

<https://gov.hr/hr/kupnja-nekretnine/1282>

## **Kupnja nekretnine**

### **Sklapanje predugovora**

Pri kupnji nekretnine uobičajeno je potpisivanje predugovora u kojem se definira nekretnina navođenjem zemljišnoknjižnih podataka o nekretnini (katastarske općine, broja čestice i broja zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana) i opisom nekretnine (za stan je to adresa, kat, broj stana, opis prostorija od kojih se sastoji i ukupna površina), cijena, datum sklapanja konačnog ugovora i isplata kapare za nekretninu.

Kapara se dogovara kao odustatnina – ako kupac odustane, kaparu zadržava prodavatelj, a odustane li prodavatelj mora kupcu isplatiti dvostruki iznos kapare. Uobičajeni iznos je deset posto od vrijednosti nekretnine. Kupoprodajni predugovor trebate ovjeriti kod javnog bilježnika.

### **Ugovor o kupoprodaji**

U ugovor o kupoprodaji nekretnina, uz sve što je navedeno u predugovoru, uvrštava se najčešće datum predaje nekretnine u posjed kupca kao i jamstvo prodavatelja da na nekretnini ne postoje prava trećih osoba. Preporučljivo je da sastavljanje (pred)ugovora povjerite odvjetniku, kako biste bili sigurni da ste kao kupac dobro zaštićeni.

Kupoprodajni ugovor u više primjeraka ovjerite kod javnog bilježnika. Po jedan primjerak ugovora:

- ostaje prodavatelju
- ostaje kupcu
- ostaje javnom bilježniku
- predajete u zemljišnoknjižni odjel nadležnog općinskog suda pri prijedlogu upisa vlasništva
- predajete u poreznu upravu pri prijavi poreza na promet nekretninama
- predajete banci ako kupujete nekretninu kreditom.

### **Upis vlasništva**

Pravo vlasništva nekretnine na temelju ugovora o kupoprodaji ne stječe se automatski, nego upisom u zemljišne knjige.