretnine i potpisivanjem kupoprodajnog ugovora ne stiče se automatizmom, pravo vlasništva nad nekretninom. Potrebno/potrebno je upisati svoje pravo u zemljišne knjige. Upis ima konstitutivno dejstvo. Stoga, potrebno je da po svakoj obavljenoj kupnji nekretnine podnesete prijedloge za upis u zemljišne knjige. Prijedlog podnosite zemljišno-knjižnom (ZK) uredu općinskog suda na čijem se području nalazi nekretnina koja je predmet kupoprodaje. Po ostvarenom upisu kupac postaje i zemljišnoknjižni vlasnik.

Obratite pažnju/pozornost da postoji razlika između VLASNIČKOG LISTA (kojeg izdaje gruntovnica) i POSJEDOVNOG LISTA (kojeg izdaje katastar)!

Posjedovnim listom ne dokazuje se vlasništvo niti koje drugo pravo nad nekretninom, te na osnovu njega zemljišnoknjižni ured nadležnog suda ne dopušta upis nekretnine u zemljišnu knjigu. O ovoj okolnosti važno je voditi računa prilikom kupovine nekretnine i prezentiranju isprav od strane prodavca.

ŠTA JE KATASTAR?

Katastar je registar podataka o zemljištu i nekretninama Državne geodetske uprave. Uz svoja druga zaduženja, katastar je podrška sistemu/sustavu registracije prava vlasništva i drugih stvarnih prava vezanih za nekretnine, odnosno podrška gruntovnici.

Uredi za katastar izdaju posjedovne listove koji sadrže podatke o katastarskoj čestici i podatke o posjedniku, ali nisu dokaz o vlasništvu. Podaci o vlasništvu vidljivi su samo iz zemljišnih knjiga, odnosno vlasničkog lista.

ŠTA JE GRUNTOVNICA?

U zemljišnoknjižnim uredima općinskih sudova tzv. **GRUNTOVNICAMA**, vode se zemljišne knjige. U zemljišne knjige upisuje se vlasništvo i druga stvarna prava nad nekretninom, te druge činjenice bitne za pravni promet.

Zemljišna knjiga je **JAVNA**.

Svako/Svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu u prisutnosti šefa zemljišnoknjižnog ureda (ili zemljišnoknjižnog referenta) i iz nje dobiti izvratke, ispise i prijepise. Zemljišna knjiga i svi izvaci imaju snagu javnih isprava.

UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Stvarno nadležni sudovi za vođenje zemljišnih knjiga su sudovi određeni federalnim zakonom. Za vođenje zemljišnih knjiga nadležan je onaj sud na čijem se području nalazi nekretnina.

Sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka. Postupak se pokreće samo na prijedlog stranke ili nadležnog organa.

Za upis vlasništva u zemljišne knjige potrebo/potrebno je zemljišnoknjižnom uredu općinskog suda (Gruntovnici) predati **PRIJEDLOG** za upis i potrebne isprave koje trebaju biti u originalu ili ovjerenom prijepisu. Na osnovu uredno popunjenog i potpisanog prijedloga za upis, pokreće se postupak.

O upisu u zemljišnu knjigu rješenje donosi zemljišno-knjižni referent na osnovu prijedloga za upis i isprava koje su stranke priložile u originalu ili ovjerenom prijepisu. Ako se isprava na osnovu koje se traži upis već nalazi u zemljišnoknjižnom uredu nije neophodno ponovo je priložiti, već je dovoljno uputiti je na DN u kojem se isprava nalazi.

PRIJE KUPOVINE NEKRETNINE?

Prije predaje prijedloga za upis, trebate utvrditi zemljišnoknjižno stanje, odnosno da li su nekretnina na koju se predlaže prijenos vlasništva i vlasnik nekretnine **UPISANI** u zemljišnim knjigama.

Stoga je potrebno/potrebno da se starnka (kupac) obrati gruntovnici, poznavajući broj katastarske čestice, te zatražiti zemljišnoknjižni izvatak, koji sadrži sve podatke o određenoj nekretnini kako su oni upisani u zemljišnoj knjizi. Iz gruntovnog izvratka moguće je uvidjeti

ko je vlasnik nekretnine, ima li nekretnina jednog ili više vlasnika, dali je opterećena hipotekom ili kakvim drugim teretom.

Uvid u stanje određene nekretnine, odnosno dobijanje zemljišnoknjižnog izvratka omogućeno je svim licima/osobama nakon izvršenog plaćanja takse/pristojbe.

KOD KUPOVINE NEKRETNINE...

Nekretnine koje su upisane u zemljišnoj knjizi: Broj katastarske čestice (K.Č), opis nekretnine i površina, kao i saglasnost za uknjižbu tkz in tabulandi te da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti, trebaju biti navedeni u ugovorima. Stanje u Zemljišnoj knjizi ima se slagati sa onim u ugovoru.

Ukoliko nekretnina (npr. poslovni prostor ili zemljište) nisu upisani u zemljišnoj knjizi, tada je potrebno prvo upisati nekretninu u zemljišnu knjigu da bi zemljišnoknjižni sud dopustio upis prava za koje podnosi prijedlog.

OPĆINSKI SUD U TRAVNIKU

Adresa: Vezirska br.2, 72270, Travnik, BiH

Kontakt telefon: 030 518 130, 030 512 707, Fax 030 511 053

Radno vrijeme Suda: Od ponedjeljka do petka 08.00-16.00 sati

Radno vrijeme sa strankama u pisarnici: 09.00-13.00 sati

Prijemna kancelarija: 09.00-13.00 sati

Radno vrijeme sa stankama u pisarnici: 11,00-14,30 časova

Prijemna kancelarija: 8,00-16,00 sati





VI

Циљ реформе земљишних књига је стварање ефикаснијег система земљишне управе и подстицање развоја дјелотворнијег тржишта некретнина.

Реформа подразумјева усклађивање података у катастру и земљишној књизи, електронску обраду земљишне књиге, реализацију оба система и побољшање односа према корисницима. Циљ провођења ове реформе је једноставније и брже остваривање појединачних уписа власништва у земљишним (ЗК) одјелима опћинских судова грунтовницама, те стандардизација образаца у земљишнокњижном поступку.

Приликом подношења појединих приједлога за упис, странке ће добијати прецизне упуте за уредно попуњавање образаца, што ће такођер поспијешити процес остваривања по-јединачних уписа.



VII

! **РЕФОРМА ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА**

! **КАКО СЕ СТИЧЕ/СТЈЕЧЕ ПРАВО ВЛАСНИШТВА?**

! **ШТО САДРЖИ ЗЕМЉИШНА КЊИГА?**

! **ШТО ЈЕ КАТАСТАР?**

! **ШТО ЈЕ ГРУНТОВНИЦА?**

! **УПИС У ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ**

! **ШТО ТРЕБА ПРЕДАТИ У ЗЕМЉИШНОКЊИЖНИ УРЕД?**



Овај пројекат је реализован од стране Опћинског Суда у Травнику уз помоћ

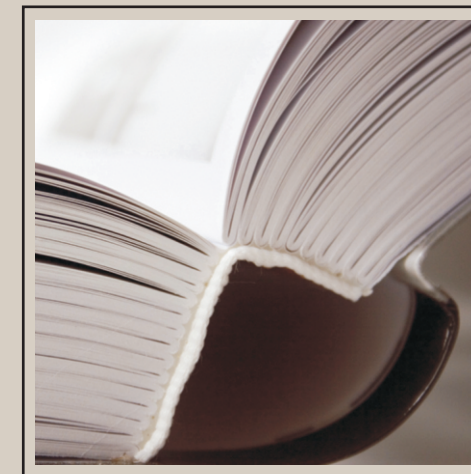


март 2008.г

Ова информативна брошура намјењена је пружању основних информација о наведеном поступку пред судом. Она не може послужити као надомјестак за професионални правни савјет. Због измјена и допуна закона може се догодити да садржај брошуре није у потпуности усаглашен са тренутно важећим прописима.

РЕФОРМА ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

Опћински суд ТРАВНИК



РЕФОРМА ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА

КАКО СЕ СТИЧЕ ПРАВО ВЛАСНИШТВА?

Куповином некретнине и потписивањем купопродајног уговора не стиче се аутоматизмом, право власништва над некретнином. Потребно/потребито је уписати своје право у земљишне књиге. Упис има конститутивно дејство. Стога, потребно је да по свакој обављеној купњи некретнине поднесете приједлоге за упис у земљишне књиге. Приједлог подносите земљишно-књижном (ЗК) уреду опћинског суда на чијем се подручју налази некретнина која је предмет купопродаје. По оствареном упису купац постаје и земљишно-књижни власник.

Обратите пажњу/позорност да постоји ралика између ВЛАСНИЧКОГ ЛИСТА (којег издаје грунтовница) и ПОСЈЕДОВНОГ ЛИСТА (којег издаје катастар)!

Посједовним листом не доказује се власништво нити које друго право над некретнином, те на основу њега земљишно-књижни уред надлежног суда не допушта упис некретнине у земљишну књигу. О овој околности важно је водити рачуна приликом куповине некретнине и презентирању исправ од стране продавца.

ШТА ЈЕ КАТАСТАР?

Катастар је регистар података о земљишту и некретнинама Државне геодетске управе. Уз своја друга задужења, катастар је подршка систему/суставу регистрације права власништва и других стварних права везаних за некретнине, односно подршка грунтовници.

Уреди за катастар издају посједовне листове који садрже податке о катастарској честици и податке о посједнику, али нису доказ о власништву. Подаци о власништву видљиви су само из земљишних књига, односно власничког листа.

ШТА ЈЕ ГРУНТОВНИЦА?

У земљишно-књижним уредима опћинских судова тзв. **ГРУНТОВНИЦАМА**, воде се земљишне књиге. У земљишне књиге уписује се власништво и друга стварна права над некретнином, те друге чињенице битне за правни промет.

Земљишна књига је **ЈАВНА**.

Свако/Сватко може захтијевати увид у земљишну књигу у присутности шефа земљишно-књижног уреда (или земљишно-књижног референта) и из ње добити изватке, исписе и пријеписе. Земљишна књига и сви извази имају снагу јавних исправа.

УПИС У ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Стварно надлежни судови за вођење земљишних књига су судови одређени федералним законом. За вођење земљишних књига надлежан је онај суд на чијем се подручју налази некретнина.

Суд одлучује без расправе и саслушања странака. Поступак се покреће само на приједлог странке или надлежног органа.

За упис власништва у земљишне књиге потребно/потребито је земљишно-књижном уреду опћинског суда (Грунтовници) предати **ПРИЈЕДЛОГ** за упис и потребне исправе које требају бити у оригиналу или овјереном пријепису. На основу уредно попуњеног и потписаног приједлога за упис, покрене се поступак.

О упису у земљишну књигу рјешење доноси земљишно-књижни референт на основу приједлога за упис и исправа које су странке приложиле у оригиналу или овјереном пријепису. Ако се исправа на основу које се тражи упис већ налази у земљишно-књижном уреду није неопходно поново је приложити, већ је довољно упутити је на ДН у којем се исправа налази.

ПРИЈЕ КУПОВИНЕ НЕКРЕТНИНЕ?

Прије предаје приједлога за упис, требате утврдити земљишно-књижно стање, односно да ли су некретнина на коју се предлаже пријенос власништва и власник некретнине **УПИСАНИ** у земљишним књигама.

V

Стога је потребно/потребито да се старнка (купац) обрати грунтовници, познавајући број катастарске честице, те затражити земљишно-књижни извадак, који садржи све податке о одређеној некретнини како су они уписани у земљишној књизи. Из грунтовног изватка могуће је увидјети ко је власник некретнине, има ли некретнина једног или више власника, дали је оптерећена хипотеком или каквим другим теретом.

Увид у стање одређене некретнине, односно добијање земљишно-књижног изватка омогућено је свим лицима/особама након извршеног плаћања таксе/пристојбе.

КОД КУПОВИНЕ НЕКРЕТНИНЕ...

Некретнине које су уписане у земљишној књизи :
Број катастарске честице(К.Ч), опис некретнине и површина, као и сагласност за укњижбу тзв ин табуланди те да је купопродајна цијена исплаћена у цијелости, требају бити наведени у уговорима. Стање у Земљишној књизи има се слагати са оним у уговору.

Уколико некретнина(нпр. пословни простор или земљиште) нису уписани у земљишној књизи, тада је потребно прво уписати некретнину у земљишну књигу да би земљишно-књижни суд допустио упис права за које подноси приједлог.

ОПЋИНСКИ СУД У ТРАВНИКУ

Адреса: Везирска бр.2, 72270,
Травник, БиХ
Контакт телефон: 030 518 130,
030 512 707, Факс 030 511 053
Радно вријеме Суда: Од понедељка до
петка 08.00-16.00 сати
Радно вријеме са странкама у писарници:
09.00-13.00 сати
Пријемна канцеларија:
09.00-13.00 сати

