



Vodič za razumijevanje nekretnina

Autori: [Guste Santini](#) i

[Stevo Karaica](#)

Izdavač: RIFIN d.o.o, Zagreb 2007 (ISBN: 978-953-7413-01-9), 148 stranica

Darujte ovu knjigu sebi i onima koje volite. Nećete pogriješiti.



- govori na jednostavan način o nekretninama

- namijenjena nestručnoj javnosti
- razumljiva, informativna i zanimljiva
- može pomoći da izbjegnute financijske pogreške i zamke
- pravi korak ka financijskoj sigurnosti
- besplatna dostava i **100% GARANCIJA ZADOVOLJSTVA**

Komplet vodiča po iznimno povoljnoj cijeni

pročitajte [predgovor](#) ili [sadržaj](#) ovog vodiča.

Zašto kupiti ovu knjigu?

Ovaj vodič vam omogućuje osnovne spoznaje o nekretninama i prometu nekretnina. Osnovna namjena ovog vodiča jest pojašnjenje obveza i prava sudionika u skladu s propisima koji obuhvaćaju promet nekretnina. Takvu materiju nastojali smo koliko god je to bilo moguće prikazati na što jednostavniji i razumljiviji način. Svatko tko se upušta u transakcije s nekretninama ulazi u rizično područje gdje je potrebna pozornost i znanje. Knjiga će vam pomoći da konstruktivno razmišljate, da steknete određenu sigurnost kako bi posao kupnje, prodaje, najma, zakupa i sl., realizirali na zadovoljstvo svih sudionika. Pomoći će vam da se upoznate s pojmom nekretnine i transakcijama na tržištu. Svako od područja koje smo obuhvatili vrlo je opširno tako da je knjiga u biti jedan putokaz koji će vam ukazati kako dalje kad se nađete u situaciji gdje treba više znanja i na koje se zakone i zakonske odredbe trebate osloniti. Otud i naziv knjige. Ljudi i nekretnine dijele zajedničku sudbinu, ne mogu jedni bez drugih. Nekretnine su oduvijek bile najbolja investicija. Bilo da u njih ulažemo s ciljem ostvarenja dobiti ili da bismo riješili stambeni problem. One pružaju dvostruki užitek sigurnog ulaganja i osobne koristi. Cijene nekretnina su visoke i pogreške treba otkloniti ili svesti na minimum. Knjiga vam ne nudi priče, već realnost u cijelom procesu prometa nekretnina. Upravo zbog toga smisleno proradite ovaj Vodič za razumijevanje nekretnina i vjerujte on vam može pomoći da izbjegnute pogreške i zamke kojih na tom području ima u izobilju.

Predgovor

Aleksandrijski pjesnik Kalimah rekao je: "Debela knjiga veliko je zlo". Autori su skloni dijeliti to mišljenje i upravo zbog toga pred vama je pregled o prometu nekretnina oblikovan na način da učini najmanje zlo.

Vodič za razumijevanje nekretnina nastao je u namjeri da se izuzetno složena problematika u

pojednostavljenom obliku približi svima zainteresiranim građanima, tim više što svatko u životu obvezno dolazi u različite pozicije pri prometu nekretnina. Transakcije na tržištu nekretnina raznolike su i zahtijevaju barem minimum znanja za sudionike-građane. Kupnja ili prodaja nekretnine, nasljeđivanje, darovanje, najam, zakup i svi ostali oblici transakcija uvjetovani su nizom zakonskih propisa i poželjno je poznavati osnove pravne, porezne i građevno-tehničke regulative. Time građani pomažu ponajprije sami sebi, a ujedno i ostalim sudionicima. Naime građani se u prometu nekretnina oslanjaju na agencije za promet nekretnina, odvjetničke urede, javne bilježnike, a dovoljno hrabri pokušavaju samostalno riješiti cijeli proces. Ovaj Vodič omogućuje brže i kvalitetnije razumijevanje cjelokupnoga procesa, a ujedno i kvalitetniju komunikaciju sudionika. Rizik, naravno, uvijek postoji, ali nije loše svesti ga na najmanju moguću mjeru.

Pisanje ovog Vodiča zahtijevalo je dobro poznavanje velikog broja zakonskih propisa kao i odgovarajuće stručne literature. Sve je to sintetizirano u sažeti oblik sa željom da tekst bude razumljiv i zanimljiv.

Vodič nema namjeru profilirati vas u eksperta kako biste se nosili s velikim brojem zakona i temeljito razumjeli svu problematiku, ali nismo mogli izbjeći zakonsku regulativu koja će vam možda izgledati naporna. Promet je nekretnina vrlo ozbiljna problematika, pogreške su kod transakcija skupe i doista je potrebno poznavati osnove koje smo vam prezentirali. Upozoravamo da Vodič daje samo opis cjelokupne problematike, pa izdavač ne snosi odgovornost za moguće štete koje mogu nastati tumačenjem ovoga teksta.

Sadržaj

Predgovor

1. Ukratko o tržištu, investiranju i financiranju nekretnina
 - 1.1. Tržište nekretnina
 - 1.2. Investiranje u nekretnine
 - 1.3. Oblici financiranja kupnje nekretnine
2. Stvarna prava na nekretninama
 - 2.1. Pravni izvori i temeljni pojmovi stvarnoga prava
 - 2.2. Pojam nekretnine – pravno jedinstvo nekretnine
 - 2.3. Posjed
 - 2.4. Pravo vlasništva
 - 2.4.1. Pojam prava vlasništva
 - 2.4.2. Suvlasništvo – zajedničko vlasništvo – etažno vlasništvo
 - 2.4.3. Stjecanje prava vlasništva
 - 2.5. Služnosti
 - 2.6. Stvarni tereti
 - 2.7. Pravo građenja
 - 2.8. Založno pravo
3. Osiguranje potraživanja prijenosom vlasništva
4. Zemljišne knjige
 - 4.1. Obilježja i načela zemljišnih knjiga

- 4.2. Sastav zemljišnih knjiga
- 4.3. O knjižnim upisima
- 4.4. Predmet upisa u zemljišne knjige
- 4.5. Rekapitulacija o stjecanju prava vlasništva upisom
- 4.6. Knjiga položenih ugovora
- 5. Strane pravne osobe u pravnom prometu nekretnina
- 6. Ugovori o nekretninama
 - 6.1. Općenito
 - 6.2. Oblik ugovora
 - 6.3. Sklapanje ugovora
 - 6.4. Sredstva za pojačanje ugovora
 - 6.5. Ugovor o kupoprodaji
 - 6.6. Ugovor o zamjeni
 - 6.7. Ugovor o darovanju
 - 6.8. Ugovor o doživotnom uzdržavanju
 - 6.9. Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju
 - 6.10. Ugovor o najmu stana
 - 6.11. Ugovor o zakupu poslovnog prostora
- 7. Nekretnine kao predmet bračne stečevine
- 8. Što treba znati o ovrsi nekretnina
- 9. Katastar i funkcija katastra
- 10. Oporezivanje prometa nekretnina
 - 10.1. Posebnosti u sustavu oporezivanja nekretnina
 - 10.2. Porez na promet nekretnina
 - 10.3. Porez na dodanu vrijednost
 - 10.4. Neki oblici stjecanja nekretnina i način oporezivanja
 - 10.4.1. Obračun poreza kod bespravne gradnje
 - 10.4.2. Obračun poreza kod ugovora o ortaštvu
 - 10.4.3. Obračun poreza kod prometa nekretnina sagrađenih na pravu građenja i zemljišta opterećen
 - 10.4.4. Obračun poreza kod dograđenih i nadograđenih nekretnina
 - 10.5. Najam i zakup nekretnina
 - 10.6. Porezne obveze građana u prometu više nekretnina
- 11. Građevno-tehnička regulativa
 - 11.1. O građenju
 - 11.2. Lokacijska dozvola
 - 11.3. Građevinska dozvola
 - 11.4. Uporabna dozvola
 - 11.5. Obiteljska kuća
- 12. Tržišne procjene nekretnina
 - 12.1. Koliko vrijedi moje zemljište?
 - 12.2. Koliko vrijedi moj stan?
- 13. Neizvjesnost i rizik u prometu nekretnina

Vodič 05 za razumijevanje nekretnina

Autor Guste Santini

Subota, 10 Ožujak 2007 16:39

[naručite ovdje](#)

[online pregledavanje](#)