

# Provjera nekretnine

Datum izvještaja: 2025-08-04

## Pravna napomena:

Ovaj izvještaj pruža digitalni, automatizirani pregled i strukturiranu prezentaciju javno dostupnih podataka iz zemljišnih knjiga i katastra. Cilj usluge je olakšati Klijentu uvid u informacije o teretima, hipotekama, zabilježbama, služnostima i drugim podacima koji su javno dostupni.

**Ovaj izvještaj ne predstavlja pravnu analizu, pravni savjet ili procjenu rizika.** Pružatelj usluge ne jamči potpunu točnost, sveobuhvatnost niti pravnu valjanost prikupljenih i prezentiranih podataka, s obzirom na to da se radi o podacima iz javnih registara koji se mogu mijenjati.

Klijent je u potpunosti odgovoran za tumačenje i primjenu dobivenih informacija. Za konačne pravne odluke i tumačenja, kao i za procjenu rizika, **izričito se preporučuje konzultacija s ovlaštenim pravnikom ili zemljišnoknjižnim stručnjakom.** Svaka upotreba rezultata ovog izvještaja je na vlastitu odgovornost Klijenta.



## Izvještaj

Katastor.hr

Blue Jupiter j.d.o.o.  
Jazbinski gaj II., 8  
+385 99 830 800

# 01

## Sažetak pregleda podataka

Ovaj izvještaj obuhvaća pregled javno dostupnih podataka o vlasničkim pravima, teretima, hipotekama, plombama i drugim relevantnim informacijama iz zemljišnih knjiga i katastra. Cilj je pružiti strukturirani uvid u upisane podatke o nekretnini.

### Pregled ZK izvatka:

- **Sud:** Općinski sud u Rijeci – zemljišnoknjižni odjel
- **Datum izvoda:** 25.07.2025.
- **Katastarska općina:** 999906, Rijeka
- **Zemljišnoknjižni uložak (ZK uložak):** 5154
- **Broj katastarske čestice:** 1182/23
- **Namjena čestice:** Stambeno-poslovni objekt i dvorište
- **Površina čestice:** 842 m<sup>2</sup>

# 02

## Pregled vlasništva

### Upisani vlasnik:

- Pero Perić 1/1
- **Udjel:** Suvlasnički dio s neodređenim omjerom (stan je upisan kao etažna jedinica).

### Napomena:

- Nema više upisanih vlasnika za ovu etažnu jedinicu – stan je jasno vezan uz jednog vlasnika (redni broj 14).
- **Objašnjenje "etažnog vlasništva s neodređenim omjerima":** To znači da vlasnik ima pravo vlasništva nad konkretnim stanom (etažom), ali ukupni udio u cijeloj zgradi (npr.

stubište, dvorište, tavan) nije izražen brojčano. Ovo je često slučaj u starijim zgradama gdje etažiranje nije u potpunosti provedeno prema suvremenim propisima.

*Interna procjena rizika:* **Nizak rizik** ▾

**Status vlasništva prema javno dostupnim informacijama: Jasno vlasništvo fizičke osobe, etažno vlasništvo pravilno upisano.**

## 03 Zabilježbe o potencijalnim neusklađenostima

Ovaj odjeljak prikazuje vrste nesukladnosti ili neažuriranih podataka koji se povremeno mogu pojaviti u javnim registrima i koji mogu zahtijevati dodatnu provjeru.

- **Moguće nesukladnosti podataka:** Razlike između stvarnog stanja i upisa u katastar ili zemljišne knjige, neusklađenost kvadrature, vlasnički zapisi koji nisu ažurirani ili neodgovaraju stvarnom pravnom statusu.
- **Zabilježbe o sporovima i sudskim postupcima:** Postojeće ili neriješene parnice, osporavanja vlasništva ili prava na nekretninu.
- **Pravne nejasnoće:** Nepoznate okolnosti vezane uz suvlasništvo, nasljedna prava, prava bračnih drugova te neriješeni zahtjevi za legalizaciju ili etažiranje.

### Status zabilježbi vezanih uz povijest vlasništva:

- Nema zabilježenih naglih promjena vlasništva.
- Vlasništvo traje više od 10 godina bez zabilješki o sporu.
- Dokumentacija (ukupni ZK podaci) djelomično je **nejasna** zbog nedostatka omjera u suvlasništvu.

*Interna procjena rizika:* **Nizak rizik** ▾

**Napomena:** Za detaljnu analizu i pravno tumačenje svih podataka, preporučuje se konzultacija s ovlaštenim pravnikom.

# 04 Tereti i hipoteke

Tereti su sva prava, obveze ili ograničenja koja se upisuju na određenu nekretninu i mogu utjecati na njenu vrijednost, prodaju ili korištenje. Upisuju se u dio C vlasničkog lista (tzv. "teretovnica"). Najčešći tereti su:

- Hipoteka (založno pravo zbog kredita ili dugova)
- Pravo služnosti (npr. prolaz, provoz, korištenje dijela zemljišta za instalacije)
- Ovrhe (zabrana raspolaganja zbog duga prema vjerovnicima)
- Zabilježba spora (najava sudskog postupka vezanog uz vlasništvo ili druga prava)
- Predbilježba (privremeni upis prava koji još nije pravomoćan)

**Važnost za korisnike:** Ako se nekretnina kupuje s upisanim teretima, to znači da postoje ograničenja ili tuđi zahtjevi koji prate nekretninu, bez obzira na promjenu vlasnika.

## Evidentirani tereti:

- Upisano založno pravo (hipoteka) u korist Grada Rijeke.
- **Iznos:** 93.240,00 kn
- **Temelj:** Ugovor iz 1995. godine
- **Upisano:** 2012. godine, ažurirano 2017.

*Interna procjena rizika:* **Visok rizik** ▾

**Napomena:** Nije preporučljivo potpisivati predugovor bez prethodnog brisanja hipoteke ili pravne garancije da će biti brisana. Postojanje upisane hipoteke zahtijeva pravnu provjeru i savjetovanje s odvjetnikom prije poduzimanja bilo kakvih pravnih radnji vezanih uz nekretninu

# 05

## Plombe i zabrane

Plomba na vlasničkom listu je privremena oznaka ili upis u zemljišnu knjigu koja pokazuje da je prijavljen i zaprimljen prijedlog za upis neke promjene ili pravnog postupka vezanog uz nekretninu, kao što su: promjena vlasnika, upis hipoteke, sudski spor, ovrha ili drugo pravo koje može utjecati na vlasništvo ili terete na nekretnini.

Plomba "zaključava" nekretninu i onemogućava prodaju, darovanje ili dodatno pravno opterećenje nekretnine dok se prijedlog ne riješi. Ona pokazuje da postoji neriješeni pravni postupak ili zahtjev.

### Zabilježbe o plombama i zabranama:

- Nema aktivnih sudskih zabrana ni plombi.
- Status zemljišta: „čisti papiri“ (bez aktivnih zabilježbi koje bi ograničile promet).

*Interna procjena rizika:* Nizak rizik ▾

# 06

## Pregled relevantnih Podataka

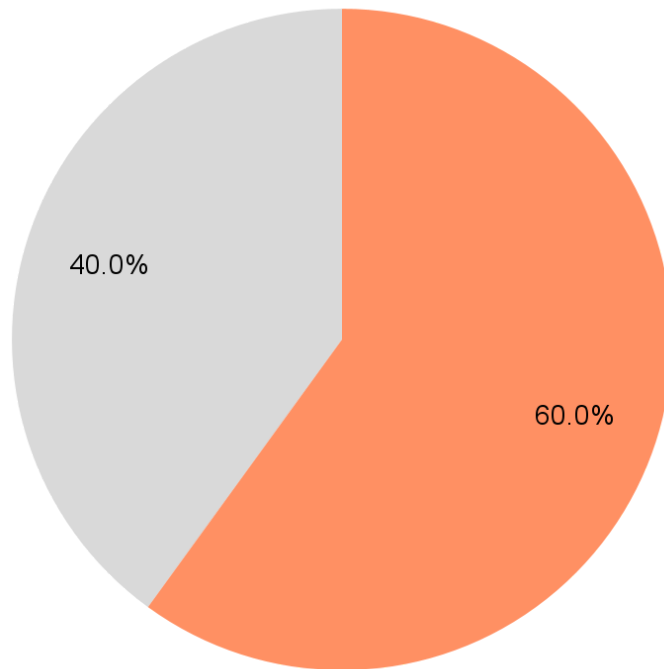
Ovaj pregled ukazuje na ključne zabilježbe u zemljišnim knjigama i drugim javnim podacima koje mogu biti relevantne za vaše razmatranje nekretnine.

### Ključne zabilježbe koje zahtijevaju pažnju:

- Postojanje hipoteke.
- Etažno vlasništvo s neodređenim omjerom.

### Ključne zabilježbe koje su uredne:

- Jasno vlasništvo.
- Nema aktivnih plombi ni zabrana.



Ukupna procjena rizika: **60%** **Visok rizik II** ▾

### Kategorizacija indikatora (Vodilja za tumačenje):

Naš alat kategorizira ukupni indikator rizika prema sljedećim razinama, koje služe kao tehnička vodilja za razumijevanje složenosti i potencijalnih potreba za daljnjom provjerom:

- **Nizak rizik** ▾ **(0% - 15%)**: Podaci ukazuju na minimalan broj zabilježenih faktora. Visoka usklađenost i cjelovitost podataka u javnim registrima.

- **Srednji rizik ▾ (16% - 40%):** Prisutni su pojedini faktori koji mogu zahtijevati pažnju. Podaci su uglavnom usklađeni.
- **Visok rizik II ▾ (41% - 70%):** Zabilježeni su značajniji rizični faktori. Ukazuje na potrebu za temeljitom dodatnom provjerom.
- **Visok rizik I ▾ (71% - 100%):** Podaci ukazuju na višestruke ili kritične faktore. Signalizira visoku složenost i hitnu potrebu za stručnom provjerom.

**Važno:** Ovaj indikator i njegova kategorizacija su **tehnički pokazatelji stanja podataka i NE predstavljaju procjenu pravnog rizika nekretnine**. Za pravnu procjenu i savjetovanje o implikacijama ovih podataka, **nužno je konzultirati ovlaštenog pravnika**.

## 07 Informacije za razmatranje pri kupnji

Na temelju provedenog pregleda podataka, pružamo vam sljedeće informacije koje mogu biti relevantne pri razmatranju kupnje nekretnine:

- **Rješavanje hipoteke:** Ako postoji upisana hipoteka, uobičajeno je da se ona riješi prije sklapanja kupoprodajnog ugovora. Prodavatelj je dužan osigurati brisanje hipoteke iz zemljišnih knjiga. Preporučuje se pribavljanje brisovnog očitovanja od strane vjerovnika (npr. Grada Rijeke) kojim se potvrđuje podmirenje duga i suglasnost za brisanje hipoteke.
- **Provjera "Neodređenog Omjera":** Iako je uobičajeno, za dodatnu sigurnost, vaš odvjetnik / pravni savjetnik može provjeriti specifičnosti etažnog elaborata zgrade kako bi se uvjerio da "neodređeni omjer" u budućnosti ne stvara nikakve formalne prepreke.
- **Pravno savjetovanje:** Uvijek se preporučuje konzultacija s ovlaštenim pravnikom prije potpisivanja bilo kakvih pravnih dokumenata (npr. predugovora, kupoprodajnog ugovora) kako bi se osigurala potpuna pravna zaštita.

# 08

## (Info) Najčešći koraci u procesu kupnje nekretnine

Ovaj odjeljak pruža općenite informacije o uobičajenim koracima u procesu kupoprodaje nekretnina. **Za konkretne savjete i pravne radnje u vašem slučaju, obavezno se posavjetujte s odvjetnikom.**

### 1. Angažman odvjetnika i predugovor:

- **Predugovor:** Ako se odlučite za kupnju, prvi korak je često potpisivanje predugovora. U ovom dokumentu definiraju se uvjeti kupnje. U slučaju postojanja tereta, važno je da predugovor sadrži klauzule koje štite kupca (npr. uvjetovanje sklapanja glavnog ugovora brisanjem tereta).
- **Kapara:** Prilikom potpisivanja predugovora, uobičajeno je uplatiti kaparu. Njezin iznos i uvjeti povrata moraju biti jasno definirani.

### 2. Rješavanje tereta (hipoteke):

- **Komunikacija s prodavateljem:** Prodavatelj mora podmiriti dug i zatražiti brisovno očitovanje od vjerovnika.
- **Brisanje hipoteke:** Nakon dobivanja brisovnog očitovanja, dokument se predaje zemljišnoknjižnom odjelu radi službenog brisanja hipoteke.
- **Provjera čistog vlasničkog lista:** Preporučuje se provjera je li hipoteka zaista izbrisana iz zemljišnih knjiga prije nastavka procesa.

### 3. Sklapanje kupoprodajnog ugovora:

- **Potpisivanje ugovora:** Kada je vlasnički list bez tereta, sklapa se i potpisuje **glavni kupoprodajni ugovor**.
- **Isplata kupoprodajne cijene:** Iznos ugovoren u predugovoru isplaćuje se prodavatelju, obično putem transakcijskog računa.

### 4. Prijenos vlasništva i upis u zemljišne knjige:

- **Dozvola za upis (Clausula intabulandi/Tabularna izjava):** Prodavatelj mora dati posebnu klauzulu koja omogućava upis novog vlasnika.
- **Prijedlog za upis:** Podnosi se prijedlog za upis u zemljišne knjige.
- **Konačan vlasnički list:** Nakon provedenog upisa, dobiva se novi Zemljišnoknjižni izvadak s upisanim novim vlasnikom.

**Primjeri ovih ugovora su u prilogu.**

**Važno:** Ovaj izvještaj i usluga „Provjera nekretnine“ temelje se na analizi javno dostupnih podataka iz zemljišnih knjiga i katastra te služe kao pomoć u prvoj procjeni dostupnih informacija o nekretnini. **Ova usluga nije zamjena za pravni savjet niti za sveobuhvatnu pravnu provjeru.** Za konačne pravne odluke i detaljnije analize **preporučujemo konzultaciju s ovlaštenim pravnim stručnjakom.**