

ČESTA PITANJA

Što je to nekretnina?

Prema načelu jedinstva nekretnine, nekretnina je čestica zemljine površine zajedno sa svime što je s njom razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje, što znači da kupnjom stana ujedno kupujete i idealni dio zgrade i zemljišta na kojem je zgrada izgrađena, odnosno ukoliko kupujete katastarsku česticu ujedno postajete vlasnikom svega što je na istoj izgrađeno neovisno o tome da li je izgrađeno prijavljeno, ucrtano i upisano u katastarske planove i zemljišne knjige.

Što su zemljišne knjige?

Zemljišne knjige su javne knjige o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, te je iste ovlaštena razgledati i zatražiti zemljišno-knjižni izvadak bilo koja zainteresirana strana.

Što je vlasnički list?

Razlikujemo dvije vrste ispisa iz BZP-a ovisno da li je nekretnina upisana u glavnu zemljišnu knjigu ili je upisana u knjigu položenih ugovora.

Vlasnički list nekretnine (zemljišno-knjižni uložak) upisane u glavnu zemljišnu knjigu sastoji se od: Posjedovnica (A) – sadrži podatke o svim katastarskim česticama koje čine jedno zemljišno-knjižno tijelo te sve katastarske promjene koje se odnose na njih.

Vlastovnica (B) – sadrži podatke o vlasniku nekretnine, promjene glede vlasništva i osobna ograničenja kojima je vlasnik podvrgnut glede raspolaganja nekretninom.

Teretovnica (C) – sadrži podatke o stvarnim i drugim pravima kojima je nekretnina opterećena (hipoteka, osobne i stvarne služnosti, pravo građenja, obvezna prava).

Vlasnički list nekretnine (zemljišno-knjižni uložak) upisane u knjigu položenih ugovora sastoji se od:

Popisni list (A1) – sadrži podatke o svim katastarskim česticama koje čine jedno zemljišno-knjižno tijelo te sve katastarske promjene koje se odnose na njih, a ako na čestici postoji izgrađena građevina (mjesto, adresu, kućni broj).

Popisni list (A2) – ako na čestici ima građevina sadrži opis nekretnine (kat, površina u četvornim metrima, ...)

Popisni list (B) – sadrži podatke o vlasniku nekretnine, promjene glede vlasništva i osobna ograničenja kojima je vlasnik podvrgnut glede raspolaganja nekretninom

Popisni list (C) – sadrži podatke o stvarnim i drugim pravima kojima je nekretnina opterećena (hipoteka, osobne i stvarne služnosti, pravo građenja, obvezna prava).

Što je katastar zemljišta?

Katastar je upravno tijelo nadležno za održavanje katastarskih podataka o katastru nekretnina, katastru zemljišta i katastru vodova.

Katastarski operat je naziv za ukupnu dokumentaciju koja se u katastru vodi za određenu katastarsku općinu.

Katastar zemljišta je javna evidencija o položaju, obliku, površini, izgrađenosti, načinu iskorištavanja, proizvodnoj sposobnosti i korisnicama tj. posjednicima zemljišta.

Katastar zemljišta je nadležan za evidenciju podataka o brojevima katastarskih čestica, njihovoj površini, obliku, zgradama i drugim građevinama koje leže na zemljištu ili ispod njegove površine, ili o njihovim korisnicima (posjednicima).

Što je parcelacija zemljišta?

Parcelacija zemljišta je podjela ili spajanje dvije ili više katastarskih čestica, a može se raditi u građevinskom i poljoprivrednom području.

Parcelacija građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja i parcelacija građevinskog zemljišta izvan tog područja može se provoditi samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja.

Za parcelaciju poljoprivrednog zemljišta potrebno je Uvjerenje nadležnog ureda za graditeljstvo da je katastarska čestica izvan granica građevinskog područja.

Na koji način se određuje vrijednost nekretnina?

Prodajnu vrijednost nekretnine određuje prodavatelj, sukladno tržišnim kretanjima odnosno zakonu ponude i potražnje, tržišnu vrijednost nekretnine određuje porezna uprava prema svojim "tablicama", dok vrijednost nekretnine potrebnu za realizaciju bankovnog kredita određuju isključivo ovlaštene procjenitelji.

Tko može kupiti nekretninu u Republici Hrvatskoj?

Ne postoje zapreke niti sankcije za kupnju nekretnine u Republici Hrvatskoj, no za upis u zemljišnu knjigu potrebno je uz kupoprodajni ugovor priložiti i dokaz hrvatskoga državljanstva.

Mogu li strani državljani kupiti nekretninu u Republici Hrvatskoj?

Da, u kojem slučaju moraju zatražiti od Ministarstva vanjskih poslova suglasnost na ugovor kojim nekretninu kupuju, kako bi istu suglasnost priložili prijedlogu za upis prava vlasništva. Od 01.02.2009. godine građani EU, suglasno odredbama iz Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju izjednačavaju se s hrvatskim građanima u pravu na stjecanje nekretnina, osim kod poljoprivrednih zemljišta i područja koja su zaštićena Zakonom o zaštiti prirode.

Tko sve može prodati nekretninu u Republici Hrvatskoj?

Svaki vlasnik koji je svoje vlasništvo na nekretnini upisao u zemljišnu knjigu, kako bi isto mogao valjano prenijeti na kupca, no prodati nekretninu mogu i vanknjižni vlasnici, u kojem slučaju kupac stječe vanknjižno vlasništvo, a za valjani upis u zemljišnu knjigu na svoje ime, obvezan je dokazati pravni slijed.

Koje su obveze kupca i prodavatelja u prometu nekretninama?

Kupac je obvezan isplatiti prodavatelju cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, a prodavatelj je obvezan predati kupcu u posjed predmetnu nekretninu te dozvoliti na istoj prijenos prava vlasništva na ime kupca.

Koliko iznosi kapara koju kupac isplaćuje prodavatelju?

Prema dogovoru, najčešće 5% - 10% od ukupno ugovorene kupoprodajne cijene, sukladno zakonskom maksimumu.

Gdje se ovjerava kupoprodajni ugovor i tko to čini?

Potpis na kupoprodajnom ugovoru ovjerava samo prodavatelj i to u Republici Hrvatskoj kod javnog bilježnika, a u inozemstvu u hrvatskom diplomatskom predstavništvu ili kod notara u kojem slučaju je potrebno istu ovjeru apostilirati odnosno osnažiti pri nadležnom sudu.

Što je to tabularna izjava?

Izjava kojom prodavatelj izjavljuje da je od kupca primio cjelokupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene, slijedom čega istome dozvoljava zemljišno-knjižni prijenos prava vlasništva na nekretnini koja je predmet kupoprodajnog ugovora.

Tko i u kojem iznosu plaća porez na promet nekretninama?

Kupac, i to u iznosu od 5% od tržišne vrijednosti nekretnine. Kupac koji rješava svoje prvo stambeno pitanje na način i prema uvjetima iz Zakona o izmjenama i dopunama Zakonu o porezu na promet nekretninama oslobođen je plaćanja istog u cijelosti. Sve upute vezano uz navedeno oslobođenje, a zavisno o konkretnom slučaju kupac može u cijelosti dobiti od svojega posrednika.

Plaća li se porez na promet nekretninama kod zamjene nekretnina?

Da, svaki stjecatelj nekretnine plaća porez na promet nekretninama u visini od 5% od tržišne vrijednosti nekretnine koju stječe.

Koliko traje rok za prijavu i uplatu poreza na promet nekretninama?

Kupac je obvezan u roku od 30 dana prijaviti poreznoj ispostavi nastanak porezne obveze, a u roku od 15 dana od dana ispostave rješenja o plaćanju poreza, obvezan je isti i platiti.

Može li kupac zatražiti upis prava vlasništva i prije podmirenja poreza na promet nekretninama?

Da, ukinuta je obveza ishodovanja "zelenog pečata" pri nadležnoj poreznoj ispostavi.

Kada i tko plaća porez na dodanu vrijednost prilikom kupnje nekretnine?

Obveznik plaćanja poreza na dodanu vrijednost prilikom kupnje novosagrađenih nekretnina je kupac, koji isti porez plaća uračunat u ukupno ugovorenu kupoprodajnu cijenu, u kojem slučaju nije obavezan platiti porez na promet nekretninama, u protivnom bi se radilo o dvostrukom oporezivanju. Na žalost, prema posebnom pravilniku porezne uprave, a protivno načelu jedinstva nekretnine, kupac plaća porez na promet zemljišta ispod i oko zgrade u kojoj se stan nalazi, u istoj stopi.

Podliježu li ugovorne strane još nekim porezima, osim porezu na promet nekretnina?

Prodavatelj nekretnine podliježe plaćanju poreza na dohodak ukoliko otuđuje nekretninu prije isteka roka od tri godine od dana nabave iste, i to na razliku između kupovne i prodajne cijene nekretnine, no iste se obveze može osloboditi.

Na koji način se oporezuje najam nekretnina?

Kada fizička osoba daje u najam nekretninu, poreznu osnovicu čini mjesečni iznos najamnine umanjen za paušalne troškove (30%). Ukoliko je tako dobivena osnovica manja od 2.400 kn mjesečno, oporezuje se po stopi poreza na dohodak od 20% plus prirez, a ukoliko je veća od navedenoga iznosa, po stopi od 35% plus prirez. Ukoliko nekretninu daje u najam pravna osoba pravnoj ili fizičkoj osobi, plaća 25% PDV-a, a umjesto poreza na dohodak plaća na kraju godine porez na dobit u visini 35% ukupno ostvarene dobiti. Kod najma soba i nusprostorija svi se porezi računaju na isti način, ali je porezna osnovica niža, budući da nastaje odbijanjem paušalnih troškova u visini od 50%.

Što je građevinska dozvola?

Građevinska dozvola je upravni akt tj. dokument na temelju kojega se može započeti gradnja građevine.

Građevinskom dozvolom utvrđuje se da je glavni, odnosno idejni projekt izrađen u skladu s propisima i utvrđenim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji te da su ispunjeni svi potrebni preduvjeti za gradnju.

Građevinsku dozvolu izdaje ured državne uprave u županiji, odnosno ured Grada Zagreba, nadležan za poslove graditeljstva na čijem području se građevina gradi, ako Zakonom o gradnji ili posebnim zakonima nije drugačije određeno.

Građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od pravomoćnosti te dozvole. Važenje građevinske dozvole produžuje se na zahtjev investitora jednom za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

Što je uporabna dozvola?

Uporabna dozvola ili potvrda glavnog projekta je akt kojim se potvrđuje da je objekt za koji je izdan izgrađen u skladu s pripadajućim projektom i građevinskom dozvolom, da je siguran za korištenje i da se smije početi koristiti u svojoj namjeni.