

# KUPOPRODAJA NEKRETNINA

## – opći pojmovi

---

MŽSV za graditeljska obrtnička zanimanja  
Pula, 27.08.2021.

Predavač : Milvana Stanković, dipl.ing.grad.

# Ishodi teme – kupoprodaja nekretnina

---

Današnje tržište nekretnina je jače nego ikada. Sami agenti kažu da nemaju toliko nekretnina koliko bi mogli prodati. Prosječni godišnji rast cijena nekretnina u prvom tromjesečju 2021. iznosi 9,4 % a analitičari i stručnjaci kažu da je to najsnažnije u posljednja 3 desetljeća. Razlozi su različiti čemu tolika potražnja

- Vrijednost novca pada
- APN krediti – povoljni uvjeti kreditiranja
- Dobra klima za boravak kroz cijelu godinu
- Relativno niski troškovi življenja- za strance
- Posjed svoje nekretnine za potrebe ljetovanja
- Visoka cijena najma nekretnine
- Oporezivanje novaca u banci –najava u zemljama EU
- Atraktivna područja sa puno interesantnih sadržaja
- Blizina granice i dobra zračna povezanost

slobodna dalmacija.hr

# Ishod teme – kupoprodaja nekretnina

---

Zadatak arhitekta je da osmisli izgled zgrade izvana i iznutra a građevinar se brine o skeletnom aspektu i stabilnosti zgrade, izvođenju i kontroli a sve to zbog krajnjeg korisnika investitora koji će zgradu koristiti za svoje potrebe ili za prodaju.

Znanja i vještine koje se stječu kroz školovanje za graditeljska zanimanja imaju krajnji cilj da se izvede objekt koji će biti po svojoj namjeni stambeni, javni ili industrijski te će kao takav moći biti kupljen, prodan, naslijeđen, poklonjen, dan u najam,...

# Arhitekt/ građevinski inženjer

---

Arhitekti su odgovorni kako će izgledati zgrade iznutra i izvana. Arhitektonski rad obuhvaća projektiranje zgrada, specifikacije materijala, koordinacija klijenata i funkcionalnost gradnje u cjelini. Arhitekti su izravno zaduženi za izgradnju estetike, boje i materijala koji će se koristiti, prisvajanje prostora vezano uz osobne ili poslovne potrebe klijenata i njegovu cjelokupnu funkcionalnost.

Građevinski inženjeri više brinu o skeletnom aspektu i stabilnosti zgrade, izravno nadgledaju izgradnju sposobnosti izdržavanja jakih seizmičkih sila, koncentriranih opterećenja zbog korištenja građevine i izgradnje sigurnosti za širu javnost. Njegov je glavni cilj dugovječnost strukture i sprečavanje ozljeđivanja ljudi u slučaju nesreće, poput prirodne katastrofe.

<https://hr.weblogographic.com/difference-between-architect-and-structural-engineer-6537>

<https://hr.sawakinome.com/articles/people/difference-between-architect-and-structural-engineer-2.html>

# Podjela predavanja u 4 modula

---

1. Modul – osnovni pojmovi vezani za kupoprodaju nekretnina
2. Modul – kupoprodaja nekretnina
3. Modul – procjena nekretnina
4. Modul – primjeri dobre prakse

# Osnovni pojmovi vezani za kupnju nekretnina

---

- 1. NEKRETNINA
- 2. KATASTARSKA ČESTICA
- 3. ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 4. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK/ IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 5. HIPOTEKA
- 6. UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU
- 7. UGOVOR O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU
- 8. PREDUGOVOR
- 9. UGOVOR O KUPOPRODAJU NEKRETNINE
- 10. AGENT ZA PRODAJU NEKRETNINA
- 11. POSJEDOVNI LIST

# 1. NEKRETNINA

Nekretninu čine čestica zemljine površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini i ispod nje. Možemo kupiti – zemljište, kuću , stan, apartman, garaža, poslovni prostor ...

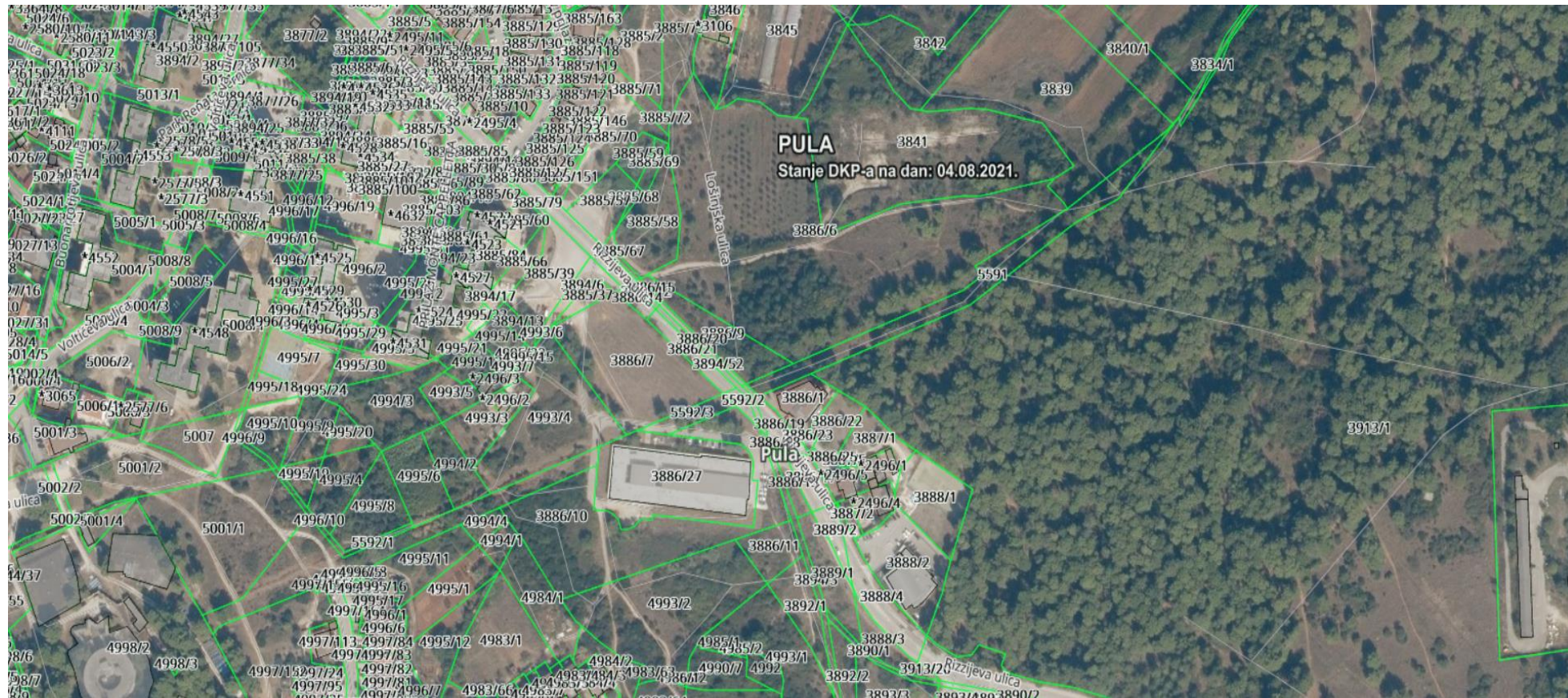
---





## 2. KATASTARSKA ČESTICA

Dio područja katastarske općine određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama





### 3. ZEMLJIŠNE KNJIGE

---

Su javne knjige u koje se upisuju nekretnine, vlasništvo te obveza prava na nekretninu a vode se na temelju podataka katastarske izmjere

Zemljišne knjige se sastoje od glavne knjige i zbirke isprava.

Glavna knjiga je dio zemljišne knjige u koju se upisuje nekretnina i sve promjene na nekretninama. Za sva zemljišta jedne Katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga.

Glavna knjiga se sastoji od zemljišno knjižnih uložaka u koji se upisuje samo jedno zemljišnoknjižno tijelo.

Zemljišnoknjižno tijelo čine jedna čestica ili više njih ali se moraju nalaziti u istoj k.o. i u pravnom prometu imaju isti pravni položaj.

# 4. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK / IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

---

Zemljišno knjižni uložaka

Sastoji se od 3 dijela –

A POSJEDOVNICA – upisuju se sve katastarske promjene koje se odnose na promjenu broja, površine ili naziva kč

B VLASTOVNICU – upisuju se podaci o vlasniku nekretnine, suvlasnicima, kao i sve promjene koje se tiču vlasništva

C TERETOVNICU – upisuju se stvarna i druga prava kojima je opterećena nekretnina – hipoteka, služnosti, stvarni teret, pravo građenja, privremene mjere,....

# ZKU/Izvod iz zemljišne knjige / vlasnički list



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 03.08.2021. 23:19

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-404/2014  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16883

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3886/27	ZEMLJIŠTE POD ZGRADOM, DVORIŠTE			5308	
		UKUPNO:			5308	

### B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

### C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.08.2013. broj Z-8718/13 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Klasa: 932-06/13-02/153 od 9. svibnja 2013. godine s nacrtom, Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja u korist Istarske županije - Centra novih tehnologija Vidikovac, klasa: 602-03/11-01/1 od 11. kolovoza 2011. godine koji se nalazi u ovisudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-12982/11 i Aneksa ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja u korist Istarske županije - Centar novih tehnologija Vidikovac, klasa: 602-03/11-01/1 od 18. lipnja 2013. godine, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 3886/27, uz istovremeno osnivanje novog zk.ul. 16884 iste k.o.		
1.2	Zaprimljeno 13.08.2013. broj Z-8718/13 Zabilježuje se da se uknjižba prava građenja osniva na vrijeme dok traje zgrada izgrađena na tom pravu građenja.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.08.2021.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Zaprimljeno 13.08.2013. broj Z-8718/13 Škola (radionica Industrijsko-obrtničke škole Pula) kao pripadak pravu građenja na kč.br. 3886/27, upisanoj u zk.ul. 16883 ove k.o.				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 13.08.2013. broj Z-8718/13 Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 3886/27 priložen akt za uporabu, odnosno pravomoćno Odobrenje za gradnju Općinskog zavoda za urbanizam i komunalne poslove Općine Pula, broj: 06-II/2-Up-1798/1-1969 od 13. kolovoza 1969. godine, pravomoćno Dopunsko rješenje Općinskog komiteta za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti Općine Pula, broj: 06-II/1-UP/I-1140/80 od 28. svibnja 1980. godine, pravomoćno Rješenje Općinskog komiteta za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti Općine Pula, broj: 06-II/2-UP/I-2695/1980 od 16. siječnja 1981. godine, pravomoćno Rješenje Upravnog odjela za prostorno uređenje Grada Pule, Odsjek za gradnju, Klasa: UP/I-350-05/10-02/23 od 16. rujna 2010. godine i pravomoćno Rješenje Upravnog odjela za prostorno uređenje Grada Pule, Odsjek za gradnju, Klasa: UP/I-350-05/11-02/90 od 8. veljače 2012. godine i Potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprave za inspekcijske poslove, Klasa: 362-01/12-11/303 od 6. ožujka 2012. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Udio prava građenja: 1/1</b> <b>ISTARSKA ŽUPANIJA, OIB: 90017522601, PAZIN, DRŠČEVKA 3</b>		
2.1	Zaprimljeno 27.12.2013. broj Z-13565/13 Zabilježuje se odbačen prijedlog Istarske županije za zabilježbu promjene sjedišta.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			



## 5. HIPOTEKA

---

**Hipoteka** je u bankarskoj praksi instrument osiguranja dok se u hipotekarnom pravu definira kao raspolaganje izvjesnim udjelom (interesom) u nekretnini, ili u drugoj imovini koja služi kao osiguranje za isplatu dugovanja.

U bankarskoj praksi, banke često traže hipoteke za osobne kredite, kako bi se zaštitile u slučaju neplaćanja anuiteta ili kreditne obveze. Razlike između hipoteke i fiducije je u tome što kod hipoteke, korisnik kredita, i dalje raspolaže imovinom.

Svaka banka u Hrvatskoj danas ima u ponudi [hipotekarne kredite](#), koji omogućuje zajmoprimcu da dođu do željene likvidnosti, dok i dalje može raspolagati sa tom imovinom, dok god uredno otplaćuje kredit.

Da bi se digla hipoteka na nekretninu treba pozvati sudskog vještaka koji će procijeniti istu.

## 6. UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

---

Obvezuje se jedna strana da će drugu stranu uzdržavati do njegove smrti a druga strana da mu daje svoju imovinu s time da je stjecanje stvari i prava **odgođeno** do trenutka smrti primatelja uzdržavanja.



## 7. UGOVOR O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU

---

Obvezuje se jedna strana da će drugu stranu uzdržavati do njegove smrti a druga strana obvezuje da će mu **za života** prenijeti svu svoju imovinu ili dio.

Brojne stare osobe su završile na ulici zbog ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.



# 8. PREDUGOVOR

[www.legalis.hr](http://www.legalis.hr)

---

Predugovorom se dogovaraju postupci prije ugovora o kupoprodaju nekretnine.

- Ugovorne stranke
- Predmet ugovaranja sa opisom iz ZK uloška
- Dogovorena cijena sa iznosom kapare i uvjetima odustajanja od kupovine
- Određuje se datum sklapanja ugovora
- Kada će prodavatelj dozvoliti upis u zemljišne knjige kupcu – po potpisu ugovora i po plaćenom kompletnom iznosu
- Obično kupac snosi sve troškove predugovor, javnog bilježnika, ugovora i poreza
- Prodavatelj izjavljuje da nekretnina nije opterećena
- U slučaju spora koji sud će rješavati
- Potpisi i datum
- može ali i ne mora se ovjeriti kod javnog bilježnika – obično se daje kapara



# 9. UGOVOR O KUPOPRODAJU NEKRETNINE

pravnikhr.com

- 
- Ugovorne stranke
  - Predmet kupnje – nekretnina – k.č. k.o. površina
  - Energetski certifikat –oznaka i tko ga je izradio
  - Cijena izražena u EUR-ima ili u kn – srednji tečaj na dan uplate. Javlja se problem u razlici tečaja kupljenog i prodanog eura
  - Kada će biti isplata i na koji račun
  - Izjava o isključivom valsništvu – da nije bračna stečevina, bez tereta,...
  - Kada kupac stupa posjed
  - Do kada prodavatelj mora platiti sve zaostale račune – prijepis vode, struje ,...
  - Troškovi – uglavnom plaća kupac sve – porezi 3 %, javi bilježnici a prodavatelj sve troškove nekretnine do dana određenog ugovorom
  - Tabularna izjava – prodavatelj potpisom ugovora i primitkom cijelog iznosa daje izjavu da se bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi upis u zemljišnim knjigama u kojima će kupac postati vlasnik nekretnine
  - Izjava da se stranke slažu oko gore navedenog u ugovoru
  - Broj primjeraka – najčešće 2 a onda se rade ovjerene preslike
  - Potpisi kupca i prodavatelja sa datumom i mjestom potpisa
  - Treba ovjeriti kod javnog bilježnika koji ugovor nosi na sud i u poreznu upravu koja se u roku od 15 dana odrediti iznos poreza na promet nekretnina 3% - sa pravom da korigira cijenu ako smatra da je preniska

# 10. AGENT ZA PRODAJU NEKRETNINA

---

Kupac može sam naći nekretninu ali svakako mora zatražiti pomoć odvjetnika oko zaključivanja ugovora i to ovjeriti kod javnog bilježnika

Ako se kupac ili prodavatelj obrate agenciji za posredovanje u kupoprodaju nekretnina ona mora imati zaposlenog agenta posredovanja u prometu nekretnina stvarno i stalno..

Agent posredovanja u prometu nekretnina mora imati položen stručni ispit koji provodi Hrvatska gospodarska komora.

Uvjeti za polaganje

- SSS
- Prijava
- Dokaz o uplati 1500 kn

Stručni ispit se sastoji od pismenog dijela te položenih 60 % da bi se moglo ići na usmeni dio koji se sastoji od 5 ispitnih predmeta – trgovačka društva i ugovori, stvarna prava na nekretninama, porezi, financijsko poslovanje, prostorno uređenje i gradnja

Nakon položenog stručnog ispita kandidat se upisuje u Imenik ovlaštenih agenata nekretninama

## 11. POSJEDOVNI LIST

---

U katastarskim uredima vodi se evidencija o posjedu i posjedovnim listovima. U posjedovne listove upisuju se posjednici katastarskih čestica i unose pisani podaci o katastarskim česticama (broj, adresa, način uporabe, izgrađenost, površina). Prijepis posjedovnog lista izdaje se na zahtjev stranke u nadležnom uredu za katastar.

# Najčešća pitanja

---

1. Kako pronaći podatke o željenoj nekretnini?
2. Mogu li graditi na mojoj parceli?
3. Tko je vlasnik katastarske čestice?
4. Pregled katastra.hr
  - posjedovni list
  - grafički prikaz
  - prijepis posjedovnog lista
5. Razlika između posjedovnog i vlasničkog lista
6. Što ako postoji razlika u brojevima katastarskih čestica u katastru i zemljišnoj knjizi?
7. Stvarna površina katastarske čestice

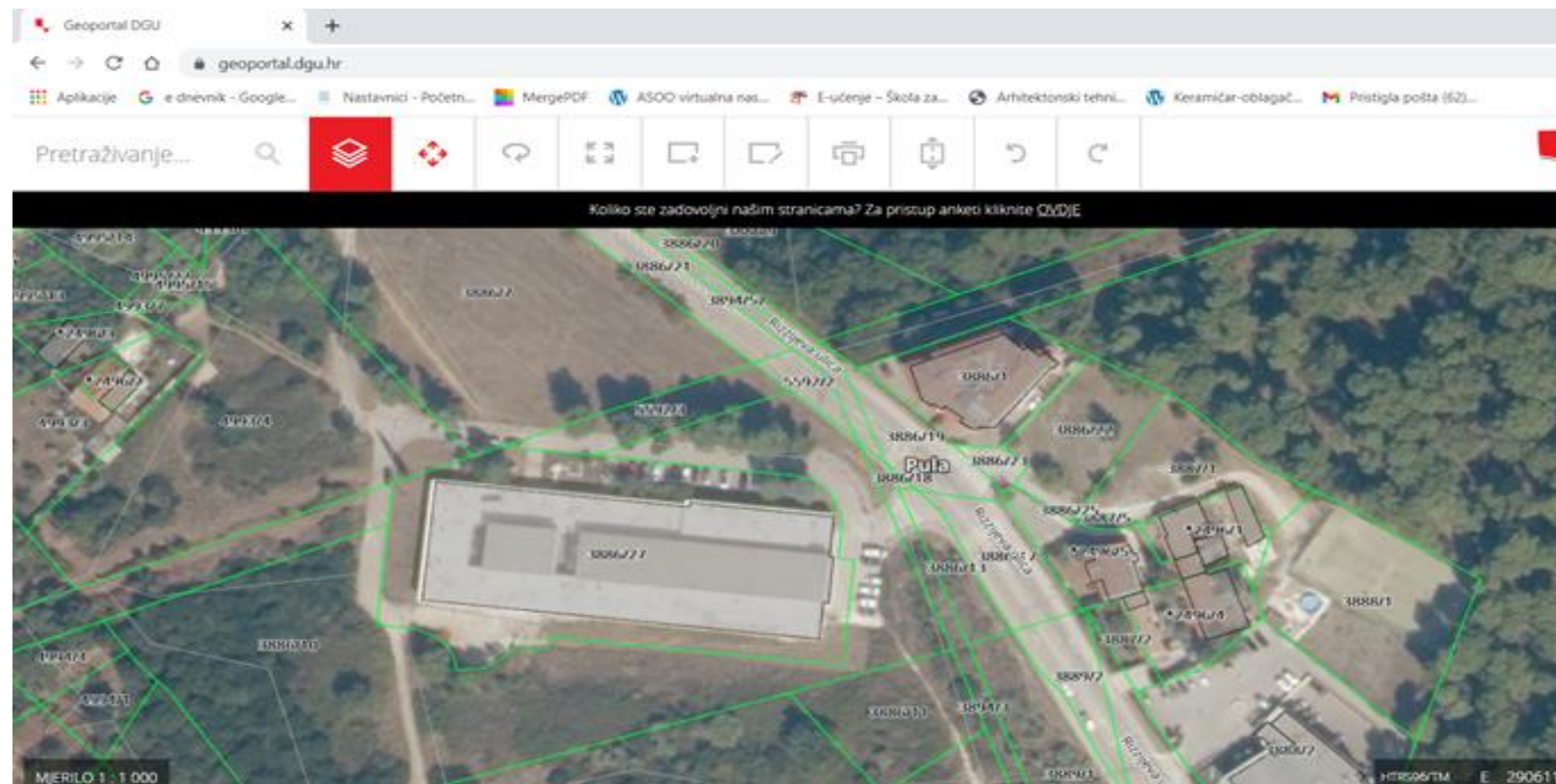


# 1. Kako naći podatke o željenoj nekretnini ?

<https://geoportal.dgu.hr/>

k.č. 3886/27

k.o. Pula



## 2. Mogu li graditi na mojoj parceli?

---

Najsigurnije je od nadležnog ureda za prostorno uređenje zatražiti lokacijsku informaciju koja sadrži podatke o svim prostorno planskim uvjetima (u kojoj je zoni čestica, što se može graditi, je li na čestici planirana izgradnja infrastrukture i sl.).

Uvid u prostorne planove moguć je i preko GIS sustava dostupnog na internetu na stranici: <https://ispu.mgipu.hr/>

Informacijski sustav prostornog uređenja

ispu.mgipu.hr

3886/27

Informacijski sustav prostornog uređenja  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

Izbornik

Registar prostornih planova

Važeći planovi Planovi u izradi

Važeći planovi

Planovi stare generacije Planovi nove generacije

Filteriraj prostorne planove

Prikazano 2 / 2

Planovi stare generacije	Planovi nove generacije
Prostorni plan Istarske županije - neverificiran	HR-ISPU-PPZP-00018-R07
Prostorni plan uređenja Grada Pule - neverificiran	HR-ISPU-PPGO-03590-R09
<input type="checkbox"/> Obuhvat prostornog plana	
Oglasno <input type="checkbox"/> Obuhvat prostornog plana	
<input checked="" type="checkbox"/> Korištenje i namjena prostora/površina	
<input checked="" type="checkbox"/> Prostor/površine za razvoj i uređenje	
> Infrastrukturni sustavi i mreže	
> Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora	
> <input type="checkbox"/> Građevinska područja	

1:2,000

RPIS

50 m

Upišite ovdje za pretraživanje

32°C Sunny 19:02 12.8.2021.



# Legenda prostornog plana

The screenshot displays the 'Informacijski sustav prostornog uređenja' (Information System for Spatial Planning) web application. The browser address bar shows 'ispu.mgipu.hr'. The main interface is divided into several panels:

- Registrar prostornih planova:** A sidebar menu with options for 'Važeći planovi' (Valid plans) and 'Planovi u izradi' (Plans in progress).
- Važeći planovi:** A list of active plans, including 'Prostorni plan Istarske županije - neverificiran' and 'Prostorni plan uređenja Grada Pule - neverificiran'. The latter is selected, showing its ID 'HR-ISPU-PPGO-03590-R09'.
- Prostori/površine za razvoj i uređenje:** A detailed legend for development and planning spaces and surfaces. It includes categories like 'GRANICE' (Boundaries), 'SUSTAV SREDNJIH NASELJA I RAZVOJNIH PREDJELOVA' (Medium settlement system and development areas), 'PROSTORI I POKRIVNOSTI ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA' (Development and planning spaces and coverage of settlement building areas), 'PROJEKT' (Project), and 'ZRAČNA PROJEKT' (Aerial project).
- Tumač / Sastavnica:** A panel for interpreting the legend symbols, showing a grid of symbols and their corresponding descriptions.

The legend symbols are color-coded and include various geometric shapes and patterns. A large orange arrow points from the 'Važeći planovi' list to the legend panel. The bottom of the screen shows a Windows taskbar with the search bar, task icons, and system tray information (32°C Sunny, 19:04, 12.8.2021.).

# 3. Tko je vlasnik k.č.?

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract>

REPUBLICA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Početna stranica    Ministarstvo pravosuđa i uprave    Državna geodetska uprava    Korisne informacije    **Prijava**

**PREGLED GLAVNE KNJIGE**    PREGLED KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA    PREGLED STATUSA PREDMETA

Podaci o ZK uložku:

Općinski sud / ZK odjel: Zemljišnoknjižni odjel Pula

Glavna knjiga\*: PULA

Broj kat. čestice: 3886/27

Broj ZK uložka:

Povijesni pregled: Ne

Uputa: Ukoliko ne znate čitav naziv možete upisati prvih nekoliko znakova i potom pritisnuti tipku "Enter" ili ikonu s povećalom kako bi sustav ubacio sve podatke koji zadovoljavaju uvjete pretrage.

Uputa: Nakon što odaberete ZK odjel i Glavnu knjigu moći ćete unijeti podatak o broju ZK uložka ili katastarske čestice u ovisnosti s kojim podacima raspolazete. U slučaju rasklone oznake katastarske čestice u katastru i zemljišnoj knjizi (tj. dvojna numeracija) za pregled glavne i katastarske čestice kako je nita

Kontrolni broj: **bn 738**

Kontrolni broj: bn738

©2014-2021 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. Izjava o pristupačnosti.

REPUBLICA HRVATSKA  
Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 03.08.2021. 23:19  
Katastarska općina: 324256, PULA  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-404/2014  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 16083  
IZVORNIK PRAVA GRADENJA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čiv	m2	
1.	3886/27	ZEMLIŠTE POD ZGRADOM, DVORIŠTE			5308	
UKUPNO:					5308	

B  
Vlastovnica  
Sadržaj upisa

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

C  
Teretovnica  
Sadržaj upisa

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 13.08.2013. broj Z-8718/13 Teretjem Prijamnoj listi Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Klasa: 932-06/13-02/153 od 9. svibnja 2013. godine s nacrtom, Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja u korist bitarske županije - Centra novih tehnologija Vidikovac, klasa: 602-03/11-01/1 od 11. kolovoza 2011. godine koj se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod post.br. Z-12982/11 i Aneksa ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja u korist bitarske županije - Centra novih tehnologija Vidikovac, klasa: 602-03/11-01/1 od 18. lipnja 2013. godine, uključuje se pravo građenja na teret k.č.br. 3886/27, uz istovremeno osnivanje novog z.k.č. 16084 ište k.o.		
1.2	Zaprimljeno 13.08.2013. broj Z-8718/13		

# 4. Pregled - Katastar.hr

The screenshot displays the Katastar.hr web application interface. The browser address bar shows the URL `katastar.hr/#/`. The application features a green navigation bar with three main sections: **Osnovni podaci** (Basic data), **Načini uporabe** (Usage methods), and **Upisane osobe** (Registered persons). A search bar at the top right contains the text "Traži...".

The main content area is divided into a left sidebar and a central map. The sidebar displays the following information for the selected parcel:

- Katastarska općina: 324256, PULA
- Broj katastarske čestice: 3886/27
- Adresa katastarske čestice: RIZIJEVA ULICA
- Površina katastarske čestice/m<sup>2</sup>: 5308
- Posjedovni list: 15103, 15105\* [Pregledaj](#)
- \*pravo građenja: [Informacije o stolu](#)

The central map shows an aerial view of the area in Pula, Istarska županija. A yellow outline highlights the specific parcel (3886/27). The word "PULA" is overlaid on the map. Various other parcels are labeled with their respective numbers (e.g., 3886/1, 3886/16, 3886/17, 3886/18, 3886/19, 3886/20, 3886/21, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 3886/32, 3886/33, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38, 3886/39, 3886/40, 3886/41, 3886/42, 3886/43, 3886/44, 3886/45, 3886/46, 3886/47, 3886/48, 3886/49, 3886/50, 3886/51, 3886/52, 3886/53, 3886/54, 3886/55, 3886/56, 3886/57, 3886/58, 3886/59, 3886/60, 3886/61, 3886/62, 3886/63, 3886/64, 3886/65, 3886/66, 3886/67, 3886/68, 3886/69, 3886/70, 3886/71, 3886/72, 3886/73, 3886/74, 3886/75, 3886/76, 3886/77, 3886/78, 3886/79, 3886/80, 3886/81, 3886/82, 3886/83, 3886/84, 3886/85, 3886/86, 3886/87, 3886/88, 3886/89, 3886/90, 3886/91, 3886/92, 3886/93, 3886/94, 3886/95, 3886/96, 3886/97, 3886/98, 3886/99, 3886/100, 3886/101, 3886/102, 3886/103, 3886/104, 3886/105, 3886/106, 3886/107, 3886/108, 3886/109, 3886/110, 3886/111, 3886/112, 3886/113, 3886/114, 3886/115, 3886/116, 3886/117, 3886/118, 3886/119, 3886/120, 3886/121, 3886/122, 3886/123, 3886/124, 3886/125, 3886/126, 3886/127, 3886/128, 3886/129, 3886/130, 3886/131, 3886/132, 3886/133, 3886/134, 3886/135, 3886/136, 3886/137, 3886/138, 3886/139, 3886/140, 3886/141, 3886/142, 3886/143, 3886/144, 3886/145, 3886/146, 3886/147, 3886/148, 3886/149, 3886/150, 3886/151, 3886/152, 3886/153, 3886/154, 3886/155, 3886/156, 3886/157, 3886/158, 3886/159, 3886/160, 3886/161, 3886/162, 3886/163, 3886/164, 3886/165, 3886/166, 3886/167, 3886/168, 3886/169, 3886/170, 3886/171, 3886/172, 3886/173, 3886/174, 3886/175, 3886/176, 3886/177, 3886/178, 3886/179, 3886/180, 3886/181, 3886/182, 3886/183, 3886/184, 3886/185, 3886/186, 3886/187, 3886/188, 3886/189, 3886/190, 3886/191, 3886/192, 3886/193, 3886/194, 3886/195, 3886/196, 3886/197, 3886/198, 3886/199, 3886/200). The map also shows a street view icon and a "Street view" label. The bottom status bar indicates the system time as 23:01 on 4.8.2021 and the weather as 25°C Mostly cloudy.



# 4.1. Posjedovni list

Početna stranica    Ministarstvo pravosuđa i uprave    Državna geodetska uprava    Korisne informacije    **Prijava**

**PREGLED KATASTARSKOG OPERATA**    **PREGLED ČESTICA**    PREGLED STATUSA PREDMETA    PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*: PULA

Katastarska općina\*: PULA, 324256

Broj kat. čestice\*: 3886    27    Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:    Traži

GRAFIKA    Pregledaj PL/BZP    Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj O.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m <sup>2</sup>	Pravo građenja
	3886/27	15103	64	RIZZIJEVA ULICA	5308	✓
		15103		DVORIŠTE	2306	
		15103		ZEMLJIŠTE POO ZGRADAMA	3002	

## 4.2. Grafički prikaz k.č.- katastar.hr

The image shows a screenshot of the katastar.hr website. The browser's address bar displays the URL: `oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=163&cadastreMunicipalityId=2230&parcelNumber=3886/27`. The page features a search interface on the left with the following fields:

- Sadržaj
- Pretraga
- Katastarski ured\* (with a search icon)
- Katastarska općina\* (with a search icon)
- Broj kat. cestice\* (with a search icon)

Below the search fields are two buttons: "Traži" and "Prikaži k.o.". The main area of the page is a large map showing a cadastral plan overlaid on an aerial photograph. The parcels are outlined in red, and one specific parcel is highlighted with a yellow border. A navigation toolbar is visible above the map, including a compass, zoom controls, and a link to "Informacije o čestici". At the bottom left, there is a "Pregledna karta" (overview map) showing a larger geographical context with a red rectangle indicating the current map's location.

## 4.3. Prijepis posjedovnog lista

prijepis\_posjedovnog\_lista.pdf - Adobe Acrobat Reader DC (32-bit)

Datoteka Uređivanje Prikaži Potpiši Prozor Pomoć

Početna Alati prijepis\_posjedovno... x

📄 ☆ 🖨️ ✉️ 🔍 ⏪ ⏩ 1 / 2 🖱️ 🖱️ ⏪ ⏩ 75% 📄 📄 🗨️ ✍️ ✂️

KR. REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 05.08.2021. 23:19

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324250)      Posjedovni list: 15105

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište opisane osobe	OIB
	ISTARSKA ŽUPANIJA, DREŠČEVKA 3, PAZIN (NOSITELJ PRAVA GRADENJA)	9001752601
1/1	GRAD PULA-POLA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355

**Podaci o katastarskim česticama**

Zr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, katni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5885/37	MONTE KORINJAL PAŠNIAK	473 473	52		Pravo gradnje opisano u posjedovni list broj 15105
		5886/10	RIZZIJEVA ULICA PAŠNIAK	7007 7007	64		Pravo gradnje opisano u posjedovni list broj 15105
		5886/11	M.KORNJAL LIVADA	1193 1193	64		Pravo gradnje opisano u posjedovni list broj 15105
		5886/13	M. KORNJAL PAŠNIAK	368 368	64		Pravo gradnje opisano u posjedovni list broj 15105
		5886/18	M.KORNJAL PAŠNIAK	12 12	65		Pravo gradnje opisano u posjedovni list broj 15105

## 5. Koja je razlika između posjedovnog i vlasničkog lista?

---

Posjedovni list sadrži podatke o katastarskoj čestici i podatke o posjedniku, ali nije dokaz o vlasništvu. Posjedovni list izdaje katastar.

Vlasnički list je dokument iz kojeg se vide podaci o vlasništvu, tj. njime se dokazuje vlasništvo nad određenim zemljištem ili nekretninom. Nakon što se upiše vlasništvo, može se dobiti vlasnički list kojeg izdaje gruntovnica, tj. zemljišno – knjižni odjel nadležnog općinskog suda koji vodi zemljišne knjige.

## 6. Što ako postoji razlika u brojevima katastarskih čestica u katastru i zemljišnoj knjizi?

---

Ako se nekretnina nalazi na području gdje postoje razlike u brojevima katastarskih čestica u katastru i zemljišnoj knjizi, odnosno na području katastarske općine za koju nije izvršena obnova ili osnivanje zemljišne knjige, za daljnje postupke moguće je od nadležnog ureda za katastar **zatražiti podatak o identifikaciji čestica.**



## 7. Stvarna površina katastarske čestice

---

Za većinu katastarskih čestica u Republici Hrvatskoj površina upisana u katastarskom operatu datira iz doba Austro-Ugarske. Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) se odstupanje od takve površine do 20% smatra normalnim. Stanje u katastru i zemljišnim knjigama se sa stvarnim stanjem usklađuje provedbom geodetskog elaborata evidentiranja stvarnog stanja u kojem je površina izračunana iz koordinata lomnih točaka. Preporučljivo je da se prije kupoprodaje izradi geodetski elaborat kako bi predmet kupoprodaje bila stvarna površina katastarske čestice.



