

Ugovor o kupoprodaji nekretnina

Praktična i teoretska analiza

Sveučilište u Zagrebu
Fakultet elektrotehnike i računarstva

Kolegij: Trgovačko pravo
Nositelj: prof. dr. sc. Hana Horak
JMBAG:

Zagreb, Travanj 2015.

SADRŽAJ

SADRŽAJ.....	2
1. Uvod.....	3
1.1. Predmet i cilj rada	3
1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja.....	3
1.3. Analiza strukture rada	3
2. Teorijska analiza	4
2.1. Općenito o ugovorima.....	4
2.2. Sklapanje valjanog ugovora	4
2.3. Ugovor o kupoprodaji	5
3. Primjer ugovora.....	6
3.1. Predmet ugovora	6
3.2. Jamstva prodavatelja i definiranje cijene	6
3.3. Ostale stavke ugovora	7
4. Zaključak	8
LITERATURA.....	9
PRILOG	10

1. Uvod

1.1. Predmet i cilj rada

Cilj ovog rada je upoznati se sa ugovorom o kupoprodaji nekretnina. Kako nisam bio u mogućnosti dobiti popunjeni primjerak ugovora, koristiti ću ogledni primjerak ugovora. U poglavljima koja slijede opisati ću osnovne stavke ugovora i obveze prodavatelja i kupca nekretnine. NAPOMENA: Ugovor koji ću koristiti nema upisana imena niti cijene stoga ću koristiti fiktivna imena i vrijednosti!

1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Glavni izvor podataka mi je udžbenik za predmet Trgovačko pravo pod nazivom Uvod u trgovačko pravo skupine autora Horak, Dumančić, Preložnjak i Šafranko. Ugovor koji ću koristiti je ogledni ugovor koji sam pronašao na internetskoj stranici Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama. Smjernice za oblikovanje seminarskog rada dane su u uputstvima za pisanje seminarskog i diplomskog rada Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, koje su priložene u obavijesti na stranicama kolegija Trgovačko pravo. Uz navedenu literaturu koristio sam i knjigu Trgovačko pravo - ugovori, autora Vilima Gorenca.

1.3. Analiza strukture rada

U poglavlju broj 2 proći ću kroz osnovna obilježja kupoprodajnih ugovora, obvezama prodavatelja i kupca, valjanosti ugovora.

U poglavlju broj 3 proći ću kroz primjerak stvarnog ugovora o kupoprodaji nekretnine i analizirati stavak po stavak tog ugovora.

2. Teorijska analiza

2.1. Općenito o ugovorima

Da bi mogli govoriti o ugovorima potrebno je prvo definirati obvezno pravo. Obvezno pravo je skup pravnih pravila koja uređuju obvezne odnose¹. Obvezni odnosi su odnosi u kojima je jedna strana(vjerovnik) ovlaštena zahtijevati od druge strane(dužnika) da joj preda neku stvar, da joj nešto učini(obavi neku djelatnost), da ne čini nešto na što bi inače imala pravo ili da nešto propusti. Obvezno pravo ne uređuje sve moguće obvezne odnose, nego samo one koji se stvaraju u procesu razmjene dobara i usluga tj. u procesu prometa. Pravila koja vrijede u RH, a odnose se na sve subjekte koji sudjeluju u prometu robe i usluga definirana su Zakonom o obveznim odnosima.

2.2. Sklapanje valjanog ugovora

Ugovor je dvostran pravni posao koji nastaje suglasnim očitovanjem volje najmanje dviju strana. Za sklapanje valjanog ugovora potrebne su ugovorne stranke, volja, dopustiv i moguć predmet ugovorne obveze(činidba), osnova i forma(oblik).

Ugovorne strane moraju biti fizičke i pravne osobe.² Ugovor mora biti sklopljen imajući suglasnost svih ugovornih strana. Ugovor sklopljen pod prisilom, u zabludi, nesporazumu ili ako je neka od ugovornih stranaka prevarena nije valjan tj. potrebno je dalje razmatranje uvjeta pod kojim je ugovor sklopljen.

Činidba je svaka pozitivna ili negativna ljudska radnja koju je dužnik na temelju obveznog odnosa dužan ispuniti vjerovniku. Činidba u obvezno-pravnom smislu ima uvijek imovinsko obilježje i mora biti moguća, dopuštena, određena, odnosno odrediva.³

Da bi ugovor bio valjan on mora zadovoljavati pravnu osnovu, kauzu i osnovu. Pravna osnovu je u obveznom pravu - ugovor. Kauza je pravno utvrđeni gospodarski cilj ugovora koji se

¹ Trgovačko pravo - ugovori, str 23.

² članak 2. ZOO-a

³ članak 46. st.1. ZOO-a

postizhe ostvarenjem ugovornih obveza. Drugim riječima, kauza je objektivno postavljena i pravno oblikovana gospodarska svrha ugovora. ZOO izričito zahtjeva da svaka ugovorna obveza mora imati dopuštenu osnovu, a osnova je nedopuštena onda ako je protivna Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva.

Oblik ugovora je vanjski izgled sadržaja ugovora. Svaki ugovor mora imati određen sadržaj. Razlikujemo formalni ugovor(oblik je strogo propisan) i neformalni ugovor(oblik je slobodnog stila).

2.3. Ugovor o kupoprodaji

Ugovor o kupoprodaji je ugovor kojim se prodavatelj obvezuje predati kupcu određenu stvar u vlasništvo, odnosno privabiti mu neko pravo, a ovaj se obvezuje za to platiti prodavatelju cijenu.⁴ Ugovor o kupoprodaji je imenovani ugovor reguliran odredbama ZOO-a. Ugovor je sklopljen(valjan) kada su se stranke sporazumjele o bitnim sastojcima ugovora, a to su cijena i predmet prodaje. Ugovor o kupoprodaji je dvostrano obvezan. Također je ugovor o kupoprodaji recipročan jer su obje strane istovremeno i dužnik i vjerovnik. Ugovor o kupoprodaji je neformalan ugovor tj. ne postoji propisani određeni oblik. Kupoprodaja je kauzalan posao.

Minimalan sadržaj ugovora o kupoprodaji su cijena i predmet prodaje. Predmet prodaje mogu biti stvari i prava. Pod stvari spadaju materijalni dijelovi prirode, ali i prirodne sile ako su podložne ljudskoj vlasti(npr. električna energija). Osim stvari predmet kupoprodaje mogu biti i određena imovinska prava, npr. tražbina.

Cijena je bitna samo god građanskopravnih ugovora o kupoprodaji. Ugovor neće biti važeći ukoliko cijena nije određena ili barem odrediva⁵. Kod trgovačkih ugovora o kupoprodaji cijena ne predstavlja bitnu stavku. Trgovački ugovor biti će valjan unatoč tome što u njemu nije određena cijena i u slučaju kada se ona ne može odrediti temeljem podataka sadržanih u ugovoru.

⁴ članak 376. ZOO-a

⁵ članak 384. st.1 ZOO-a

3. Primjer ugovora

3.1. Predmet ugovora

Ugovor o kupoprodaji nekretnine je sklopljen između Marka Markovića(kupac) i tvrtke ABCnekretnine(prodavatelj). Kupac kupuje nekretninu koja je uvedena u zemljišnim knjigama pod brojem čestice 123/1 uključujući i dvorište. U predmetu ugovora potrebno je bilo navesti sve objekte i zemljišne čestice koje prodajom prelaze u vlasništvo kupca⁶. Između ostalog navode se i obaveze prodavatelja koje je dužan uraditi prije primopredaje.

U 2. članku definirana je neto korisna površina koja je utvrđena u elaboratu za etažiranje. Vrednovanje nekretnine prikazano je tablicom⁷ i služi kao osnova za izračunavanje ukupne prodajne cijene nekretnine.

3.2. Jamstva prodavatelja i definiranje cijene

U članku 3. ugovora prodavatelj daje jamstvo da nekretnina nije opterećena nikakvim teretima, niti bilo kakvim ostalim pravima trećih osoba kojim bi se umanjivalo, ograničavalo ili ukidalo pravo vlasništva Prodavatelja. Prodavatelj je bio dužan navesti i dugovanja prema banci(kredit).

Kupoprodajna cijena određena je na 70.000,00€(sedamdeset tisuća eura) u koju je uračunat pripadajući PDV. Cijena je definirana u članku 4, stavak 1. U tablici⁸ su navedene stavke prema kojima je donesena konačna cijena. U članku 4, stavku 2 određen je način isplate dogovorene cijene.

Kupci u posjed predmetne nekretnine stupaju odmah po isplati iznosa u cijelosti iz članka 4. ovog ugovora⁹. U izvršenoj predaji nekretnine sastavit će se poseban zapisnik.

⁶ Članak 1. priloženog ugovora o kupoprodaji

⁷ Ugovor o kupoprodaji nekretnine, str 2.

⁸ Ugovor o kupoprodaji nekretnine, str 3.

⁹ Članak 5. priloženog ugovora o kupoprodaji

3.3. Ostale stavke ugovora

Sve troškove vezane za korištenje i održavanje nekretnine iz čl.1 ovog ugovora, do stupanja Kupca u posjed snosi Prodavatelj, koji je dužan kupcu predložiti odgovarajuće dokaze da su troškovi podmireni, a nakon stupanja u posjed kupca iste troškove nadalje preuzima kupac.¹⁰

Članak 7. definira garantni rok za građevinsku opremu i grube konstruktivne radove.

Članak 8. je odredba u ugovoru kojom prodavatelj izrijekom ovlašćuje kupca da može uknjižiti predmet kupnje u zemljišne knjige.

U ostatku ugovora se navodi nadležno tijelo ovlašteno za rješavanje spora vezanog uz ovaj ugovor.¹¹ Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana kako je naznačenu na ugovoru.

¹⁰ Članak 6. Ugovora o kupoprodaji

¹¹ Članak 10. Ugovora o kupoprodaji

4. Zaključak

Ugovor o kupoprodaji jedan je od najčešće korištenih ugovora u svakodnevnoj praksi. Njegovu važnost nije potrebno dodatno naglašavati. Bilo kakva veća kupnja ne može proći bez ugovora o kupoprodaji. Isti je sredstvo kojim se ugovorne stranke osiguravaju da neće biti prevarene i da će moguće sporove riješiti nadležno tijelo. Sklapanje kvalitetnog ugovora podrazumijeva pokrivanje svih mogućih situacija oštećivanja kupca ili prodavatelja. Sklapanjem takvog ugovora dobivamo sretnog kupca i prodavatelja.

LITERATURA

1. Zakon o obveznim odnosima, NN-2005-32
2. Horak, Dumančić, Preložnjak, Šafranko: "Uvod u trgovačko pravo", Zagreb, 2011
3. Gorenc: "Trgovačko pravo - ugovori", Zagreb, 2000
4. Došen, Pološki: "Upute za pisanje seminarskog i diplomskog rada", Zagreb, 2003
5. Ugovor o kupoprodaji nekretnine, u prilogu

PRILOG

zastupano po _____, direktor, OIB: _____ (_____), OIB: _____

(u daljnjem tekstu: **Prodavatelj**)

i

_____, OIB: _____
_____, OIB: _____ (u daljnjem tekstu: **Kupci**)

dalje u tekstu zajedno: **Ugovorne strane**

sklapaju dana _____ godine u _____, ovaj

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Predmet ugovora

Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju suvlasnički dio nekretnosti iz ovog članka, pri čemu se radi o Ugovoru - upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u _____, i to dijela zk.č.br. _____, Poduložak _____, stambena zgrada br. _____ i dvorište _____ ukupne površine _____ m2, upisane u zk.ul. _____ k.o. _____, trajno i neodvojivo povezano s vlasništvom _____ stana oznake " _____", u zapadnom dijelu građevine, površine _____ m2 u _____ i _____ m2, odnosno ukupno _____ m2, sa sporednim dijelovima: garažom u prizemlju površine _____ m2, terasom u prizemlju površine _____ m2, sjevernom terasom na katu površine _____ m2, južnom terasom na katu površine _____ m2, kućnim vrtom oznake " _____" površine _____ m2, vanjskim parkirnim mjestom oznake _____, površine _____ m2, vanjskim parkirnim mjestom oznake _____ površine _____ m2, te vanjskim parkirnim mjestom oznake _____ površine _____ m2, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom, (dalje u tekstu: **Nekretnina**).

Prodavatelj se obvezuje da će do primopredaje izvršiti priključenje Nekretnine na elektroenergetsku i vodovodnu mrežu.

Predmetni stan nalazi se u stambenoj zgradi u _____, a predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu izgrađenu u skladu s Potvrdom glavnog projekta, klasa: _____, urbroj: _____ od _____

Predmet ovog Ugovora je i pripadajući dio zemljišta, te zajedničkih dijelova i uređaja cijele građevine neodvojivo povezanih temeljem čl. 68., 69. i 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96) s vlasništvom posebnoga dijela zgrade opisanog u ovom članku.

Članak 2

Neto korisna površina

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da neto korisna površina Nekretnine iz članka 1 iznosi _____ m2 kako je utvrđeno u elaboratu za etažiranje, broj T.D. _____

- Vrednovanje Nekretnine (prikaz vlasničkih dijelova i površina na bazi građevinske vrijednosti po m2 neto korisne površine, prema HRN _____ (površina i volumen

zgrada); prikazano je tablicom 1 gdje je NKP – neto korisna površina (umanjenje za propisani koeficijent), P – površina (bez množenja koeficijentom).

Tablica 1.

KUĆA 2			
	POVRŠINA	koef	NKP
ulazni prostor	m ²	1	m ²
kuhinja	m ²	1	m ²
blagovaona	m ²	1	m ²
dnevni boravak	m ²	1	m ²
hodnik	m ²	1	m ²
WC	m ²	1	m ²
pomoćna prostorija	m ²	1	m ²
PRIZEMLJE UKUPNO			m²
hodnik sa stubištem	m ²	1	m ²
hodnik	m ²	1	m ²
soba 1	m ²	1	m ²
soba 2	m ²	1	m ²
soba 3	m ²	1	m ²
kupaonica 1	m ²	1	m ²
kupaonica 2	m ²	1	m ²
KAT UKUPNO			m²
UKUPNO prizemlje+kat			m²
garaža u prizemlju	m ²	0,70	m ²
terasa u prizemlju	m ²	0,20	m ²
sj. terasa na katu	m ²	0,25	m ²
južna terasa na katu	m ²	0,25	m ²
vrt	m ²	0,10	m ²
parkirno mjesto 1	m ²	0,20	m ²
parkirno mjesto 2	m ²	0,20	m ²
parkirno mjesto 3	m ²	0,20	m ²
PRIPADCI UKUPNO	412,62 m²		
UKUPNO prizemlje+kat+pripadci			m²

Članak 3.

Jamstvo Prodavatelja

3.1. Prodavatelj jamči da Nekretnina nije opterećena knjižnim niti izvanknjižnim teretima, niti bilo kakvim pravima trećih osoba koja bi umanjivala, ukidala ili ograničavala pravo vlasništva Prodavatelja, osim tereta (založnog prava) upisanog u korist

broj _____ temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju pod brojem _____ od _____ godine, za iznos od EUR _____ u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode te prema ostalim uvjetima iz ugovora.

3.2. Prodavatelj se obvezuje radi brisanja založnog prava (hipoteke) upisanog pod brojem _____ nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene ishoditi brisovno očitovanje od _____

Članak 4.

Kupoprodajna cijena

4.1. Kupoprodajna cijena Nekretnine sporazumno se utvrđuje u iznosu od _____ EUR (slovima: _____ eura) u kunsjoj protuvrijednosti s uračunatim pripadajućim dijelom PDV-a, plativo prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, jedinične cijene EUR/m².

		%	EUR
1.	Vrijednost zemljišta i komunalnog uređenja (čl. 51. st. 14. Pravilnika o PDV-u) - Osnovica za obračun poreza na promet nekretnina	29%	€
2.	Osnovica za obračun i plaćanje PDV-a, tj. vrijednost građenja koja podliježe oporezivanju (čl. 51. st. 14. Prav. o PDV-u)	57%	€
3.	Iznos PDV-a (2x25%)	14%	€
4.	Ukupna ugovorena prodajna vrijednost nekretnine s PDV-om (1+2+3)	100%	€

4.2. Kupoprodajna cijena će biti isplaćena na sljedeći način:

4.2.1. Kupci će dio kupoprodajne cijene u iznosu od _____ EUR (slovima: _____ eura i _____) isplatiti Prodavatelju istovremeno sa isplatom kredita banke za kupnju Nekretnine, a najkasnije do _____ godine. Ovaj dio kupoprodajne cijene se ne smatra kaparom.

4.2.2. Kupci će drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu od _____ EUR (slovima: _____ eura i _____) u kunsjoj protuvrijednosti isplatiti Prodavatelju putem kredita banke, a najkasnije do _____ godine.

4.2.3. Kupci će preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od _____ EUR (slovima: _____ eura i _____) u kunsjoj protuvrijednosti isplatiti Prodavatelju putem sredstava javnog zajma najkasnije u roku od 30 dana od isplate putem kredita banke

4.3. Kupci će sva plaćanja ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene izvršiti uplatom na depozitni račun kreditne partije Prodavatelja broj _____ s pozivom na broj _____, kod _____

4.4. Ugovorne strane suglasne su da će se smatrati da su Kupci u cijelosti ispunili svoju obvezu plaćanja kupoprodajne cijene nakon što je izvršena uplata u cijelosti i u rokovima određenim prethodnim stavcima ovog članka.

4.5. Ugovorne strane su sporazumne da će se sve ugovorene transakcije plaćati po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

4.6. Prodavatelj će po uplati cjelokupnog kupoprodajnog iznosa ispostaviti Kupcu račun u kojem je sadržan pripadajući dio PDV-a, odnosno račun u kojem je razrađena cijena zemljišta, troškovi komunalne infrastrukture i učešće cijene građenja.

Članak 5.

Stupanje u posjed

5.1. Kupci u posjed predmetne nekretnine stupaju odmah po isplati iznosa u cijelosti iz članka 4. ovog Ugovora.

5.2. O izvršenoj predaji posjeda Nekretnine sastavit će se poseban zapisnik koji će potpisati Prodavatelj i Kupci, a kojim će se utvrditi stanje Nekretnine u trenutku predaje u posjed Kupcima.

Članak 6.

Obveze Prodavatelja

6.1. Sve troškove vezane za korištenje i održavanje nekretnine iz čl.1 ovog Ugovora, do stupanja Kupaca u posjed snosi Prodavatelj, koji je dužan Kupcu predložiti odgovarajuće dokaze (potvrde o uplati, priznanice, uplatnice i sl.) da su troškovi podmireni, a nakon stupanja u posjed Kupaca iste troškove nadalje preuzima Kupci.

6.2. Prodavatelj dozvoljava Kupcima preuzeti sva prava i obveze Prodavatelja proizašle iz zaključenih ugovora sa isporučiteljima komunalnih i drugih usluga koji se odnose na Nekretninu.

Članak 7.

Garantni rok

Garantni rok za kvalitetu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova za prostore, koji su predmet ugovaranja, za ugrađenu opremu traje onoliko koliko garanciju daje proizvođač opreme.

Garantni rok za grube konstruktivne radove Nekretnine koja je predmet ugovaranja, traje deset godina.

Članak 8.

Clausula Intabulandi

Prodavatelj će po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti neopozivo i bezuvjetno ovlastiti Kupce da bez svakog daljnjeg pitanja ili odobrenja ishode u zemljišnoj knjizi nadležnog suda kao i u drugim javnim knjigama ili zbirkama u kojima se upisuje ili evidentira pravo vlasništva ili posjedovno stanje na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini na svoje ime kao i činjenicu posjedovanja nekretnine iz članka 1. na svoje ime.

Prodavatelj će Kupcima po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti, izdati valjanu tabularnu ispravu radi uknjižbe prava vlasništva na nekretnini koja je predmetom kupoprodaje ovog Ugovora.

Troškove uknjižbe vlasništva kao i ovjeru potpisa ovog Ugovora, snose Kupci.

Završne odredbe

Članak 9.

Porez na promet nekretnina i trošak uknjižbe prava vlasništva sa imena Prodavatelja na ime Kupaca nisu uračunati u kupoprodajnu cijenu te će ih u cijelosti snositi Kupci prema važećim propisima u vrijeme njihove realizacije.

Članak 10.

U slučaju spora vezanog uz ovaj Ugovor koji ugovorne strane ne uspiju riješiti međusobnim dogovorom, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 11.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obiju ugovornih strana kako je naznačeno na dnu Ugovora.

Svaka promjena ovog Ugovora biti će važeća samo ukoliko je sastavljena u pisanom obliku.

Na sve slučajeve koji nisu uređeni ovim Ugovorom primijenit će se odgovarajuće odredbe važećih propisa.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih Kupci zadržavaju 5 (pet) primjeraka, a 1 (jedan) primjerak zadržava Prodavatelj. Kupci i Prodavatelj će za svoje potrebe ishoditi ovjerene preslike ovog Ugovora u broju primjeraka po vlastitoj odluci.

Prodavatelj:

Kupci:

direktor:
