

VODIČ ZA KUPCE

Sve što trebate znati prije kupnje nekretnine u
južnoj Dalmaciji — korak po korak

Vaš pouzdan partner na putu do nove nekretnine

Dobrodošli

Kupnja nekretnine jedna je od najvažnijih odluka u životu — financijski, ali i emotivno. Dobra odluka danas znači miran san sutra. Zato smo ovaj vodič napisali onako kako bismo željeli da netko objasni nama: jasno, bez pravnog žargona, i bez uljepšavanja.

U agenciji MURI Nekretnine svaki dan pratimo klijente kroz ovaj proces. Znamo gdje kupci najčešće imaju pitanja i nedoumice, i upravo smo zato pripremili ovaj vodič — da se u kupnju upustite sigurno i informirano.

Što donosi ovaj vodič

- Devet koraka kupnje nekretnine — od potrage do uknjižbe
- Točan pregled troškova: porez, PDV na novogradnju, provizija, bilježnik
- Agencija ili samostalna kupnja — objektivna usporedba
- Osnove financiranja i stambenih kredita
- Prošireni odgovori na najčešća pitanja kupaca

Koraci kupnje — dio 1

1 Definirajte potrebe i budžet

- Odredite lokaciju, tip nekretnine i okvirnu kvadraturu koja odgovara vašim potrebama.
- Izračunajte realan budžet — uključujući porez ili PDV, bilježničke troškove i eventualni kredit, ne samo kupoprodajnu cijenu.
- Razmislite o namjeni: stalno stanovanje, odmor ili investicija — svaka nosi drugačije porezne i financijske implikacije.

2 Pretraga i pregled nekretnina

- Agent vam predstavlja nekretnine koje odgovaraju vašim kriterijima, uključujući i ponude izvan javnih oglasa.
- Organiziramo razgledavanje uživo, s detaljnim informacijama o svakoj nekretnini unaprijed.
- Nakon razgledavanja, agent vam pomaže usporediti opcije i procijeniti realnu vrijednost.

3 Provjera nekretnine prije ponude

- Provjeravamo vlasnički list u zemljišnim knjigama i stanje u katastru — poklapaju li se uopće.
- Utvrđujemo postoje li tereti, hipoteke, plodouživanja ili sporovi vezani uz nekretninu.
- Provjeravamo legalnost gradnje (uporabna dozvola, useljivost) i tražimo energetski certifikat, koji je prodavatelj po zakonu dužan osigurati.

Koraci kupnje — dio 2

4

Ponuda i predugovor

- Kada odaberete nekretninu, dajete pisanu ponudu prodavatelju putem agencije.
- Nakon usuglašavanja cijene, potpisuje se predugovor s kaparom (jamčevinom), obično 10% cijene.
- Predugovor definira rokove, uvjete plaćanja i posljedice odustanka bilo koje strane — pažljivo provjerite ovu klauzulu prije potpisa.

5

Ugovor o kupoprodaji

- Odvjetnik ili javni bilježnik priprema glavni kupoprodajni ugovor.
- Ugovor sadrži točan opis nekretnine, cijenu, rokove plaćanja i uvjete primopredaje.
- Prije potpisa provjerite da su svi dogovoreni uvjeti — uključujući namještaj, opremu i eventualne popravke — jasno navedeni u ugovoru, ne samo usmeno dogovoreni.

6

Ovjera kod javnog bilježnika

- Potpisi na ugovoru moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika (solemnizacija).
- Javni bilježnik provjerava identitet stranaka i valjanost ugovora, ali ne provjerava je li cijena poštena — to je posao vaše agencije.
- Nakon ovjere, ugovor postaje pravna osnova za uknjižbu vlasništva u zemljišnim knjigama.

Koraci kupnje — dio 3

7 Plaćanje i porezna obveza

- Nakon potpisa ugovora, kupac plaća preostali iznos kupoprodajne cijene, koji se radi sigurnosti obje strane može deponirati kod javnog bilježnika ili posrednika (tzv. fiducijarni račun).
- Za postojeće nekretnine plaća se porez na promet nekretnina od 3% procijenjene vrijednosti; za novogradnju od investitora plaća se PDV od 25%, uračunat u cijenu.
- Poreznu prijavu (kod postojećih nekretnina) podnosi se Poreznoj upravi u roku od 30 dana od potpisa ugovora.

8 Uknjižba vlasništva

- Ugovor se predaje u zemljišne knjige radi uknjižbe novog vlasnika.
- Postupak uknjižbe obično traje nekoliko tjedana do par mjeseci, ovisno o opterećenosti nadležnog suda.
- Nakon uknjižbe, službeno ste upisani kao vlasnik — do tada je preporučljivo osigurati barem predbilježbu radi pravne sigurnosti.

9 Primopredaja nekretnine

- Dogovara se termin primopredaje ključeva i nekretnine.
- Sastavlja se zapisnik o primopredaji sa stanjem brojila (struja, voda, plin) i eventualnim nedostacima.
- Od tog trenutka nekretnina je službeno u vašem posjedu i na vama je briga o njoj, uključujući prijavu komunalnih usluga na svoje ime.

Checklist: na što paziti prilikom razgledavanja

Prvi dojam lako zavede. Evo na što obratiti pažnju kada obilazite nekretninu — stvari koje se ne vide na fotografijama u oglasu.

- Vlaga i pukotine — provjerite zidove, stropove i podrum na tragove vlage, plijesni ili slijeganja.
- Instalacije — po mogućnosti uključite vodu, struju i grijanje da provjerite rade li ispravno.
- Pristup nekretnini — je li cesta asfaltirana i prohodna cijele godine, i tko je održava zimi.
- Komunalni priključci — je li nekretnina spojena na vodu, struju i kanalizaciju ili septičku jamu.
- Signal i internet — provjerite pokrivenost mobilnom mrežom, osobito za nekretnine dalje od naselja.
- Orijentacija i osunčanost — iz kojeg smjera dolazi sunce i kako to utječe na ljeto i zimu.
- Buka i susjedstvo — ako je moguće, posjetite lokaciju u različito doba dana.
- Pogled i budući razvoj — provjerite u općini planira li se gradnja koja bi mogla zakloniti pogled.

Posebности obalnog područja

- Nekretnine unutar zaštićenog obalnog pojasa podliježu posebnim ograničenjima gradnje i uređenja okoliša.
- Nekretnine unutar povijesnih jezgri (npr. stonske zidine) mogu imati dodatna konzervatorska ograničenja na fasadu, stolariju i krovnište.
- Poljoprivredno zemljište uz obalu često ima ograničenu mogućnost prenamjene u građevinsko — prostorni plan općine provjerite prije kupnje s namjerom gradnje.

Troškovi kupnje nekretnine

Uz kupoprodajnu cijenu, kupac treba računati i s dodatnim troškovima. Jedna od najčešćih grešaka prvih kupaca je planiranje budžeta samo prema cijeni nekretnine — realno računajte dodatnih 3-4% na vrh cijene — kod MURI Nekretnina taj postotak je niži jer pokrивamo javnobilježničke i odvjetničke troškove.

Stavka	Okvirni iznos	Napomena
Porez na promet nekretnina	3% od vrijednosti	Postojeće nekretnine; prijava u roku 30 dana
PDV na novogradnju	25%	Umjesto poreza na promet, plaća se kod kupnje od investitora, obično uračunat u cijenu
Javni bilježnik	pokriva MURI	Ovjera ugovora i potpisa — trošak snosi agencija
Odvjetnik	pokriva MURI	Naš odvjetnik prati cijeli proces, bez dodatnog troška za vas
Procjena vrijednosti	prema potrebi	Obično traži banka kod kreditiranja
Uknjižba u zemljišne knjige	sudske pristojbe	Manji administrativni trošak
Agencijska provizija	prema ugovoru s agencijom	Dogovara se unaprijed, transparentno

Napomena: iznosi su okvirni i ovise o vrijednosti nekretnine, odabranom bilježniku i individualnim uvjetima. Agencija MURI Nekretnine daje precizan izračun za svaku nekretninu prije potpisa ponude.

Dokumentacija koju je dobro pripremiti

Priprema dokumentacije unaprijed najčešći je razlog zašto jedna kupnja ide brzo, a druga sporo. Evo pregleda po tome tko što treba osigurati.

Kupac

- Osobna iskaznica ili putovnica.
- OIB.
- Dokaz o vlastitim sredstvima ili predodobrenje kredita, ako se kupnja financira kreditom.

Nekretnina (agencija pomaže pribaviti)

- Zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list) i kopija katastarskog plana.
- Dokaz legalnosti gradnje — građevinska odnosno uporabna dozvola.
- Energetski certifikat nekretnine.
- Potvrda o nepostojanju duga za komunalnu naknadu i druge režije.

Ako kupujete putem punomoćnika ili kao tvrtka

- Punomoć ovjerena kod javnog bilježnika, uz apostille pečat ako je izdana u inozemstvu.
- Za pravne osobe: izvadak iz sudskog registra i OIB tvrtke.

Agencija ili samostalna kupnja?

Mnogi kupci razmišljaju mogu li kupnju provesti sami, izravno s vlasnikom, i tako izbjeći proviziju. To je moguće — ali nosi svoje rizike. Evo objektivne usporedbe.

	Samostalna kupnja	Kupnja uz agenciju MURI
Provjera vlasništva i tereta	Radite sami ili plaćate odvjetnika zasebno	Uključeno u proces, prije nego damo ponudu
Pristup nekretninama	Samo javno oglašene nekretnine	I nekretnine izvan javnih oglasa
Pregovaranje cijene	Sami, bez uvida u usporedive transakcije	Agent pregovara na temelju podataka o tržištu
Praćenje rokova i dokumentacije	Odgovornost je isključivo na vama	Agencija koordinira bilježnika, banku i rokove
Trošak	Bez provizije, ali veći rizik skupe pogreške	Provizija dogovorena unaprijed, transparentno

Angažman agencije za kupca u pravilu ne znači dodatni trošak, jer se uvjeti provizije dogovaraju unaprijed i transparentno — ali uvijek znači manje rizika i manje stresa.

Financiranje kupnje

Većina kupaca dio kupoprodajne cijene financira stambenim kreditom. Evo osnovnih koraka koje je dobro znati prije podnošenja zahtjeva banci.

Preliminarna procjena kreditne sposobnosti — Banka na temelju prihoda i postojećih obveza procjenjuje maksimalni iznos kredita.

Odabir banke i tipa kredita — Usporedite kamatne stope, rok otplate i uvjete prijevremene otplate između više banaka.

Dokumentacija — Potrebni su dokazi o prihodima, osobni dokumenti i podaci o nekretnini koja se kupuje.

Procjena nekretnine — Banka obično traži neovisnu procjenu vrijednosti nekretnine prije odobrenja kredita.

Odobrenje i isplata — Nakon odobrenja, banka isplaćuje sredstva prodavatelju, obično nakon uknjižbe hipoteke kao instrumenta osiguranja.

Naš savjet: raspitajte se o okvirnoj kreditnoj sposobnosti prije nego počnete ozbiljno tražiti nekretninu. Tako ćete znati realan budžet i izbjeći razočaranje nakon što se već zaljubite u nekretninu koju banka ne odobrava u punom iznosu.

Uloga agencije MURI Nekretnine

Kupnja nekretnine uključuje mnogo koraka, rokova i dokumenata. Naš posao je da vas kroz sve to provedemo sigurno, brzo i bez stresa.

- Selekcija nekretnina koje stvarno odgovaraju vašim kriterijima, uključujući i one koje nisu javno oglašene.
- Organizacija razgledavanja i objektivna procjena stanja i vrijednosti nekretnine.
- Pregovaranje cijene i uvjeta u vaše ime, s ciljem najboljeg mogućeg ishoda.
- Naš odvjetnik prati cijeli proces kupnje, od provjere vlasništva do potpisa ugovora — ne morate zasebno tražiti i plaćati pravnog savjetnika.
- Snosimo troškove javnobilježničke ovjere i izrade cjelokupne dokumentacije potrebne za kupnju.
- Praćenje rokova — od predugovora do uknjižbe — kako ništa ne bi kasnilo ili palo u vodu.
- Jedna kontakt osoba prati vas od prvog razgleda do primopredaje ključeva — nema prebacivanja s jednog agenta na drugog.
- Podrška i nakon kupnje — savjeti o upravljanju nekretninom, iznajmljivanju ili preprodaji.

Česta pitanja

Koliko dugo traje cijeli proces kupnje?

Od potpisa predugovora do uknjižbe vlasništva obično prođe 1 do 3 mjeseca, ovisno o financiranju i brzini rada zemljišnih knjiga.

Tko plaća proviziju agenciji?

Uvjeti provizije dogovaraju se unaprijed i jasno su definirani u ugovoru s agencijom, prije početka suradnje.

Je li predujam (kapara) obavezan?

Kapara nije zakonska obaveza, ali je uobičajena praksa kojom obje strane potvrđuju ozbiljnost namjere za kupnju odnosno prodaju.

Što ako se u zemljišnim knjigama pronađe teret na nekretnini?

Agencija i bilježnik provjeravaju teret prije potpisa ugovora. Ako postoji, dogovaraju se uvjeti brisanja tereta prije ili prilikom isplate cijene.

Mogu li kupiti nekretninu bez fizičkog dolaska u Hrvatsku?

Da, uz punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, cijeli proces možete provesti i na daljinu, uz podršku agencije i odvjetnika.

Treba li mi energetska certifikat?

Da — prodavatelj je dužan predati vam energetska certifikat nekretnine najkasnije prilikom potpisa kupoprodajnog ugovora.

Pojmovnik

Kratka objašnjenja izraza koji se najčešće pojavljuju tijekom kupnje nekretnine.

Predbilježba — Privremeni upis u zemljišne knjige kojim se rezervira red prvenstva, dok se ne ispune svi uvjeti za konačnu uknjižbu.

Uknjižba — Konačan i pravovaljan upis vlasništva u zemljišne knjige.

Zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list) — Javna isprava koja pokazuje tko je vlasnik nekretnine i postoje li tereti na njoj.

Fiducijarno osiguranje (fiducija) — Način osiguranja plaćanja kod kojeg se novac ili nekretnina privremeno povjerava trećoj strani, npr. bilježniku ili posredniku, do ispunjenja uvjeta ugovora.

Kapara — Dogovoreni predujam kojim obje strane potvrđuju ozbiljnost namjere za kupnju odnosno prodaju.

Tabularna isprava — Isprava kojom vlasnik daje suglasnost (tabularnu izjavu) za uknjižbu vlasništva u korist kupca.

Katastarska čestica — Osnovna jedinica evidencije zemljišta u katastru, identificira se brojem čestice i katastarskom općinom.

Kontaktirajte nas

Zakažite besplatan poziv od 15 minuta — prođimo zajedno kroz vaše kriterije i budžet, i predložimo prve nekretnine koje vrijedi pogledati.

Nazovite +385 99 205 9616 ili pošaljite e-mail na info@muri-realestate.com uz naznaku "15-minutni poziv".

Agencija	MURI Nekretnine
Adresa	Hodilje 26, Ston
E-mail	info@muri-realestate.com
Telefon	+385 99 205 9616

MURI

Ovaj vodič ima informativni karakter i ne predstavlja pravni ili financijski savjet. Za svaku pojedinačnu transakciju preporučujemo konzultaciju s odvjetnikom i javnim bilježnikom.