

Početna stranica>Registri – poslovni registri, registri nesolventnosti i zemljišne knjige>**Zemljišne knjige u zemljama EU-a**  
**Zemljišne knjige u zemljama EU-a**

Latvija

Ovaj odjeljak sadržava pregled središnjih računalnih zemljišnih knjiga Latvije (*Zemesgrāmata*) i sustava katastarskih podataka (*Kadastrs*).

U Latviji postoje dva registra:

**sustav katastarskih podataka** koji održava Državni servis za nekretnine (*Valsts zemes dienests*), u kojem se evidentiraju i ažuriraju podaci o nekretninama, teretima, zemljišnim jedinicama, zgradama (strukturama), grupama građevina, dijelovima zemljišnih jedinica i njihovim obilježjima, kao i o njihovim vlasnicima, zakonitim posjednicima, korisnicima i najmoćnicima;

**središnje računalne zemljišne knjige** koje održava odjel za zemljišne knjige Sudske uprave, a u kojima se evidentiraju podaci o imovinskim pravima upisanim u zemljišne knjige i o opterećenjima nepokretne imovine.

**Zemljišne knjige**

**Koje su usluge dostupne u središnjim računalnim zemljišnim knjigama?**

**Sudska uprava** upravitelj je i nositelj **središnjih računalnih zemljišnih knjiga**.

Nekretnine se upisuju u zemljišne knjige te se u njima potvrđuju s njima povezana prava. Zemljišne knjige dostupne su javnosti, a upisi su pouzdani.

Zemljišne knjige u nadležnosti su okružnih (gradskih) sudova (*rajona (pilsētas) tiesas*).

Središnje računalne zemljišne knjige elektronička su baza podataka u kojoj se zemljišne knjige, knjige dokaza i abecedna kazala dugoročno pohranjuju bez promjena u njihovu sadržaju, čime se osigurava prikaz tih podataka na zaslonu računala i u računalnim ispisima.

Središnje računalne zemljišne knjige sadržavaju podatke o nekretninama, uključujući:

prava služnosti i terete na nekretninama

zasebna zemljišta

vlasnike

pravnu osnovu vlasničkog prava

obavijesti o nesolventnosti

potraživanja vjerovnika

ograničenja

proglašavanje sekundarnih nasljednika i ugovore o nasljeđivanju

prava *in rem* i zaloge potraživanja na nekretnine.

Zemljišne knjige sastoje se od **portfelja** podijeljenih na četiri dijela.

U prvom dijelu bilježe se podaci o sljedećim stavkama:

predmetnoj nekretnini

pravima služnosti i teretima na nekretnini, utvrđenima u korist nekretnine

zemljišnim česticama pridruženima nekretnini

području obuhvaćenom nekretninom i pridruženim zemljištem

zasebnom zemljištu i području koje ono obuhvaća

dopunama prava služnosti i teretima upisanim u prvi dio i njihovim brisanjima.

Drugi se dio upotrebljava za bilježenje podataka o sljedećim stavkama:

vlasniku nekretnine

temelju prava vlasništva i iznosu za koji je nekretnina stečena, ako je navedeno

obavijestima o pribavljanju potraživanja vlasničkih prava i zapisima o tim pravima

ograničenjima raspolaganja nekretninom i terećenja nekretnine pravima *in rem*

proglašavanju sekundarnih nasljednika

ugovorima o nasljeđivanju.

U treći se dio bilježe podaci o sljedećim stavkama:

pravima *in rem* koja opterećuju nekretninu

obavijestima o uspostavi gore navedenih prava *in rem*.

U četvrti se dio bilježe podaci o sljedećim stavkama:

pravima na zalog potraživanja uspostavljenima s obzirom na nekretninu i iznos zaloge

obavijestima o uspostavi prethodno navedenih prava zaloge

dopunama tih zapisa i brisanjima.

**Je li pristup središnjim računalnim zemljišnim knjigama Latvije besplatan?**

Funkcija pretraživanja registriranih nekretnina u središnjim računalnim zemljišnim knjigama **besplatna** je. No prikaz portfelja naplaćuje se 5,00 EUR.

Mjesečna ugovorna pretplata iznosi 55,00 EUR, a naknada za prikaz portfelja iznosi 3,50 EUR.

**Kako se pretražuju središnje računalne zemljišne knjige?**

U središnjim računalnim zemljišnim knjigama možete pretraživati podatke o **registriranim nekretninama** prema sljedećim parametrima:

broj portfelja

naziv nekretnine

katastarski broj

adresa nekretnine.

Podaci o nekretninama dostupni su u Sudskoj upravi koja održava središnje računalne zemljišne knjige, u okružnim (gradskim) sudovima te na internetu.

Nacionalna nadležna tijela i dužnosnici kojima Sudska uprava daje podatke iz računalnih knjiga sa zapisima, podatke o predmetima koji se odnose na nekretnine te kazalo osoba utvrđeni su **Vladinom uredbom**.

## Povijest središnjih računalnih zemljišnih knjiga

Razdoblje organiziranog prelaska na računalne zemljišne knjige te izrade središnjih računalnih zemljišnih knjiga bilo je značajno za razvoju zemljišnih knjiga. Bio je to postupan, ciljan prijelaz na moderne elektroničke zemljišne knjige. Taj je proces započeo nabavom prvih računala, koja su se upotrebljavala kao pisali strojevi, nastavio se stvaranjem sustava za registraciju nekretnina, pretvorbom svih podataka iz zemljišnih knjiga u elektronički format te u konačnici objedinjavanjem baza podataka svih 27 odjela za zemljišne knjige na okružnim (gradskim) sudovima u jedinstvenu bazu podataka središnjih zemljišnih knjiga. To je jedina baza podataka koja sadržava pravno priznate podatke.

**Zakon o zemljišnim knjigama** dopunjen je 1998. novim poglavljem o „Računalnim zemljišnim knjigama”, što je značajno utjecalo na proces informatizacije. Nakon tih promjena uloženi su veliki napori u postupno uključivanje svih područnih odjela u središnje računalne zemljišne knjige, što je ostvareno u prvoj polovini 2001. Usporedno s uvođenjem sustava za registraciju zemljišnih knjiga radilo se i na uvođenju širenja podataka i poboljšanju samih internetskih stranica. Računalne zemljišne knjige održavaju se s ciljem pohranjivanja svih podataka iz zemljišnih knjiga u jedinstvenu središnju bazu podataka koja je u skladu sa zakonom poznata kao središnja računalna zemljišna knjiga. Samo podaci sadržani u toj jedinstvenoj bazi podataka imaju pravnu snagu, a pristup ima isključivo osoblje odjela za zemljišne knjige. Načela organizacije zemljišnih knjiga nisu se mijenjala tijekom uvođenja računalnih zemljišnih knjiga – zadržana je teritorijalna nadležnost, a odjeli za zemljišne knjige, kao i prije, prihvaćaju zahtjeve za upis u knjige i donose odluke o registraciji nekretnine i upisu povezanih vlasničkih prava u zemljišne knjige.

Računalne zemljišne knjige pokrenute su 5. srpnja 2001. Tog datuma pokrenute su središnje računalne zemljišne knjige, a internetske stranice <https://www.zemesgramata.lv/> postale su dostupne široj javnosti. Na internetskim stranicama dostupne su informacije o statistikama odjela za zemljišne knjige, novosti i publikacije koje se odnose na zemljišne knjige, podaci o adresama i radnom vremenu ureda, naknadama, najvažnijim dokumentima koje morate imati kad dolazite u odjel za zemljišne knjige te, najvažnije, podacima o svakoj nekretnini upisanoj u zemljišne knjige, njezinu vlasniku, teretima i hipotekama.

Sudska uprava u potpunosti je odgovorna za organizaciju i tehničko održavanje središnjih računalnih zemljišnih knjiga od 1. travnja 2004.

Od 2022. broj portfelja nekretnina otvorenih u zemljišnim knjigama premašuje 1,3 milijuna. U 2021. mjesečno je podneseno prosječno 216 000 elektroničkih zahtjeva za pristup bazi podataka središnjih računalnih zemljišnih knjiga.

### Sustav katastarskih podataka

#### Koje su usluge dostupne u sustavu katastarskih podataka Latvije?

**Sustav katastarskih podataka** objedinjeni je sustav za evidenciju u okviru kojeg se osiguravaju, održavaju i primjenjuju službeni, ažurni, tekstualni i prostorni podaci o nekretninama u Republici Latviji, njihovim sastavnim katastarskim sastavnicama – zemljišnim jedinicama, zgradama (strukturama), grupama građevina, dijelovima zemljišnih jedinica i njihovim obilježjima, kao i o njihovim vlasnicima, posjednicima, korisnicima i najmoprimcima.

Portal održava **Državni servis za nekretnine**.

Nekretnine se u Latviji dijele na sljedeće **četiri vrste**:

nekretnine koje se sastoje od zemljišta

nekretnine koje se sastoje od zemljišta i struktura

nekretnine koje se sastoje samo od struktura

stanovi, koji se sastoje od grupa građevina i nominalnih dijelova zgrada te zemljišta.

Kategorija **zemljišta** obuhvaća nekretnine u najširem smislu riječi, odnosno zemljište sa strukturama koje pripadaju vlasniku, kao i nekretnine koje se sastoje samo od neizgrađenog zemljišta. Nekretnine u obliku **strukture** su nekretnine koje obuhvaćaju samo strukturu koja se nalazi na zemljištu koje pripada drugom vlasniku. Nekretnina u obliku **stana** u zgradi koja se sastoji od više stanova koji pripadaju različitim vlasnicima jest nekretnina svakog pojedinačnog vlasnika, zajedno s nominalnim dijelom odgovarajućeg zajedničkog vlasništva.

#### Katastarski podaci sastoje se od:

**tekstualnih podataka** – informacije o nekretninama, zemljišnim jedinicama, zgradama (strukturama), grupama građevina, dijelovima zemljišnih jedinica i njihovim obilježjima, kao i o njihovom vlasniku, posjedniku, korisniku i najmoprimcu;

**prostornih podataka** – katastarska karta i prostorni podaci za katastarsko mjerenje katastarske komponente;

**katastarske karte** – u Latviji je izrađena digitalna pregledna karta pomoću digitalnih podataka u vektorskom formatu dobivenih katastarskim mjerenjem nekretnine. Obuhvaća cijelo državno područje Republike Latvije i služi za pregled relativnog položaja stavki prikazanih na tom području. Pravokutna koordinatna mreža katastarske karte odgovara latvijskom geodetskom koordinatnom sustavu LKS-92 TM (1992.). Katastarska karta održava se točno u skladu s podacima iz katastarskih mjerenja. Podaci s katastarske karte pohranjuju se u datotečnom sustavu.

Na njoj je navedena katastarska oznaka katastarske komponente i prikazani su sljedeći prostorni podaci:

granice zemljišne jedinice i njezina dijela

granične točke zemljišne jedinice i njezina dijela

vanjski obris strukture i položaj na zemljišnoj jedinici

granica i identifikator područja služnosti ceste.

**Katastarski podaci upotrebljavaju se** u sljedeće svrhe:

upis prava na nekretnini

uspostavljanje transakcija nekretninama

uporaba nekretnine i planiranje njezinog razvoja

ocjena katastarske vrijednosti

upravljanje porezom na nekretnine

nacionalni, regionalni i općinski ekonomski razvoj i prostorno planiranje

operacije povezane s uporabom zemljišta i planovi zaštite okoliša

priprema nacionalnih statističkih podataka

određivanje knjigovodstvene vrijednosti zemljišta

stvaranje i održavanje sustava zemljopisnih informacija

osiguranje interesa vlasnika drugih registara i informacijskih sustava

druge svrhe.

#### Je li pristup sustavu katastarskih podataka Latvije besplatan?

Javni dio i dio koji nije javan dostupni su na portalu Državnog servisa za nekretnine za objavljivanje podataka i e-usluge <https://www.kadastrs.lv/>.

U javnom dijelu svim zainteresiranim stranama **besplatno** su dostupne sljedeće informacije iz sustava katastarskih podataka:

tekstualni podaci

nekretnina

sastav nekretnine  
strukture  
zemljišne jedinice  
grupe građevina (s prikazom samo grupa građevina koje pripadaju stanovima)  
prostorni podaci  
na osnovnoj karti mjerila 1:50 000, ikona označava približnu lokaciju katastarske komponente  
tekstualni podaci iz državnog registra adresa  
adresa  
povijesna adresa  
e-usluge  
podnesite zahtjev za otvaranje računa pravne osobe na kadastrs.lv  
moji podaci u katastru  
tematske karte.

Detaljniji pregled katastarskih podataka u javnom dijelu portala Državnog servisa za nekretnine za objavljivanje informacija i e-usluge <https://www.kadastrs.lv/> **usluga je koja se naplaćuje**, dok su za uporabu dijela koji nije javan potrebne vjerodajnice koje se mogu dobiti na temelju ugovora o suradnji s Državnim servisom za nekretnine. **Detaljniji katastarski tekstualni podaci, geoprostorni katastarski podaci, geoprostorni podaci iz državnog registra adresa i vrlo detaljne topografske informacije** dostupni su u dijelu koji nije javan.

Na portalu kadastrs.lv moguće je pristupiti podacima o povijesnoj katastarskoj vrijednosti nekretnina, odabrati i ispisati osnovne tekstualne podatke o katastarskim komponentama te upotrijebiti nekoliko dostupnih slojeva karata i tematskih karata koje je izradio Državni servis za nekretnine. Na portalu je moguće prijaviti se za e-usluge Državnog servisa za nekretnine i koristiti se odjeljkom „Moj račun”, tj. upravljati svim narudžbama predanima osobno i elektroničkim putem, plaćati račune i primati materijale servisa bez potrebe za osobnim posjetom centru za korisničku podršku.

E-usluge na portalu koje se naplaćuju:

jednosatno pregledavanje geoprostornih podataka (bez ugovornih obveza)

detaljni katastarski tekstualni podaci (bez ugovornih obveza)

povijesna katastarska vrijednost

standardne informacije o vrijednosti nekretnine

standardne informacije o zabranama otuđenja upisanih za nekretninu

standardne informacije o katastarskoj vrijednosti zemljišne jedinice

standardne informacije o dijelu zemljišne jedinice

standardne informacije o katastarskoj vrijednosti strukture

standardne informacije o strukturi (osnovni podaci)

standardne informacije o grupi građevina

ažuriranja katastarskih podataka

upis dijela zemljišne jedinice

promjena sastava nekretnine

odabir podataka

preuzimanje geoprostornih podataka

arhivski materijal

podnošenje zahtjeva za zaprimanje tlocrta zgrada i planova grupe građevina.

Ostale usluge koje se naplaćuju:

katastarska terenska mjerenja zgrada i grupa građevina;

dobivanje podataka o karakterističnim detaljima struktura i grupa građevina bez terenskog mjerenja

određivanje zastarjelosti strukture ili objekta niskogradnje

bilježenje ili odbijanje bilježenja podataka o novoj katastarskoj komponenti

ažuriranje ili odbijanje ažuriranja podataka o novoj katastarskoj komponenti

brisanje podataka o katastarskoj komponenti

pružanje standardizirane količine i vrste podataka iz sustava katastarskih podataka

pružanje nestandardizirane količine i vrste podataka iz sustava katastarskih podataka

standardne informacije iz katastra

pružanje podataka iz državnog registra adresa

pružanje podataka iz središnje baze vrlo detaljnih topografskih podataka

pružanje podataka iz informacijskog sustava opterećenih područja

pružanje podataka iz arhiva Državnog servisa za nekretnine

određivanje katastarske vrijednosti katastarskih komponenti

određivanje posebnih vrijednosti

donošenje odluka u okviru reforme zemljišnog sustava u slučajevima predviđenima zakonodavstvom

davanje mišljenja u slučajevima predviđenima zakonodavstvom

sastavljanje potvrda i izjava.

#### **Kako se pretražuje sustav katastarskih podataka Latvije?**

Pomoću sustava katastarskih podataka moguće je pretraživati nekretnine, zemljišne jedinice, strukture i grupe građevina. Dodatne informacije o upotrebi funkcije pretraživanja dostupne su [ovdje](#).

#### **Mobilna aplikacija Kadastrs.lv**

Informacije o svim nekretninama, zemljišnim jedinicama, strukturama ili stanovima mogu se dobiti putem mobilne aplikacije; možete tražiti postojeće ili nekadašnje adrese; pregledavati besplatne katastarske tekstualne i prostorne podatke te koristiti e-usluge za pristup većem broju podataka nakon plaćanja. Osim pregledavanja katastarskih podataka, aplikacija korisnicima omogućuje da se prijave i pristupe virtualnom korisničkom centru putem odjeljka „Moj račun” kako bi pregledavali vlastite nekretnine te spremali, slali i dijelili PDF datoteke primljene u okviru pruženih usluga. Korisnicima omogućuje i da odrede svoju lokaciju i pregledavaju katastarske podatke i podatke o adresi.

Mobilna aplikacija dostupna je besplatno na pametnim uređajima s operativnim sustavima [Android](#), [Windows Phone](#) i [iOS](#).

## Povijest sustava katastarskih podataka Latvije

Moderni sustav katastarskih podataka pokrenut je 1992., nakon ponovne uspostave nezavisnosti Latvije 1992., reforme zemljišnih knjiga i prijelaza na tržišno gospodarstvo. Prava pojedinaca na posjedovanje zemljišta službeno su ponovno uspostavljena 1993. Latvijski sustav katastarskih podataka proširen je u različitim fazama. Tijekom prve četiri godine registrirane su samo zemljišne jedinice, posjedovanje zemljišta i upotreba zemljišta. Podaci o strukturama registriraju se od 1996., a od 2000. registriraju se i stanovi.

Sadržaj sustava katastarskih podataka Latvije postupno je povećan. Dok su tijekom prve četiri godine njegove ponovne uspostave ranih 90-ih godina prošlog stoljeća registrirane samo zemljišne jedinice, posjedovanje zemljišta i upotreba zemljišta, od 1996. registriraju se i podaci o strukturama, a od 2000. registriraju se i svi stanovi.

U sustavu katastarskih podataka registrirano je cjelokupno državno područje Latvije, a registracije su u digitalnom obliku.

Posljednji put ažurirano: 18/12/2023

Verziju ove stranice na nacionalnom jeziku održava odgovarajuća država članica. Prijevode je napravila služba Europske komisije. Moguće promjene u originalu koje su unijela nadležna nacionalna tijela možda još nisu vidljive u drugim jezičnim verzijama. Europska komisija ne preuzima nikakvu odgovornost za informacije ili podatke sadržane ili navedene u ovom dokumentu. Pogledajte pravnu obavijest kako biste vidjeli propise o autorskim pravima države članice odgovorne za ovu stranicu.