

UGOVORI O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

- ©Ivančica Bobek, mag.iur., LL.M. (SAD)
- odvjetnica

SADRŽAJ

1. Što su nekretnine, razlika katastar i zemljišne knjige, neuredne nekretnine
2. Ugovori o kupoprodaji
3. Ostali načini stjecanja prava vlasništva

POJAM NEKRETNINE

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima čl. 2 st. 3.

„čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje...”

Primjeri: livada, pašnjak, oranica, zemljište na kojem je izgrađena kuća, zemljište na kojem je izgrađena stambena ili poslovna zgrada...



Adresa: Trg Republike Hrvatske 14
kat.čest.br. 2144 k.o. Centar
zk.čest.br. 3449 k.o. Grad Zagreb

RAZLIKA: KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 2554

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/3	PRAVNI FAKULTET SVEUČ.U ZAGREBU, TRG MARŠALA TITA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1/3	SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, TRG MARŠALA TITA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2142	Trg Republike Hrvatske ZGRADA SVEUČILIŠTE, Zagreb, Trg Republike Hrvatske 14 DVORIŠTE	2774 50 2069 655	18	KD	
		2144	Trg Republike Hrvatske KUĆA, Zagreb, Trg Republike Hrvatske 14/1 DVORIŠTE	3650 235 3415	19	KD	
		4584	ULICA IVANA PADOVCA ZGRADA KUĆA, Zagreb, Ulica Ivana Padovca 1 DVORIŠTE	399 28 162 209	13		
Ukupna površina katastarskih čestica				6823			

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24354/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3449	KUĆA POPISNI BROJ 1407, DVORIŠTA, ZIDOVI GOSPODARSKE ZGRADE I VRT MARŠALA TITA BROJ 14	1	514,1	7603	
		UKUPNO:	1	514,1	7603	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.04.2023.g. pod brojem Z-24354/2023	
1.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te je za dio zkčbr. 3449 (nova kč. 2142) sastavljen nacrt novog uloška zk.ul. 11280 k.o. Centar Novi, u novoj glavnoj knjizi.	
	Zaprimljeno 29.04.2023.g. pod brojem Z-24354/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te je za dio zkčbr. 3449 (nova kč. 2143) sastavljen nacrt novog uloška zk.ul. 11284 k.o. Centar Novi, u novoj glavnoj knjizi.	
	Zaprimljeno 29.04.2023.g. pod brojem Z-24354/2023	
3.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te je za dio zkčbr. 3449 (nova kč. 2144) sastavljen nacrt novog uloška zk.ul. 11281 k.o. Centar Novi, u novoj glavnoj knjizi.	
	Zaprimljeno 29.04.2023.g. pod brojem Z-24354/2023	
4.1	ZABILJEŽBA, da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te je za dio zkčbr. 3449 (nova kč. 2145) sastavljen nacrt novog uloška zk.ul. 11282 k.o. Centar Novi, u novoj glavnoj knjizi.	

UREĐENE NEKRETNINE I ČISTI PAPIRI

- Čestice u kat. i zk. su identične: odgovaraju jedna drugoj u površini, opisu (uporabi), izgrađenosti, međe su uredne... (u protivnom idete kod Blaženke 😊)
- Vlasništvo odnosno posjed odgovara stvarnom stanju, postoji slijed i temelj stjecanja
- Nema aktivne plombe
- Nema nepoželjnih tereta
- Nema nepoželjnih zabilježbi
- Nema činjenica postoje u stvarnosti, a nisu zabilježene
- Uredno etažirana
- Upisana u zk. (ne u KPU)
- Poželjne zabilježbe (legalizacija, uporabne dozvole)
- Pokretanje različitih postupaka pred sudom i drugim tijelima

UGOVORI O KUPOPRODAJI

- Ugovor mora biti sklopljen u pisnom obliku uz uvjet ovjere potpisa
- Vlasništvo se sječe UKNJIŽBOM u zemljišne knjige
- Porez na promet nekretnina (3%)
- Punomoći – opće i specijalne

OSTALI NAČINI SJTECANJA PRAVA VLASNIŠTVA

- Odlukom suda ili druge vlasti (trenutkom pravomoćnosti)
- Nasljeđivanjem (trenutkom smrti ostavitelja)
- Temeljem zakona (dospjelost)

Pitanja?

Hvala na pozornosti 😊