

# Ugovor o kupoprodaji nekretnina

---

**Tomašić, Katarina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2021**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:908177>

*Rights / Prava:* [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International](#)/[Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-27**



*Repository / Repozitorij:*

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Preddiplomski stručni studij poslovne ekonomije**

**Računovodstvo i financije**

## **UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA**

Završni rad

**Student: Katarina Tomašić**

**JMBAG studenta: 0066240819**

**Mentor: doc.dr.sc. Ivan Tot**

**Zagreb, rujan 2021.**



Sveučilište u Zagrebu  
**Ekonomski fakultet**



## **IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI**

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je završni/diplomski/poslijediplomski specijalistički rad, odnosno doktorski rad isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija.

Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava.

Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

---

(mjesto i datum)

---

(vlastoručni potpis studenta)

## SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
<b>1.1. Predmet i cilj rada</b> .....	1
<b>1.2. Metodologija rada</b> .....	1
<b>1.3. Struktura rada</b> .....	1
<b>2. POJAM, OBILJEŽJA I BITNI SASTOJCI UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Pojam i obilježja ugovora o kupoprodaji nekretnine</b> .....	3
<b>2.2. Bitni sastojci ugovora o kupoprodaji nekretnine</b> .....	5
<b>3. SKLAPANJE UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE</b> .....	<b>9</b>
<b>3.1. Predugovor ugovora o kupoprodaji nekretnine</b> .....	9
<b>3.2. Kapara</b> .....	10
<b>4. ISPUNJENJE UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1. Plaćanje cijene</b> .....	13
<b>4.2. Plaćanje poreza na promet nekretnina</b> .....	14
<b>4.3. Predaje nekretnine u posjed kupcu</b> .....	16
<b>4.4. Prijenos prava vlasništva s prodavatelja na kupcu</b> .....	17
<b>5. POSEBNOSTI KUPOPRODAJE NEKRETNINE FINANCIRANE STAMBENIM KREDITOM UZ SUBVENCIJU AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA</b> .....	<b>20</b>
<b>5.1. Općenito o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama</b> .....	20
<b>5.2. Subvencionirani stambeni krediti</b> .....	21
<b>5.3. Podnošenje zahtjeva za subvencionirani stambeni kredit</b> .....	22
<b>5.4. Društveno poticana stanogradnja: Program POS</b> .....	24
<b>5.5. Utjecaj subvencioniranih stambenih kredita na tržište nekretnina</b> .....	26
<b>6. ZAKLJUČAK</b> .....	<b>29</b>
<b>Literatura</b> .....	30

# **1. UVOD**

## **1.1. Predmet i cilj rada**

Tema završnog rada je ugovor o kupoprodaji nekretnine te posebnosti kupnje nekretnina financiranih stambenim kreditima uz subvenciju Agencije za pravni promet i posredovanje nekretnina (dalje u tekstu: APN). Ugovor o kupoprodaji nekretnina je pravni posao koji za svrhu ima prijenos prava vlasništva na nekretnini s prodavatelja na kupca. Obzirom da se u Republici Hrvatskoj većina prometa nekretnina obavlja upravo pravnim poslom, važno je poznavanje njegovih karakteristika.

Cilj rada je obraditi ugovor o kupoprodaji nekretnine na način da se detaljno objasne koraci koji prethode njegovu sklapanju, važne značajke samog ugovora te obveze ugovornih strana nakon potpisivanja ugovora. Budući da je kupnja nekretnine jedan od najznačajnijih financijskih izdataka u životu prosječnog čovjeka, obradit ćemo i temu Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama koja je osnovana kako bi putem raznih programa omogućava povoljnije rješavanje stambenog pitanja.

## **1.2. Metodologija rada**

Kako bismo na jednostavan i razumljiv način prikazali relevantne zakonske odredbe potrebne za razumijevanje teme kupoprodaje nekretnina, koristit ćemo deskriptivnu metodu. Deskriptivna metoda korištena je kao glavna metoda te se proteže cijelim radom, dok su u manjoj mjeri korištene analitičke i komparativne metode. Komparativnu i analitičku metodu koristili smo se kod usporedbe cijena nekretnina te donošenju zaključaka nastalih na temelju njihova kretanja.

## **1.3. Struktura rada**

Završni rad sastoji se od šest glavnih cjelina.

Prva cjelina predstavlja uvod u kojem smo ukratko naveli cilj i svrhu pisanja rada, objasnili metode kojima smo se poslužili te način na koji je koncipirana sama struktura rada.

U drugom dijelu ćemo obraditi pojam, obilježja i bitne sastojke ugovora o kupoprodaji nekretnina.

U trećem dijelu ćemo obraditi temu sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, dok ćemo u četvrtom dijelu reći nešto više o ispunjenju ugovora o kupoprodaji nekretnina. Peti dio rada posvetit ćemo posebnostima kupnje nekretnina financirane stambenim kreditom uz subvenciju agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. I zadnji, šesti dio, čini zaključak o glavnoj temi do kojeg smo došli proučavanjem relevantne literature. Kao prilog radu nalazi se i popis literature koji je korišten kao polazni aspekt za pisanje rada.

## 2. POJAM, OBILJEŽJA I BITNI SASTOJCI UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### 2.1. Pojam i obilježja ugovora o kupoprodaji nekretnine

Zakon o obveznim odnosima (dalje u tekstu: ZOO)<sup>1</sup> ne definira posebno ugovor o kupoprodaji nekretnina, već se na njega primjenjuju članci vezani uz kupoprodaju općenito. „Kupoprodajnim ugovorom prodavatelj se obvezuje kupcu predati određenu stvar u vlasništvo ili kupcu pribaviti određeno pravo, tako da kupac postane imatelj (nositelj) tog prava, a kupac se, zauzvrat, (recipročno) obvezuje platiti prodavatelju neku novčanu svotu (cijenu).“<sup>2</sup> U slučaju kupoprodaje nekretnina možemo precizirati i reći da se ne predaje stvar u vlasništvo, već predmetna nekretnina. Dakle, gospodarska svrha ugovora o kupoprodaji nekretnine je trajni prijenos prava vlasništva s prodavatelja na kupca. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZVDSP)<sup>3</sup> u članku 30. stavku 1. pravo vlasništva definira kao „stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.“

Ugovor o kupoprodaji nekretnina specifičan je u pojedinim važnim segmentima. Kao glavnu razliku između ugovora o kupoprodaji i ugovora o kupoprodaji nekretnina treba istaknuti oblik sklapanja ugovora. Za sklapanje ugovora o kupoprodaji dozvoljeno je korištenje pismenog i usmenog oblika. No, iako je i u našem pravu kupoprodaja u načelu neformalan pravni posao, ipak ima slučajeve kada se zbog posebnih razloga traži oblik i za taj posao.“<sup>4</sup> Jedan od tih slučajeva je i kod ugovora o kupoprodaji nekretnina, a ZOO zahtjev za pisanim oblikom ugovora propisuje člankom 377. Razlog tome je što nekretnina ne prelazi u vlasništvo samom predajom posjeda nego upisom novog vlasnika u zemljišne knjige. Kako bi on mogao provesti postupak upisa, potreban mu je kupoprodajni ugovor kao dokaz prava vlasništva. Zbog zahtjeva

---

<sup>1</sup> Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18. (2018.).

<sup>2</sup> Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., (2011.), *Osnove prava trgovačkih ugovora i vrijednosnih papira*, Zagreb, Manualia universitatis studiorum Zagrebiensis, str. 234.

<sup>3</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14. (2014.).

<sup>4</sup> Klarić, P. i Vedriš, M. (2012.), *Građansko pravo - opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, XIII. izdanje, Zagreb, Narodne novine, str. 494.

za pisanim oblikom ugovora kao pretpostavkom njegove valjanosti, možemo reći kako je ugovor o kupoprodaji nekretnina formalan pravni posao.

Ugovor o kupoprodaji je dvostranoobvezan naplatni ugovor. Iz toga proizlazi da su obje strane dužne ispuniti određenu činidbu koja proizlazi iz ugovora. To podrazumijeva da je u svakom dvostranoobveznom ugovoru svaka strana dužnik jedne činidbe i vjerovnik druge činidbe, makar se može raditi o sadržajno istovjetnoj činidbi.<sup>5</sup> Činidbom smatramo svaku pozitivnu ili negativnu ljudsku radnju koju je dužnik na temelju obveznog odnosa dužan izvršiti vjerovniku.<sup>6</sup> Činidba prodavatelja sastoji se u davanju (*dare*), što znači da je dužan kupcu pribaviti vlasništvo nad nekretninom.<sup>7</sup> Kupac je istovremeno dužan ispuniti činidbu isplate ugovorene cijene prodavatelju nekretnine. Činidba kod ugovora o kupoprodaji nekretnina ima odgodni uvjet. Iako je u većini slučajeva u interesu i prodavatelja i kupca da se činidba što prije ispuni, kod ugovora o kupoprodaji nekretnina njeno se ispunjenje odgađa dok to okolnosti ne dopuste. Ispunjenjem činidbe, obvezni se odnos ugasio, a na njegovu se mjestu pojavio novi stvarnopravni odnos koji u konkretnom slučaju znači vlasništvo nad nekretninom.<sup>8</sup> Kod ugovora o kupoprodaji nekretnina činidba se ne izvršava trenutkom sklapanja ugovora, već kada za to budu ispunjene potrebne okolnosti.

Obzirom da je iz sadržaja samog ugovora o kupoprodaji nekretnina vidljiva njegova svrha (kauza) on se smatra kauzalnim ugovorom. Kauza formira bit pravnog posla, a ona se obično može vidjeti i u samom nazivu ugovora. Tako je i kod ugovora o kupoprodaji nekretnina kauza vidljiva iz imena ugovora, a očituje se u stjecanju prava vlasništva na nekretnini na strani kupca, a prodavatelj kao protučinidbu dobiva isplatu ugovorene cijene.

Kako se ugovor o kupoprodaji nekretnina kroz povijest ustalio i često se upotrebljava, a i zakonodavac ga definira pojedinim odredbama, nazivamo ga imenovanim pravnim poslom. Imenovanim se nazivaju oni ugovori koji u povijesnom slijedu postoje dovoljno dugo i/ili se pojavljuju dovoljno često, da su se prava i obveze ugovornih strana već standardizirale te ih je zakonodavac pod određenim imenom opisao u propisima.”<sup>9</sup>

Nadalje, kada govorimo o vrstama ugovora, možemo zaključiti kako je ugovor o kupoprodaji nekretnina konsenzualni ugovor zato što nastaje sporazumom strana te za njegovu perfekciju

---

<sup>5</sup> Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., op. cit. u bilj. 2., str. 51.

<sup>6</sup> Klarić, P. i Vedriš, M., op. cit. u bilj. 4., str. 89.

<sup>7</sup> Ibid., str. 93.

<sup>8</sup> Ibid., str. 378.

<sup>9</sup> Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., op. cit. u bilj. 2., str. 50.



nije potrebno ništa drugo učiniti ili dati.<sup>10</sup> Konsenzualni ugovori nastaju samim sporazumom strana oko bitnih sastojaka ugovora. Realan je svaki ugovor kod čijeg se sklapanja zahtijeva isplata kapare. „Prema tome i ugovori koji su po svojoj prirodi konsenzualni, neće biti sklopljeni u trenutku postizanja sporazuma već u trenutku kada jedna strana drugoj daje kaparu.”<sup>11</sup> Kod ugovora o kupoprodaji nekretnina kapara se ne odnosi na glavni ugovor već se njenom isplatom smatra sklopljen predugovor o kupoprodaji nekretnine.

## 2.2. Bitni sastojci ugovora o kupoprodaji nekretnine

Prije nego navedemo bitne sastojke ugovora o kupoprodaji nekretnina, reći ćemo nešto o samom značenju pojma nekretnine. Iako je u laičkom rječniku prva asocijacija na riječ nekretnina obično kuća ili stan, u smislu stvarnog prava, njezin je naglasak zapravo na zemljišnoj čestici. Tako ZVDSP u članku 2. stavku 3. nekretninu definira kao česticu zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno. Svi produkti unutar jedne čestice geometrijski odijeljene od drugih te omeđene ostalim zemljištima predstavljaju jedinstvo jedne nekretnine. Pravna pretpostavka za pravno jedinstvo nekretnine koja izražava tradicionalno načelo *superficies solo credit* je trajna veza spojenih stvari sa zemljištem, a sastoji se od zgrada i drugih građevina te svega što je na zemlji izraslo, bilo da je samoniklo ili posađeno.<sup>12</sup> U slučaju da je pokretna stvar trajno vezana uz nepokretnu, ili je njezin teret, može se odrediti kao nekretnina. U članku 2. stavku 7. ZVDSP navodi se da će se u slučaju sumnje je li što pokretna ili nepokretna stvar, smatrati da se radi o pokretnoj stvari.

Iako se pitanje određivanja površine čestice može smatrati jednostavnim, ono je, pogotovo u novije vrijeme, dovelo do brojnih pitanja. Samu površinu možemo jednostavno utvrditi uvidom u katastarske čestice koje su lako i brzo dostupne svima, naročito od kada su gruntovnica i katastar dostupni putem službenih internetskih stranica. No pravo pitanje nameće se u pogledu zemljine dubine te prostora iznad zemljišne čestice. U prošlosti se smatralo kako je pravo vlasništva neograničeno u tom pogledu te vlasnik ima beskonačna prava vlasništva u dubinu i

---

<sup>10</sup> Klarić, P. i Vedriš, M., op. cit. u bilj. 4., str.411.

<sup>11</sup> Horak, H., Dumančić, K., Preložnjak, B., Šafranko, Z. i Poljanec, K., (2016.), *Uvod u trgovačko pravo*, preuzeto s <https://www.efzg.unizg.hr/UserDocsImages/PRA/2017%20-%20novi%20web/Publikacije/UVOD%20U%20TRGOVA%20C4%8CKO%20PRAVO%202016.pdf>, str. 84.

<sup>12</sup> Simonetti, P. (2009), *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*, Rijeka, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 30, br. 1, preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/52611>, str.33.

visinu. Razvojem tehnologije, ta se tradicionalna teorija ipak morala racionalizirati. „Predodžbu o neograničenom pravu vlasništva do zvijezda (*usquae ad sidera*) srušio je zrakoplov, kao što je predodžbu o neograničenom državnom suverenitetu u zračnom prostoru srušio sovjetski Sputnjik.“<sup>13</sup> Kako bi se omogućilo nesmetano pravo vlasništva, ali i korištenje i razvoj tehnoloških dostignuća, određeno je kako vlasnik ima pravo vlasništva nad dijelovima zemlje u dubinu i visinu na koji ima opravdan interes, to jest koje može realno koristiti. Izvan granica opravdanog interesa prostire se opće dobro koje imaju pravo koristiti svi pod uvjetima i na način koji propisuje država u granicama svoga suvereniteta.<sup>14</sup> Opća dobra ne mogu biti objekt prava vlasništva. To su dijelovi prirode koji zbog svojih osobina ne mogu biti u vlasništvu jedne fizičke ili pravne osobe, već su dostupne svima na korištenje. Kao opće dobro koje je često predmet rasprava zbog prisvajanja od strane fizičkih i pravnih osoba možemo izdvojiti morsku obalu. Dakle, morskim obalom, kao i ostalim općim dobrima, upravlja i raspolaže Republika Hrvatska te ona ne mogu biti u privatnom vlasništvu. Ipak, država ih može dati u koncesiju pojedincima. Važno je naglasiti kako građevine nastale na općem dobru nisu istovjetne općem dobru te na njima može postojati pravo vlasništva.<sup>15</sup> Od općeg dobra treba razlikovati javna dobra koja, iako su većinom u vlasništvu Republike Hrvatske, mogu biti objekt prava vlasništva.

Zakon o porezu na promet nekretnina u članku 3. stavku 3. (dalje u tekstu: ZPPN)<sup>16</sup> dijeli nekretnine na zemljišta i građevine. Zemljišta mogu biti građevinska, poljoprivredna i druga zemljišta.

Odredbom članka 3. stavka 9. Zakona o prostornom uređenju (u daljnjem tekstu: ZPU)<sup>17</sup> građevinsko zemljište se definira kao zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina. Poljoprivredno zemljište pobliže je određeno člankom 3. stavkom 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (dalje u tekstu: ZPZ)<sup>18</sup>, a njime se smatraju poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivredna zemljišta imaju osobitu zaštitu zato što su dobra od interesa za Republiku Hrvatsku. Tako je određeno da strane privatne i fizičke osobe ne mogu stjecati

---

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Klarić, P. i Vedriš, M., op. cit. u bilj. 4., str. 247.

<sup>16</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, br. 115/16, 106/18. (2019.)

<sup>17</sup> Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 (2020.)

<sup>18</sup> Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine, br. 20/18, 115/18 i 98/19 (2020.)

poljoprivredna zemljišta pravnim poslom u Republici Hrvatskoj, osim ako međunarodnim ugovorom ili drugim propisima nije drugačije određeno.

Građevine su stambene, poslovne i druge građevine i njihovi dijelovi.

Stambene zgrade su građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne površine zgrade namijenjeno u stambene svrhe.<sup>19</sup> Suprotno tome, poslovne zgrade se koriste za obavljanje gospodarskih djelatnosti. Poslovna zgrada može sadržavati i stambeni dio, ali je važno da on ne prelazi 50% ukupne korisne površine prostora zgrade. U poslovne građevine ubrajamo skladišta, maloprodajne zgrade, proizvodne i industrijske zgrade. Sve građevine koje definicijom ne obuhvaćaju stambene i poslovne građevine svrstavamo u kategoriju ostalih građevina.

Svrha u koju se nekretnina može koristiti važna nam je i kod određivanja cijene. Tako naprimjer cijena može bitno varirati s obzirom na namjenu. Zemljište sličnih dimenzija i lokacije bitno će se cjenovno razlikovati s obzirom na to je li definirano kao poljoprivredno ili građevinsko zemljište.

Kod sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina važno je da očitovanje volja ugovornih strana mora bude suglasno, one se moraju usuglasiti o minimalnom sadržaju ugovora, odnosno o bitnim sastojcima ugovora.<sup>20</sup> Bitni su sastojci ugovora o kupoprodaji nekretnina (*essentialia negotii*) oni dijelovi ugovora koji ga čine baš tim pravnim poslom poslom, bez kojih on ne bi mogao postojati.<sup>21</sup> Dakle, kako bi strane uopće mogle sklopiti ugovor te kako bi taj ugovor bio valjan, prvo moraju dogovoriti minimalne uvjete koji bi zadovoljavali njihove zajedničke interese. Postupak usuglašavanja strana oko sastojaka ugovora naziva s procesom pregovora. Pregovori nemaju nikakvu važnost po pitanju valjanosti ugovora te se oni ne moraju voditi ukoliko je kupac spreman prihvatiti ponudu bez izmjena. „Konstitutivni elementi ugovora s aspekta očitovanja volje se nazivaju ponuda i prihvata.”<sup>22</sup> Potrebno je istaknuti kako su ponuda i prihvata ponude jednostrani pravni poslovi.<sup>23</sup> Strane autonomno odlučuju u pogledu sklapanja pravnog posla te ne mogu prisiliti drugu stranu da prihvata njihovu ponudu. Kada ponuda bude

---

<sup>19</sup> Pribić, N. i Pađen, B., Nacionalna klasifikacija vrsta građevina - NKVG, Zagreb (b.d.), preuzeto s Državni zavod za statistiku, [https://www.dzs.hr/app/KLASUS/Docs/NKVG\\_Publikacija.pdf](https://www.dzs.hr/app/KLASUS/Docs/NKVG_Publikacija.pdf) str. 14.

<sup>20</sup> Horak, H., Dumančić, K., Preložnjak, B., Šafranko, Z. i Poljanec, K., op. cit. u bilj. 11. str. 92.

<sup>21</sup> Ljubanović, B., Sklapanje ugovora, *Ekonomski vjesnik*, br.1., 1995., preuzeto s [https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=331388](https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=331388), str. 110.

<sup>22</sup> Horak, H., Dumančić, K., Preložnjak, B., Šafranko, Z. i Poljanec, K., op. cit. u bilj. 11., str. 92.

<sup>23</sup> Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., op. cit. u bilj. 2., str. 111.

istovjetna sadržaju prihvata, možemo reći da su se stranke usuglasile oko nastanka pravnog posla.

ZOO navodi dva bitna sastojka koja je potrebno zadovoljiti kako bi ugovor o kupoprodaji nekretnina bio valjan, a to su cijena i predmet kupnje.

Objekt je predmet kupoprodaje koji se prodavatelj obvezuje prenijeti na kupca, a cijena je novčana protuvrijednost koju se kupac obvezuje platiti prodavatelju.

Kod kupoprodaje nekretnine objektu se posvećuje posebna pažnja. On mora biti detaljno prikazan i to obaveznim navođenjem zemljišnoknjižnih podataka o nekretnini i opisom same nekretnine. Zemljišnoknjižni podaci podrazumijevaju informacije o katastarskoj općini, broju čestice i broju zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana. Opis nekretnine se razlikuje od vrsta nekretnine koja je predmet kupoprodaje, a primjerice za stan, on se sastoji od adrese, kata, broja stana, opisa prostorija od kojih se sastoji i ukupne površine stana. Važno je obratiti pozornost i na namjenu za čiju je svrhu nekretnina upisana. Prije potpisivanja ugovora, potrebno je utvrditi odgovaraju li svi podaci koje smo dobili od prodavatelja nekretnine stanju u zemljišnim knjigama, ali i stvarnom stanju nekretnine. Svaka, pa i najmanja odstupanja između stvarnog stanja nekretnine i zemljišnoknjižnog stanja upućuju na neispravnosti.

Drugi bitan sastojak ugovora o kupoprodaji nekretnine predstavlja cijena. „Cijena je vrijednost stvari izražena u novcu.“<sup>24</sup> Kada bi se protuvrijednost nekretnine potraživala u stvarima, pravni koncept bi se promijenio te tada više nije riječ o kupoprodaji već o zamjeni. Cijena mora biti određena ili barem određiva na temelju ugovora. Važno je napomenuti kako cijena treba biti izražena u domaćoj novčanoj jedinici, što ne isključuje mogućnost izražavanja (ali ne i plaćanja) u stranoj novčanoj jedinici.<sup>25</sup> Obveza isplate kupoprodajne cijene u kunama, odnosi se i na strane državljane. Strane same određuju visinu cijene. „Građanskopravne granice te slobode postavljaju samo načela savjesnosti i poštenja i jednake vrijednosti davanja iz kojih je izveden institut prekomjernog oštećenja.“<sup>26</sup> Iako je predviđeno da strane same utvrđuju kupoprodajnu cijenu, nju u velikoj mjeri određuje i tržišna cijena nekretnine.

Bez ovih elemenata ugovor o kupoprodaji nekretnine ne bi bio valjan, a zbog njihove važnosti ti se elementi definiraju već u predugovoru, ukoliko se on sastavljanje, a služe i kao temelj za sastavljnje glavnog ugovora.

---

<sup>24</sup> Klarić, P. i Vedriš, M., op. cit. u bilj. 4., str. 496.

<sup>25</sup> Gorenc, V., (2005.), *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, Zagreb, RRiF Plus, str. 597.

<sup>26</sup> Ibid., str. 654.

### 3. SKLAPANJE UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

#### 3.1. Predugovor ugovora o kupoprodaji nekretnine

ZOO u članku 268. stavku 1. definira predugovor kao ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor. Obzirom da proces kupoprodaje nekretnina nije jednostavan pravni posao, njegovo trajanje može zahtijevati nešto duži vremenski period. Najčešće se potreba za predugovorom javlja kod kupnje nekretnine putem kredita banke zato što proces kreditiranja može trajati i do 60 dana. Kako bi se i prodavatelj i kupac osigurali da će doći do izvršenja pravnog posla kada se za to stvore uvjeti, potpisuju predugovor.

Kod kupoprodaje nekretnina postoji zahtjev da predugovor bude sklopljen u istom obliku kao i predugovor. Budući da se za valjanost glavnog ugovora zahtijeva pisani oblik, predugovor također mora biti u pisanom obliku kako bi bio valjan.<sup>27</sup>

Nakon što su se stranke usuglasile po pitanju cijene i objekta kupoprodaje, sastavljaju predugovor koji mora sadržavati sve bitne sastojke, a koji će kasnije poslužiti kao osnova sastavljanja glavnog ugovora. Osim opisa predmetne nekretnine i cijene, u predugovoru mora biti i izjava prodavatelja kako je on vlasnik nekretnine te da ne postoji pravo trećih na predmetnoj nekretnini. Potrebno je navesti datum isplate kupoprodajne cijene koji je najčešće unutar 3 mjeseca od sastavljanja predugovora, ako strane nisu odredile drugačije. Navodi se i način isplate kupoprodajne cijene te iznos kapare koja se isplaćuje nakon potpisivanja predugovora. Zadnja se obveza odnosi na plaćanje poreza, a sastoji se od izjave kupca ili prodavatelja, ovisno o dogovoru strana, kako će podmiriti obvezu plaćanja poreza nakon sklapanja glavnog ugovora.

Članak 268. stavak 3. ZOO-a navodi da predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.“ No, predugovor nije istovjetan glavnom ugovoru. „Predugovor je samostalan i potpun ugovor, samo se sadržaj njegove činidbe sastoji u sklapanju budućega glavnog ugovora.“<sup>28</sup> On ne predstavlja mogućnost zahtjeva za predajom nekretnine već se njime može zahtijevati samo sklapanje glavnog ugovora. Prema odredbi članka 268. stavka 5. sud će na zahtjev zainteresirane strane narediti strani koja odbija sklopiti glavni ugovor da to učini u roku

---

<sup>27</sup> Klarić, P. i Vedriš, M., op. cit. u bilj. 4., str. 409.

<sup>28</sup> Ibid.

koji će joj odrediti. Sklapanje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kada je prema naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen. Ukoliko nadležni sud utvrdi kako predugovor ne sadrži bitne sastojke glavnog ugovora, donosi odluku o njegovu poništenju. U članku 268. stavku 6. ZOO-a navedeno je kako predugovor ne obvezuje u slučaju ako su se okolnosti od njegova sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u vrijeme sklapanja predugovora. Iako predugovor služi kao vrsta pravne zaštite te pruža neku vrstu sigurnosti stranama u postupku, on ipak nije garancija da će se kupoprodaja nekretnine izvršiti.

Kako bi predugovor o kupoprodaji nekretnine bio pravno valjan, potrebno ga je ovjeriti kod javnog bilježnika. Nakon potpisivanja predugovora, kupac prodavatelju plaća kaparu čiji su iznos definirali predugovorom.

### **3.2. Kapara**

„Kapara se definira kao određena svota novca ili količina drugih zamjenjivih stvari koju jedna strana daje drugoj kao znak da je ugovor sklopljen.”<sup>29</sup> Kapara služi kao vrsta osiguranja ispunjenja glavnog ugovora, a iako je definirana zakonom, primjenjuje se samo kada je ugovorena temeljem pravnog posla kojeg prema vjerovniku poduzima dužnik ili treća osoba. Zakonodavac nije propisao maksimalnu visinu kapare što u praksi može dovesti do nerealnih zahtjeva prodavatelja nekretnina. Kupci nekretnine time su stavljeni u nepovoljniji položaj budući da prodavatelji diktiraju svoje uvjete prodaje te rijetko pristaju na kompromis. Ipak, zakon je predvidio mogućnost naknadnog smanjenja kapare sudskim putem. Sud će, ukoliko utvrdi da je kapara nerealno visoka, donijeti odluku o smanjenju iznosa kapare. Sudskih procesa vođenih oko smanjenja kapare u praksi gotovo i nema zato što je kupcima jednostavnije odustati od kupnje ženjene nekretnine kada ustanove da prodavatelj nije spreman na dogovor nego krenuti u postupak pa naknadno tražiti smanjenje kapare sudskim putem. Iako zakonom nije predviđen maksimalan iznos kapare te je sudska praksa po tom pitanju vrlo štura, u jednom predmetu Vrhovni je sud Republike Hrvatske zauzeo stajalište da je razumna visina kapare 10% od ukupne ugovorene cijene nekretnine. Spomenuti se postupak vodio 1993. godine, a pokrenut

---

<sup>29</sup> Slakoper, Z. i Gorenc, V., uz suradnju Maje Bukovac Puvača, (2009.), *Obvezno pravo, opći dio: Sklapanje, promjene i prestanak ugovora*, Zagreb, Novi informator, str. 308.

je zbog neispunjenja obveza strana proizašlih iz ugovora o kupoprodaji nekretnina. Uz ostalo, spornim se pokazao iznos od 7.000 DEM koji je kupac isplatio prodavatelju nakon usmenog dogovora o kupoprodaji nekretnine. Prodavatelj je tvrdio da taj iznos predstavlja kaparu koju ima pravo zadržati zbog neispunjenja ugovora, a kupac je potraživao povrat isplaćenog iznosa uz obrazloženje da je to dio isplate ugovorene cijene. Vrhovni sud je zauzeo stajalište kako navedeni iznos ne može predstavljati kaparu zbog nerealne visine, te između ostalog navodi: „primjerena kapara u konkretnom slučaju ne može prelaziti 10% ugovorene kupoprodajne cijene koja je bila ugovorena u iznosu od 35.000 DEM, što znači da primjerena kapara u ovom slučaju ne može prijeći iznos od 3.500 DEM.”<sup>30</sup>Sud ovdje nije iznio nikakvo dodatno obrazloženje zašto je baš kapara u iznosu od 10% primjerena, no uzmemo li u obzir da su transakcija velike vrijednosti rizičnije kako za kupca, tako i prodavatelja, poželjno je iznos kapare zadržati na što manjem postotku. Kad se obveze predviđene ugovorom ispune, kapara se ili vraća ili oduzima od ukupne cijene koju kupac treba isplatiti. U članku 303. stavku 1. ZOO-a definirano je da strana koja je dala kaparu ne može odustati od ugovora ostavljajući kaparu drugoj strani, niti to može učiniti druga strana vraćanjem dvostruke kapare, osim ako strane nisu drugačije ugovorile.

Ukoliko dođe do neispunjenja pravnog posla, odnosno ne sklopi se glavni ugovor, važno je utvrditi koja strana je kriva za neispunjenje. Ako je za neispunjenje ugovora odgovorna strana koja je primila kaparu, strana koja je dala kaparu ima tri alternativna prava, a to su tražiti ispunjenje ugovora ako je to još moguće, s time da se kapara uračunava ili vraća, ili tražiti naknadu štete i vraćanje kapare, ili tražiti vraćanje dvostruke kapare.

Također, u slučaju da je za neispunjenje ugovora kriva strana koja je dala kaparu, strana koja je primila kaparu može prema svom izboru tražiti ispunjenje ugovora, ako je to još moguće ili naknadu štete, a kaparu uračunati u naknadu ili je vratiti ili se zadovoljiti primljenom kaparom.

U slučaju djelomičnog ispunjenja obveze vjerovnik ne može zadržati kaparu, nego može zahtijevati ispunjenje ostatka obveze i naknadu štete zbog kašnjenja, ili tražiti naknadu štete zbog nepotpunog ispunjenja, ali se u oba slučaja kapara uračunava u naknadu. Odredba članka 305. stavka 2. ZOO-a definira da kada vjerovnik raskine ugovor i vrati ono što je primio kao djelomično ispunjenje, on može birati između ostalih zahtjeva koji pripadaju jednoj strani kada je za neispunjenje ugovora dužna druga strana.

---

<sup>30</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2229/1993-2, 2.3.1993., preuzeto s 10. rujna 2021. s <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba8024997a>.

Strane mogu ugovoriti kaparu kao odustatninu. Kapara kao odustatnina je kombinacija kapare i odustatnine kao pravnih sredstava jačanja, to jest osiguranja ugovora. Ovim se sredstvom napušta glavna odlika kapare, a to je mogućnost odustanka strana od ispunjenja ugovornih obveza. „Ne zahtijeva se da osoba koja može zahtijevati raskid ugovora mora biti ugovoru vjerna strana kao kod redovne kapare, niti je potrebno čekati nastupanje roka za ispunjenje ugovora, već se može odustati od ugovora i prije tog roka kao kod odustatnine.”<sup>31</sup> Posljedica odustajanja od ugovora ovisi o strani koja je odlučila odustati od pravnog posla. Odustane li strana koja je dala kaparu, ona ju gubi te nema pravo zahtijevati povrat kapare. Kada odustane strana koja je primila kaparu, dužna je isplatiti drugoj strani dupli iznos kapare koju je primila.

---

<sup>31</sup> Gorenc, V., op. cit. u bilj. 25., str. 484.



## **4. ISPUNJENJE UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

### **4.1. Plaćanje cijene**

Nakon što je potpisan ugovor o kupoprodaji nekretnine, kupac isplaćuje ugovorenu cijenu nekretnine prodavatelju. Bitne odrednice oko isplate ugovorene cijene određuju se već u predugovoru. Tako se unaprijed definira rok unutar kojeg je potrebno izvršiti plaćanje kupoprodajne cijene, dok se konkretan datum plaćanja određuje glavnim ugovorom. U predugovoru se određuje i način plaćanja ugovorene cijene nekretnine, a ovisno o načinu plaćanja ovisi i kako će teći daljnji proces isplate ugovorene cijene.

Kod kupnje nekretnine gotovinom potrebno je nakon potpisivanja ugovora o kupoprodaji ovjeriti potpise kod javnog bilježnika. Nakon ovjere potpisa, kupac je dužan uplatiti kupoprodajnu cijenu nekretnine prodavatelju, a rok za izvršenje uplate definiran je ugovorom. Iako se cijene nekretnina najčešće izražavaju u eurima, kupoprodajna cijena mora biti isplaćena u kunskoj protuvrijednosti za čije se izračunavanje obično uzima srednji tečaj Hrvatske narodne banke (u daljnjem tekstu: HNB) na dan isplate kupoprodajne cijene.

Kod kupnje nekretnine kreditom banke isplata ugovorene cijene za kupnju nekretnine nešto je drugačija. Nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine između kupca i prodavatelja, potrebno je sklopiti Ugovor o stambenom kreditu između banke i korisnika kredita te ih je potrebno solemnizirati. Solemnizacija ugovora je postupak potvrde ugovora kod javnog bilježnika koji se od ovjere razlikuje u tome što javni bilježnik provjerava odgovara li ugovor propisanoj formi te objašnjava stranama značenje ugovora i informira ih o pravnim posljedicama koje on proizvodi. Solemnizirane ugovore zajedno sa prijedlogom upisa hipoteke korisnik kredita dostavlja na upis u zemljišne knjige. Tada mu se izdaje Rješenje o upisanoj hipoteci koje je dužan dostaviti banci. Tek tada banka isplaćuje iznos kupoprodajne cijene na račun prodavatelja nekretnine.

Budući da su strane slobodne sporazumno odrediti pitanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, one se mogu usuglasiti i da će se dio ugovorene cijene isplatiti u gotovini, a drugi dio kreditom banke. Također, strane mogu ugovoriti obročnu otplatu ugovorene cijene nekretnine, što se češće primjenjuje kod kupoprodaje nekretnina koje su u fazi izgradnje. U tom se slučaju predugovorom definiraju faze isplate cijene, a zadnja se rata najčešće isplaćuje po završetku gradnje.

## 4.2. Plaćanje poreza na promet nekretnina

Nakon što smo proveli postupak kupoprodaje nekretnine te upisali vlasništvo nad nekretninom u zemljišne knjige, ostaje nam još jedan korak, a to je plaćanje poreza na promet nekretnina. Obveza plaćanja poreza na promet nekretnine je na kupcu, odnosno stjecatelju nekretnine, a ona nastaje trenutkom sklapanja kupoprodajnog ugovora te ju je potrebno podmiriti u roku od 30 dana. Stjecatelj nekretnine se na plaćanje poreza na promet nekretnina obvezuje i u samom ugovoru, ali to mu nameće i Zakon o porezu na promet nekretnina (u daljnjem tekstu: ZPPN)<sup>32</sup>. Tako u članku 27. ZPPN navodi da „prodavatelj nekretnine jamči solidarno za naplatu poreza na promet nekretnina od kupca ako je ugovorom preuzeo obvezu plaćanja toga poreza.”

Porez na promet nekretnina iznosi 3% i rješenje o njegovu plaćanju izdaje porezno tijelo. Plaća se u korist jedinice lokalne samouprave na čijem se teritoriju nekretnina nalazi. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. U članku 9. stavku 2. ZPPN-a definirano je kako ministarstvo financija, Porezna uprava (u daljnjem tekstu: Porezna uprava) utvrđuje osnovicu poreza na promet nekretnina kao tržišnu vrijednost nekretnine, u pravilu, iz isprave o stjecanju ako je ukupan iznos naknade koju daje ili isplaćuje stjecatelj približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu.” Kao osnovica za računanje poreza na promet nekretnina uzima se ukupna vrijednost koju je kupac platio prodavatelju te ona uključuje i kaparu, obveze koje je strana preuzela od prodavatelja, kao i stvari koje je dala u zamjenu za nekretninu. U slučaju da ugovorena cijena ne odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, odnosno da je navedena kupoprodajna cijena manja od tržišne vrijednosti, Porezna uprava ima pravo procijeniti nekretninu. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine prema ZPPN-u članku 9. stavku 5. utvrđuje službenik Porezne uprave usporedbom podataka o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme. Kod takvih se slučajeva porez na promet nekretnina plaća na procijenjenu vrijednost nekretnine. Kada procjena nije moguća zbog nedostatka informacija oko tržišnih cijena ostalih nekretnina sličnih svojstava i lokacije, procjena se vrši vještačenjem stručne osobe koju imenuje pročelnik područnog ureda Porezne uprave. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina provodi se kako strane u postupku ne bi prikazivale niže cijene nekretnina s namjerom izbjegavanja plaćanja poreza, odnosno njegova umanjena.

---

<sup>32</sup> Zakona o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, 115/16, 106/18. (2019.)

Obveza plaćanja poreza na promet nekretnina vrijedi jednako za inozemne kao i za tuzemne državljane. Zakon predviđa i pojedine iznimke te u nekim slučajevima oslobađa stjecatelja obveze plaćanja poreza. Ovdje ćemo navesti samo opća oslobođenja obveze za plaćanje poreza na promet nekretnina, ali moramo napomenuti da zakon predviđa i posebna oslobođenja u slučajevima upisa nekretnine u trgovačko društvo te u slučaju nasljeđivanja, darovanja i ostalih oblika stjecanja bez naknade. Zakon o porezu na promet nekretnina oslobađa od plaćanja poreza:

1. Republiku Hrvatsku i sva tijela javne vlasti, fundacije i zaklade kojima je Republika Hrvatska jedini osnivač, Crveni križ i neprofitne organizacije registrirane u svrhu pružanja humanitarne pomoći,
2. diplomatska i konzularna predstavništva s kojima postoje bilateralni međunarodni ugovori,
3. osobe koje stječu nekretninu u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina,
4. prognanike i izbjeglice koji stječu nekretninu zamjenom nekretnine u inozemstvu,
5. građani koji kupuju stan na koji imaju stanarsko pravo i zaštićeni najmodavci koji kupuju nekretninu u kojoj stanuju na temelju ugovora o najmu,
6. kod stjecanja nekretnine koja prelazi iz društvenog vlasništva,
7. bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji stječu nekretninu temeljem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju i ugovora o doživotnom uzdržavanju i
8. osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog vlasništva stječu vlasništvo na dijelovima nekretnine.

Porez na promet nekretnina ne plaća se na nekretninama za koje je potrebno platiti porez na dodanu vrijednost. Porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) obračunava se po stopi od 25%, a plaća se kada obveznik PDV-a otuđuje građevinu koja nikada nije bila korištena ili u slučaju korištene građevine kada je protekao rok kraći od 2 godine od njenog stjecanja.

### 4.3. Predaje nekretnine u posjed kupcu

Nakon što je kupoprodajna cijena nekretnine u potpunosti isplaćena, ostaje obveza prodavatelja da uvede kupca u posjed nekretnine. Rok predaje posjeda određuje se ugovorom, a obično iznosi nekoliko dana nakon isplate ugovorene cijene.

Tijekom predaje posjeda na nekretninu, potrebno je voditi zapisnik o primopredaji nekretnine u kojem se navodi stanje nekretnine u trenutku prijenosa na kupca, stanje režijskih brojila, a u konačnici i činjenica prijenosa nekretnine na kupca. Zapisnik potpisuju obje strane.

Kako bi se prenio posjed, prodavatelj je kupcu dužan predati dokumentaciju vezanu uz predmetnu nekretninu, ključeve nekretnine i tabularnu izjavu.

Dokumentacija vezana uz predmetnu nekretninu uključuje energetske certifikate kojima se utvrđuju energetska svojstva zgrade, koliko energije troši zgrada i koliko bi trebala trošiti s obzirom na njenu namjenu. Energetskim certifikatom određuje se energetski razred zgrade koji može varirati u rasponu od A+ do G pri čemu A+ predstavlja najbolje korištenje i uštedu energije. Obveza izdavanja energetskog certifikata uvedena je 2008. za sve nove zgrade, dok se za zgrade izgrađene prije tog roka on mora pribaviti prilikom stavljanja nekretnine na tržište. U praksi se primjenjuje kod novogradnje jer je bez energetskog certifikata nemoguće dobiti uporabnu dozvolu, ali se ova odredba uvelike ne poštuje kod stavljanja u promet nekretnina starije gradnje.

Predajom ključeva na predmetnoj nekretnini, smatra se da je on stekao posjed nad nekretninom. U zapisniku se navodi broj ključeva koje prodavatelj predaje kupcu te opis nekretnine za koju oni služe.

Tabularna izjava predstavlja dokument kojim prodavatelj daje suglasnost kupcu nekretnine da upiše pravo vlasništva nad nekretninom u zemljišne knjige. Tabularna izjava mora biti ovjerena kod javnog bilježnika. Najčešće se izdaje nakon isplate ugovorene cijene te je tada bezuvjetna te se tada omogućava upis kupca bez ikakve daljnje suglasnosti. Tabularna izjava može biti i uvjetna, a njome se omogućava upis prava vlasništva kupca u budućnosti, kada isplati ugovorenu cijenu. Tabularna izjava može biti zaseban dokument, a može je sadržavati već i sam ugovor o kupoprodaji nekretnine.

#### 4.4. Prijenos prava vlasništva s prodavatelja na kupcu

Za stjecanje prava vlasništva moraju biti ispunjene opće pretpostavke propisane ZVDSP, a to su sposobnost stvari da bude objekt prava vlasništva, sposobnost stjecatelja da stekne pravo vlasništva i valjani pravni temelj stjecanja. Obzirom da nam je za ovaj rad relevantno samo stjecanje prava vlasništva temeljem pravnog posla, navesti ćemo i koje se dodatne pretpostavke trebaju ispuniti za valjanost pravnog posla. Pretpostavke za valjanost pravnog posla su vlasništvo prednika, valjani pravni posao i odgovarajući način stjecanja.

Vlasništvo prednika podrazumijeva da je osoba koja otuđuje stvar njezin pravi vlasnik. Kod kupoprodaje nekretnina bitno je utvrditi da ne postoji treća osoba koja ima prava na nekretninu. Valjani pravni posao određuje oblik sklapanja pravnog posla, a kod kupoprodaje nekretnine to je obveza sklapanja u pisanom obliku, a namjera mora biti prijenos prava vlasništva. Odgovarajući način stjecanja kod kupoprodaje nekretnine podrazumijeva upis vlasništva u zemljišne knjige.

Nakon što su ispunjene sve pretpostavke za valjanost pravnog posla kupoprodaje nekretnine te je sama kupnja obavljena, potrebno je prenijeti pravo vlasništva. Pravo vlasništva nad nekretninom ne stječe se automatski, već je potrebno upisati se u zemljišne knjige temeljem isprava o stjecanju vlasništva. „Zemljišne knjige su javne knjige u koje se upisuju nekretnine, prava na nekretninama i neka obvezna prava na nekretninama, te određeni odnosi važni za pravni promet nekretnina.”<sup>33</sup> Prijedlog za upis prava vlasništva podnosi se mjesno nadležnom općinskom sudu koji vodi zemljišnu knjigu (zemljišnoknjižnom sudu) u koju je upisana nekretnina koja je bila predmetom pravnog posla. Prijedlog se može podnijeti sudu elektroničkim putem, preko javnog bilježnika ili odvjetnika, kao ovlaštenih korisnika informacijskog sustava koji je u primjeni u poslovanju suda, izravno sudu ili putem pošte. Kako bi se dokazalo pravo na upis vlasništva potrebno je priložiti dokumentaciju koja uključuje prijedlog za upis u dva primjerka, izvornik ili ovjeren prijepis odnosno presliku isprave o pravnom poslu (ugovor o kupoprodaji, ugovor o darovanju, ugovor o zamjeni i slično), dokaz o državljanstvu stjecatelja prava vlasništva (domovnica, osobna iskaznica, putovnica) i dokaz o plaćanju sudske pristojbe ili dokaz o oslobođenju od plaćanja sudske pristojbe.”<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Josipović, T., (2001.), *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, Informator, str.89.

<sup>34</sup> e-građani – Zagreb (b.d.) Upis prava vlasništva, preuzeto 10. rujna 2021. s <https://gov.hr/hr/upis-prava-vlasnistva/1306>.

Zakon o zemljišnim knjigama (dalje u tekstu: ZZK)<sup>35</sup> precizno određuje sadržaj prijedloga za upis te navodi kako on mora sadržavati: „oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uloška, ime katastarske općine i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.”

Već smo prije naveli kako je za upis vlasništva potreban ugovor o kupoprodaji nekretnine kao dokaz prava vlasništva ili tabularna izjava prodavatelja.

Dokaz o državljanstvu stjecatelja prava vlasništva nekretnine prilaže se jer strani državljani moraju imati potvrdu o suglasnosti za stjecanje prava vlasništva nad nekretninom ishodu od Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Navedena isprava nije potrebna državljanima Europske unije kao ni državama s kojima postoji uzajamnost za stjecanje nekretnina.

„Pristojba za upis naplaćuje se prema tarifi propisanoj u Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (dalje u tekstu: UTSP)<sup>36</sup> pa se tako za podnesak kojim se traži upis u zemljišnu knjigu ili brisanje iz zemljišne knjige plaća pristojba od 50,00 kuna, a za uknjižbu ili predbilježbu prava vlasništva i drugih stvarnih prava plaća se pristojba od 200,00 kuna. Ako se na temelju jednog prijedloga upisuje više prava u korist jedne osobe kod istog suda, pristojba se plaća za upis svakog prava posebno.”<sup>37</sup> Kako bi se potaknulo kupca nekretnine da što prije podnese zahtjev za upis nekretnine u zemljišne knjige, a što je u interesu i samoga kupca, propisan je rok od 60 dana u kojem je potrebno podnijeti prijedlog za upis nekretnine. U slučaju kršenja tog roka, sudske pristojbe će se naplatiti u peterostrukom iznosu.

Članku 7. stavku 1. Zakona o sudskim pristojbama (dalje u tekstu: ZSP)<sup>38</sup> propisuje kako podneske koji se podnose u elektroničkom obliku sukladno posebnim propisima putem informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda pristojba se plaća u trenutku njihova podnošenja u visini polovice propisanog iznosa pristojbe utvrđene Tarifom. Ova odredba je svojevrsan poticaj građanima za korištenje e-usluga vlade i uprave Republike Hrvatske. E-usluge su korak ka modernizaciji javne uprave kojem je za cilj povećanje efikasnost poslovanja.

---

<sup>35</sup> Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 63/19. (2019.).

<sup>36</sup> Uredba o tarifi sudskih pristojbi, Narodne novine, br. 53/19, (2019.).

<sup>37</sup> e-građani – Zagreb (b.d.) Upis prava vlasništva, preuzeto 10. rujna 2021. s <https://gov.hr/hr/upis-prava-vlasnistva/1306>.

<sup>38</sup> Zakon o sudskim pristojbama, Narodne novine, br.118/18. (2019.).

Efikasnost se očituje u brzini rješavanja predmeta što pogoduje i korisnicima usluge, ali i djelatnicima. Obzirom da postoji određena doza nepovjerenja, ali i neznanja vezanih za internetski sustav, odredbe kao plaćanje 50% manjih sudskih pristojbi motiviraju građane da se upoznaju sa samim sustavom i počnu ga primjenjivati.

Kod upisa prava vlasništva na nekretnine kupljene putem stambenog kredita banke, potrebno je pribaviti tabularnu izjavu banke. „Osoba čije se pravo upisom ograničava ili prestaje, svoj pristanak za upis daje u kausuli intabulandi (*clausula intambulandi*) - izričitoj i strogo formalnoj izjavi da pristaje na uknjižbu kojom se njezino pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu.”<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Josipović, T., op. cit. u bilj. 33., str. 135.

## **5. POSEBNOSTI KUPOPRODAJE NEKRETNINE FINANCIRANE STAMBENIM KREDITOM UZ SUBVENCIJU AGENCIJE ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA**

### **5.1. Općenito o Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama**

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina osnovana je Uredbom Vlade Republike Hrvatske 2017. godine. APN ima ovlasti da u svoje ime, a za račun Republike Hrvatske kupuje ili mijenja nekretnine na području Republike Hrvatske, osim nekretnina čiji je pravni promet određen posebnim propisima, a sredstva se osiguravaju iz državnog proračuna i iz drugih izvora.<sup>40</sup> Cilj agencije je poticanje stanogradnje i unaprjeđenja graditeljstva u cilju poboljšanja stambenih uvjeta građana. Mjerama koje provodi APN pruža se prilika mladima da povoljnije i jednostavnije riješe stambeno pitanje. Stambenim kreditima uz subvenciju APN-a nastoji se potaknuti pozitivan demografski trend kojim bi se zadržalo mlade obitelji u Hrvatskoj, ali i potaknuo natalitet. Kada pogledamo statistiku, možemo primijetiti kako se u Hrvatskoj mladi iseljavaju iz roditeljskog doma u prosjeku s 33 godine. U ostalim se Europskim državama mladi u prosjeku osamostaljuju čak 7 godina ranije nego u Hrvatskoj. Motivirani željom za boljim životnim standardom, mladi sve češće odlaze u Europske države što za Hrvatsku predstavlja veliki problem. Kako bi se taj trend iseljavanja spriječio, ili barem smanjio, mjerom stambenih kredita uz subvenciju APN-a i društvenog poticanja stanogradnje: modela POS, mladim se obiteljima nastoji olakšati proces stambenog zbrinjavanja te im tako omogućiti kvalitetnije životne uvjete. Rješenje stambenog pitanja pruža osjećaj stabilnosti što mladim obiteljima pruža mogućnost planiranja obitelji. Mjere su konstruirane na način da se potakne natalitet te se za svako živorođeno dijete produžuje mogućnost korištenja mjera.

Osim poboljšanja demografske slike Republike Hrvatske, mjere imaju za cilj poticanje decentralizacije stanovništva. Visina potpora ovisi o mjestu u kojem se kupuje nekretnina, a najviša se razina subvencija dodjeljuje za ruralna područja koja su slabo naseljena.

---

<sup>40</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, Zagreb (b.d.), Nadležnosti, preuzeto 14. rujna 2021. s <http://apn.hr/o-nama/nadleznost>.



## 5.2. Subvencionirani stambeni krediti

Stambeni krediti uz subvenciju APN-a su mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima želi olakšati stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita u prvom dijelu njegove otplate.<sup>41</sup> Mjera se odnosi na kupnju stana ili kuće, gradnju i rekonstrukciju postojećih objekata uz uvjet da je za njih prethodno ishođena građevinska dozvola.

Za mjeru subvencioniranih kredita mogu se prijaviti svi hrvatski državljani mlađi od 45 godina koji u svom vlasništvu ne posjeduju kuću ili stan koja odgovara higijensko-tehničkim uvjetima zadovoljavajućima za život. Također, izvanbračni, bračni ili neformalni partner osobe koja traži subvencionirani kredit ne smije u vlasništvu imati stan ili kuću pogodnu za život. Iznimno, prijaviti se mogu osobe koje posjeduju nekretninu pogodnu za život uz uvjet prodaje postojeće i kupnje nekretnine veće površine. Krediti koji se mogu subvencionirati moraju biti sklopljeni na rok od minimalno 15 godina, a ugovaraju se kod banaka partnera provođenja APN mjere subvencioniranih kredita. Popis banaka partnera provođenja subvencioniranih kredita objavljen je na službenoj stranici APN-a . Subvencionira se kupnja stana ili kuće do vrijednosti 1500 eura po kvadratu, a ako cijena prelazi taj iznos, razlika se ne subvencionira. Ukupna vrijednost kredita koji se može subvencionirati iznosi 100 000 eura, a ukoliko prelazi tu vrijednost, razlika ne podliježe subvenciji. Visina subvencije ovisi o mjestu na kojem se nekretnina kupuje, a može iznositi od 30 do 51%. Rok trajanja subvencije kredita iznosi 5 godina te se u nekim slučajevima može produžiti. Produženje subvencije odobrava se u slučaju da podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima utvrđen invaliditet najmanje 50% rok subvencije se produžuje za dvije godine, za svako živorođeno ili posvojeno dijete rok subvencije se produžuje za dvije godine i za svako dijete koje nije navršilo 18 godina rok se produžuje za jednu godinu.

Korisnik subvencije ima obvezu prijave svog prebivališta i prebivališta članova kućanstva navedenih u zahtjevu na adresi kupljenog stana ili kuće, odnosno izgrađene kuće, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed stana ili kuće, u kontinuitetu sve do isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita.

---

<sup>41</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, Zagreb,(b.d.), Subvencionirani stambeni krediti, preuzeto 14. rujna 2021. s <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita>

Nekretnina za koju je odobren subvencionirani kredit mora se koristiti isključivo za stanovanje podnositelja zahtjeva i članova njegova kućanstva te se ne smije iznajmljivati ili prodavati prije proteka roka od dvije godine od dana isteka subvencije.

### **5.3. Podnošenje zahtjeva za subvencionirani stambeni kredit**

Kada korisnik utvrdi da odgovara uvjetima za subvencionirani kredit te se upozna s pravima i obvezama koje on nosi, može krenuti u proces podnošenja zahtjeva za stambeni kredit uz subvenciju APN-a. Zahtjevi se predaju kreditnoj instituciji u kojoj korisnik namjerava podići kredit, a koja ima potpisane partnerske ugovore s APN-om. Put ka ostvarenju subvencioniranog kredita odvija se u nekoliko koraka u kojima je potrebno prikupiti odgovarajuću dokumentaciju.

Prvi korak koji je potrebno učiniti je pronaći stan ili kuću koja se namjerava kupiti stambenim kreditom uz subvenciju APN-a. Već prvi korak u praksi može predstavljati veliki problem zbog kratkog vremenskog okvira u kojem se proces dodjele subvencioniranih kredita može ostvariti. Prodavatelji rijetko pristaju na odgodu prodaje kako bi kupac mogao predati zahtjev. Osim toga, prodavatelji ovaj način financiranja nekretnine ne smatraju pogodnim jer se proces može znatno odužiti. Naime, i kada se preda sva dokumentacija, potrebno je neko vrijeme kako bi se zahtjev obradio te se nerijetko traži dodatna dokumentacija. Nakon odobrenja zahtjeva potrebno je pričekati još neko vrijeme kako bi se proveo postupak transakcije financijskih sredstava za predmetnu nekretninu. Dugi vremenski rok i moguće komplikacije oko dokumentacije odbijaju brojne prodavatelje te kupcima ne ostavljaju široku ponudu nekretnina za kupnju.

Nakon pronalaska odgovarajuće nekretnine, podnositelj zahtjeva odabire kreditnu instituciju koja najbolje odgovara njegovim potrebama, a koja ima potpisano partnerstvo s APN-om. Kod odabira kreditne institucije važno je provjeriti uvjete koje one nude te izabrati najpovoljniju. Rok trajanja otplate kredita može iznositi od 15 do 30 godina, a ovisno o tome ovise i kamatne stope koje pojedine banke nude.

U sljedećem koraku podnositelj zahtjeva kreditnoj instituciji dostavlja dokumentaciju koju traži za redovno odobravanje kredita. Uz to, potrebno je dostaviti niz dokumenata potrebnih za subvencionirano kreditiranje, a u slučaju kupnje nekretnine oni uključuju:

1. Presliku osobne iskaznice,
2. presliku rodnog lista za maloljetno dijete,

3. predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita,
4. presliku zemljišnoknjižnog izvotka,
5. presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti,
6. potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom,
7. javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja,
8. javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće i
9. izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine.<sup>42</sup>

Kod zahtjeva za subvencioniranim kreditom s namjerom gradnje dokumentacija se odnosi na buduću nekretninu i plan njene gradnje, a sastoji se od:

1. Presliku osobne iskaznice,
2. presliku rodnog lista za maloljetno dijete,
3. presliku zemljišnoknjižnog izvotka,
4. presliku akta za građenje,
5. presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje,

---

<sup>42</sup> Ibid.

6. potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom,

7. javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja,

8. javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće i

9. izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine.<sup>43</sup>

Kreditna institucija gore navedenu dokumentaciju zajedno sa Zahtjevom za subvencioniranje kredita prosljeđuje APN-u u roku kojem se zaprimaju zahtjevi. Zahtjevi se zaprimaju do roka određenog datumom ili do iskorištenja financijskih sredstava koja su proračunom predviđena za tu namjenu. Po zaprimanju dokumentacije, agencija će razmotriti zahtjev te donijeti rješenje o odobrenju te ga dostaviti kreditnoj instituciji u roku od 3 dana. Zadnji korak predstavlja potpisivanje ugovora o povlaštenom kreditu uz subvenciju APN-a, kreditne institucije te podnositelja zahtjeva.

#### **5.4. Društveno poticana stanogradnja: Program POS**

Društveno poticana stanogradnja (Program POS) provodi se izgradnjom stanova, odnosno stambenih zgrada, organiziranom na način kojim se ostvaruje svrhovito korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, osigurava povrat tih sredstava, omogućuje prodaja stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnijim uvjetima od tržišnih u pogledu kamata i rokova otplate te omogućuje davanje u najam izgrađenih stanova uz mogućnost otkupa istih.<sup>44</sup> Program

---

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina, Zagreb, (b.d.), Izgradnja i prodaja stanova – POS preuzeto 14.rujna 2021. s <http://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana>

POS pokrenut je radi povoljnijeg stjecanja nekretnina građanima koji u svom vlasništvu već ne posjeduju nekretninu namijenjenu stanovanju. Korisnici programa moraju zadovoljavati dva osnovna kriterija, a to su hrvatsko državljanstvo i kreditna sposobnost. Program se provodi utjecajem na dva čimbenika koja određuju tržišne cijene, a to su cijena m<sup>2</sup> i kamatne stope.

Cijena kvadrata korisne površine stana ne smije prelaziti iznos od etalonske cijene gradnje uvećane za 50%. U članku 2. Podataka o etalonskoj cijeni građenja navodi se da je vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.<sup>45</sup> Zakonom je određen iznos etalonske cijene u visini od 6.800,00 kn po m<sup>2</sup> korisne površine stana s uključenim PDV-om. Sukladno tome, maksimalna cijena kvadratnog metra može postići cijenu od 10.200,00 kn što je približno 1350 eura po m<sup>2</sup>

Tržišna cijena kvadrata u gradu Zagrebu je prosječno iznosila 2016 eura u 2020. Usporedimo li maksimalnu cijenu kvadrata u POS programu s tržišnom vrijednosti cijena stanova, možemo uočiti kako ova mjera pruža znatne ušteda korisnicima te pruža mogućnost stambenog zbrinjavanja osobama niže platežne moći.

Program POS osim ponude povoljnijih cijena kvadrata nudi i povoljnije uvjete za korištenje stambenih kredita. Moguće je ostvariti kredit uz kamatne stope manje od 1,8% te minimalne naknade troškova kreditiranja na rok od 30, odnosno 31 godine ukoliko se koristi mogućnost počeka prve godine. Kod komercijalnih stambenih kredita, prosječna kamatna stopa iznosila je 3,60% u 2020. godini. Korisnicima programa omogućeno je korištenje stambenih kredita bez jamca.

Uz sve benefite koje kupnja stana putem POS programa nudi, valja napomenuti kako potencijalno ograničenje može predstavljati obveza uplate učešća u iznosu od 15% od kupoprodajne cijene stana. Ovo se može učiniti pomalo kontradiktorno budući da je mjera namijenjena stambenom zbrinjavanju mladih. Teško je očekivati da osoba na početku poslovne karijere ima financijsku mogućnost plaćanja učešća. Iako je mjera svakako korisna i omogućava brojne pogodnosti, određene modifikacije mogle bi pružiti mogućnost korištenja još širem krugu građana.

---

<sup>45</sup> Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Narodne novine, br. 59/20, (2020.)

Osim kupnje stana, program omogućava najam stanova po povoljnijim cijenama i to uz mogućnost naknadnog otkupa stana kod kojeg se najamnina oduzima od kupoprodajne cijene stana. Takva se opcija čini pogodnija za mlade korisnike koji ne raspolažu ušteđevinom potrebnom za učešće kod kupnje stana.

## **5.5. Utjecaj subvencioniranih stambenih kredita na tržište nekretnina**

Tržište je mehanizam putem kojega se susreću kupci i prodavatelji kako bi odredili cijene i razmijenili robe i usluge.<sup>46</sup> Osim određivanja cijene, tržište signalizira proizvođačima kada dođe do potrebe za proizvodnjom dodatnih jedinica roba ili usluga zbog povećanja njihove potražnje. Potražnja predstavlja glavni mehanizam tržišta koji usmjerava ponudu, no bitan utjecaj predstavljaju i čimbenici kao što su tehnologija, cijena inputa, cijena povezanih dobara, državne politike i posebni utjecaji.

Čimbenike ponude možemo jednostavno primijeniti i na primjeru ponude nekretnina te kako se one odražavaju na cijenu. Tehnologija u građevinskoj industriji omogućila je primjenu strojeva kao zamjenu za teške manualne poslove i time smanjila rokove izgradnje. Kraći rok izgradnje pruža mogućnost gradnje više jedinica u istom vremenskom periodu što u krajnjem slučaju znači i povećanje ponude. Uz to, primjena strojeva omogućava poboljšanje kvalitete gradnje.

Input se sastoji od ljudskih resursa i sirovine potrebne za gradnju. Trenutno se u Republici Hrvatskoj građevinski sektor bori s deficitom radne snage zbog povećanog trenda iseljavanja stanovništva u inozemstvo. Nedostatak građevinskih radnika korelira sa povećanjem njihovih nadnica što se u konačnici odražava i na tržišnu cijenu nekretnina. Građevinsku industriju trenutno je zahvatilo i poskupljenje sirovina izazvano prekidom dosadašnjih distributivnih lanaca uoči pandemije COVID-19.

Kao cijenu povezanih dobara možemo razmotriti utjecaj cijena najma na cijenu prodaje nekretnina. Kada bi cijene najma bile izrazito niske, povećala bi se ponuda nekretnina namijenjenih prodaji.

Državne politike su mjere kojima država nastoji utjecati na pitanja od posebne važnosti. Jedno od strateških pitanja predstavlja i stambeno zbrinjavanje na koje se kroz godine pokušavalo

---

<sup>46</sup> Samuelson, P. i Nordhaus, W., (2007.), *Ekonomija*, McGraw-Hill, str. 26.

utjecati različitim metodama. Povoljan primjer utjecaja državne politike na kupnju nekretnina odvio se 2017. godine kada je promjenama Zakona o porezu na promet nekretnina smanjen iznos poreza s 5% na 3% za sve porezne obveznike. Smanjenje poreznih davanja djeluje stimulatивно na kupce što se odlikuje povećanjem prometa nekretnina.

Druga intervencija države dogodila se iste godine, a očitovala se osnivanjem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretnina. Pružanjem mjera stambenih kredita uz subvenciju APN-a te ponudom stanova po povlaštenim cijenama, država je izravno utjecala na tržište nekretnina. Iako je namjera bila osigurati povoljnije stjecanje nekretnina, tržište je reagiralo u neželjenom smjeru. Tako je svaki novi krug natječaja za dodjelu stambenih kredita uz subvenciju APN-a doveo do novog kruga poskupljenja tržišnih cijena nekretnina. Mjere nisu isključivi uzrok poskupljenja cijena te na njih istovremeno djeluju i ostali čimbenici, ali su itekako pridonijele formiranju tržišne cijene. Na primjer, u listopadu 2017. kada je zaključen prvi krug poziva za subvencije, cijene stanova bile su za 6,18% više nego u siječnju 2015. Činjenica da je to bilo prvo signifikantno povećanje cijena u promatranom razdoblju govori u prilog tomu da su subvencionirani stambeni krediti uistinu potaknuli rast cijena.<sup>47</sup> Kako ipak ne bi bila riječ o slučajnosti, moramo analizirati nastavak kretanja cijena na tržištu. To nas dovodi do zanimljivih podataka o padu cijena nakon isteka roka predviđenog za prijavu za stambene kredite uz subvenciju APN-a. Definitivna potvrda ove teorije vidljiva je u kolovozu 2018. kada su cijene opet počele rasti nakon najave za raspisivanje novog kruga natječaja za stambene kredite uz subvenciju APN-a. Od tada bilježimo neprekidan rast cijena, a one su krajem 2019. dosegle povećanje od 16,9% u usporedbi s početkom 2015. godine. Prateći rast cijena nekretnina, možemo zaključiti kako se teret subvencioniranih kredita prelio na cijelo tržište nekretnina. Naime, povećanja cijena koja su izazvale subvencije APN-a, zadržala su se na tržištu i nakon isteka mogućnosti subvencioniranja kredita. Time kupci nekretnina koji ne iskoriste pogodnost stambenih kredita uz subvenciju APN-a, bilo da nije dostupan u vrijeme kupnje, ili da ne zadovoljavaju uvjete korištenja, snose dodatne troškove koje je na tržištu izazvala subvencija od strane APN-a. Ovom pojavom dolazi do stvaranja takozvanog balona cijena nekretnina. Taj balon predstavlja pretjerane cijene za koje ne postoji pokriće vrijednosti te može predstavljati veliku prijetnju tržištu nekretnina u budućnosti. Mjere APN-a nisu djelovale samo negativno na tržište. Uvođenje stambenih kredita uz subvenciju APN-a pokrenuo je zbivanja na tržištu kroz povećanje broja transakcija izazvanih prometom nekretnina, što možemo vidjeti i

---

<sup>47</sup> Kunac, D. i Žilić, I., Zagreb (b.d.), Dome, slatki dome: učinak subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj, preuzeto s <https://www.hnb.hr/documents/20182/3596318/i-063.pdf/ded4cb18-cdb3-84d4-fbb8-2b40520d49e8> str.16.

interesom za korištenje stambenih kredita uz subvenciju APN-a. U razdoblju od 2017. do 2015. zahtjev za subvencionirani kredit predalo je 9692 podnositelja, a odobren je u 9403 slučaja.

Iako je intervencija države na tržište nekretnina itekako potrebna, mjera stambenih kredita uz subvenciju APN-a možda se ipak nije pokazala kao najbolji izbor. S druge strane, model POS stanova predstavlja natjecanje na tržištu nekretnina ostvarenjem dodatne ponude stanova te djeluje kao prihvatljiviji način utjecaja na tržište.

Kao zadnji čimbenik obradit ćemo posebne utjecaje na tržište nekretnina. U Republici Hrvatskoj kao posebni utjecaj možemo uzeti potrebu vlasništva nad nekretninom u svrhu ostvarenja prihoda od turističke djelatnosti. Iskorištavanje privatnih nekretnina za iznajmljivanje tijekom turističke sezone također se negativno odražava na cijene nekretnina, a taj se fenomen najbolje vidi na primjeru Jadrana.

Poseban utjecaj na tržištu nekretnina u Zagrebu izazvao je i razoran potres s početka prošle godine. Budući da je najveću štetu pretrpio centar grada u kojem se nalazi starogradnja, te su nekretnine uvelike izgubile na vrijednosti. Osjećaj nesigurnosti i straha osvijestio je građane u pogledu važnosti kvalitete gradnje što je izazvalo veću potražnju za nekretninama novogradnje. Kao što smo već spomenuli, veća potražnja korigira cijene njihovim ratom.



## 6. ZAKLJUČAK

Ugovor o kupoprodajni nekretnina je dvostranoobvezni pumni posao u kojem strane potpuno autonomno odlučuju o sklapanju pravnog posla. U tijeku pregovora, potrebno je postići dogovor o bitnim sastojcima ugovora. Strane obično potpisuju predugovor te daju kaparu, a glavni se ugovor potpisuje kada se za to stvore uvjeti. Bitno je naglasiti kako vlasništvo prelazi na kupca tek u trenutku upisa u zemljišne knjige. Obzirom da je proces kupoprodaje nekretnina složen proces koji zahtijeva pozamašne novčane transakcije, preporučuje se korištenje stručne pravne pomoći.

Budući da strane autonomno odlučuju o cijenama nekretnina, država mora regulirati to tržište nekim drugim mehanizmima. Intervencija države vidljiva je u programu POS i stambenih kredita uz subvenciju APN-a kojima se pokušava pomoći mladima da povoljnije riješe problem stambenog pitanja. Budući da program ima osigurana sredstva do 2023. godine, biti će zanimljivo proučavati kretanje tržišta nekretnina nakon prestanka mjera.

## Literatura

### KNJIGE

1. Gorenc, V., (2005.), *Komentar Zakona o obveznim odnosima*, Zagreb, RRiF Plus
2. Horak, H., Dumančić, K., Preložnjak, B., Šafranko, Z. i Poljanec, K., (1016.), *Uvod u trgovačko pravo*, preuzeto s <https://www.efzg.unizg.hr/UserDocsImages/PRA/2017%20-%20novi%20web/Publikacije/UVOD%20U%20TRGOVA%C4%8CKO%20PRAVO%202016.pdf>
3. Josipović, T., (2001.), *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, Informator
4. Klarić, P. i Vedriš, M., (2012.), *Građansko pravo - opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, XIII. izdanje, Zagreb, Narodne novine
5. Samuelson, P. i Nordhaus, W., (2007.), *Ekonomija*, McGraw-Hill
6. Slakoper, Z. i Gorenc, V., uz suradnju Maje Bukovac Puvača, (2009.), *Obvezno pravo, Opći dio: Sklapanje, promjene i prestanak ugovora*, Zagreb, Novi informator
7. Slakoper, Z., Kačer, H. i Luttenberger, A., (2009.) *Osnove prava trgovačkih ugovora i vrijednosnih papira*, Zagreb, Mikrorad

### ZNANSTVENI I STRUČNI RADOVI

1. Kunac, D., Žilić, I., Zagreb (b.d.), *Dome, slatki dome: učinak subvencioniranja stambenih kredita na tržište nekretnina u Hrvatskoj*, preuzeto s <https://www.hnb.hr/-/i-063>
2. Ljubanović, B., (1995.), *Sklapanje ugovora*, *Ekonomski vjesnik*, br.1., preuzeto s [https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=331388](https://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=331388)
3. Pribić, N. i Pađen, B., *Nacionalna klasifikacija vrsta građevina - NKVG*, Zagreb (b.d.), preuzeto s Državni zavod za statistiku, [https://www.dzs.hr/app/KLASUS/Docs/NKVG\\_Publikacija.pdf](https://www.dzs.hr/app/KLASUS/Docs/NKVG_Publikacija.pdf)
4. Simonetti, P. (2009.), *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*, Rijeka *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 30, br. 1, preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/52611>

## PROPISI

1. Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Narodne novine, br. 59/20 (2020.)
2. Uredba o tarifi sudskih pristojbi, Narodne novine, br. 53/19 (2019.)
3. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18. (2018.)
4. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine, 20/18, 115/18, 98/19 (2019.)
5. Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, 115/16, 106/18 (2018.)
6. Zakon o prostornom uređenju, Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 (2019.)
7. Zakon o sudskim pristojbama, Narodne novine, 118/18 (2018.)
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 (2014.)
9. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine 63/19 (2019.)

## OSTALO

1. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina – Zagreb (b.d.) Izgradnja i prodaja stanova - POS, preuzeto 14. rujna 2021. s <http://apn.hr/izgradnja-i-prodaja-stanova-pos/put-do-stana>
2. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina – Zagreb (b.d.), Nadležnost, preuzeto 14. rujna 2021. <http://apn.hr/o-nama/nadleznost>
3. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnina – Zagreb (b.d.) Subvencionirani stambeni krediti, preuzeto 14. rujna 2021. s <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/put-do-kredita>

4. e-građani – Zagreb (b.d.) Upis prava vlasništva, preuzeto 10. rujna 2021. s <https://gov.hr/hr/upis-prava-vlasnistva/1306>
5. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 2229/1993-2 , 2.3.1993., preuzeto 10. rujna 2021. s <https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionPdf?id=090216ba8024997a>