

Nakup nepremičnine na Hrvaškem

Nakup ali prodaja nepremičnin v sosednji Hrvaški je za večino Slovencev še vedno velik tabu. Mnogi mislijo, da je postopek preveč tvegan ali prenaporen. Nepremičninski strokovnjaki so prepričani, da če se transakcije lotimo pravilno, tako da imamo ves čas vpogled v potek dogodkov, da jih redno spremljajmo in predvsem da posel usmerjamo tako, da bomo zadovoljili vse svoje želje in pričakovanja, lahko z gotovostjo pričakujemo dober rezultat.

Odločitev odvisna od cene

Nakup nepremičnine na Hrvaškem, četudi streljaj od meje, je lahko za povsem primerljive nepremičnine tudi do 20 odstotkov cenejši kot v Sloveniji. Taka odločitev je lahko tudi dobra naložba, seveda ob pravilnem pristopu in izvedbi posla. Zaradi aktualnosti stanja, začetka poletja in spogledovanja z nepremičninami na hrvaški obali bomo v nadaljevanju pisali o osnovah tovrstnega nakupa.

Varnost in preglednost transakcije

Tako kot v Sloveniji je tudi na Hrvaškem zelo pomembno, kako se lotimo posla. Vsekakor je za vse aktivnosti v zvezi z nakupom nepremičnine smiselno vključiti strokovnjaka, to je nepremičninsko družbo, ki ima svojo dejavnost, skladno s pozitivno zakonodajo na tem področju, ustrezno zavarovano za odgovornost agencije do naročnika posla.

Za slovenskega kupca je seveda najlažji podpis pogodbe o posredovanju s slovensko agencijo, ki posluje tudi na območju Republike Hrvaške, ker so tako olajšani vsi postopki pri komunikaciji in tudi pri reševanju morebitnih sporov. Naročnik in nepremičninska družba lahko opredelita pristojnost sodišča za reševanje sporov, ki je običajno v Sloveniji. Za posredniško pogodbo, sklenjeno z družbo, registrirano v Republiki Hrvaški, pa so za reševanje sporov pristojna sodišča na Hrvaškem.

Sicer so tudi hrvaške nepremičninske družbe podvržene strogi hrvaški zakonodaji o nepremičninskem posredovanju, ki podobno kot slovenski zakon dobro varuje potrošnika, torej naročnika storitve v nepremičninskem poslu. S sklenitvijo pogodbe o posredovanju si naročnik zagotovi licenciranega nepremičninskega posrednika, ki je večč poslovanja v prometu z nepremičninami in mora obvladati razmere na trgu.

To ne pomeni upravljanja baze nepremičnin, temveč predvsem poznavanje trga, razmer na njem, zakonodaje, spremljanje prostorsko-reditvenih aktov, ki se sprejemajo na lokalni ravni, in seveda številnih drugih dejavnikov, bistvenih za pravilno izvedbo nepremičninskega posla.

Kaj moramo nujno poznati

Ključni podatek za vse vrste nepremičnin, ki ga moramo poznati, je lastništvo prodajane nepremičnine. To lahko preverite na spletnih straneh hrvaškega ministrstva za pravosodje: <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>. Vsak vpogled naj bo samo informativne narave, saj je nujno treba poudariti, da so podatki še vedno odvisni od ažurnosti vpisov v elektronsko zemljiško knjigo. Žal niso vsa hrvaška sodišča tako sprotna z vnosi, kot bi si želeli, zato priporočamo tudi vpogled v klasično zemljiško knjigo.

Pri nakupu je vsekakor bistvena informacija o prostorsko-reditvenem aktu, ki opredeljuje, ali je zemljišče, ki je naprodaj, v območju stavbnih zemljišč, kjer je gradnja možna. Žal samo podatek, ali je zemljišče zazidljivo ali ne, še ne zadošča. Kljub prostorsko-reditvenemu načrtu (dostopen tudi na spletnem naslovu <http://geoportal.dgu.hr/viewer/?baselayer=DOF>; na Hrvaškem se tak načrt imenuje

generalni plan) začetek gradnje še ni mogoč, če za določeno območje ni sprejet tudi podrobni ureditveni načrt (t. i. detajlni plan), ki opredeljuje komunalno ureditev in opremljenost kompleksa, v katerem je zemljišče, za katero se zanimamo.

Informacija iz prostorsko ureditvenega akta je bistvenega pomena tudi za nakup stanovanjske enote. Zelo pomemben je podatek, ali je večstanovanjski objekt, v katerem je ogledano stanovanje ali apartma, na območju, kjer je večstanovanjska gradnja tudi predvidena in dovoljena. Neusklajenost s prostorskimi akti lahko hitro pripelje do vprašanj o zakonitosti gradnje.

Bistven dokument za upravičen interes nakupa stavbe ali posameznega dela stavbe naj bo tudi gradbeno dovoljenje in s tem povezano etažno lastništvo. To je v urejenih zemljiških knjigah lahko sledljivo in prepoznavno že ob vpogledu v zemljiškoknjižni izpisek. V hrvaški zemljiški knjigi so večinoma navedeni tudi podatki o izdanem uporabnem dovoljenju. Opredeljena je tudi etažna lastnina za posamezni del, kar je zelo pomembno, saj kupec samo tako lahko natančno in določno opredeli tudi lastnino na nepremičnini, ki jo kupuje.

Zelo pomembna je tudi razvrstitev zemljišča po kategorijah namena uporabe. Na Hrvaškem velja zakonska omejitev za nakup zemljišč za tujce (nerezidente), ki so na območjih kmetijskih zemljišč, gozdov, z občinskimi odloki zaščiteneh parkov, pomorskega dobra ipd. Tovrstna zemljišča lahko tujci (pa četudi so iz držav članic Evropske unije) kupijo samo prek pravne osebe, katere lastniki so in ki je ustanovljena na območju Republike Hrvaške ter je v sestavu hrvaškega pravnega reda.

Priprava prodajne pogodbe

Izboru primerne nepremičnine sledijo dogovarjanja in usklajevanja prodajne cene, načina plačila, postopka vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo, opredelitev prehoda obveznosti plačil koncesionarskih storitev, načini in roki primopredaje oziroma prehoda posesti na kupljeni nepremičnini. Vse to so elementi prodajne pogodbe. Tudi tukaj se je treba osredotočiti na pravila in zakonske predpise, ki veljajo v pravnem redu. Samo z ustrezno pripravljenimi prodajnimi pogodbami bo vzpostavljena osnova, ki zagotavlja potrebno varnost pri celotni transakciji, brez poznejših težav ali celo bolečih in dragih pravnih postopkov za uveljavitev česa, kar je bilo pri sestavi dokumenta morda spregledano.

Ena prvih in osnovnih aktivnosti pred sestavo prodajne pogodbe je pridobitev matične oziroma davčne številke na Hrvaškem (OIB – osebni identifikacijski broj), saj brez nje ni možna notarska overitev prodajne pogodbe, ki je pogoj za vknjižbo lastninske pravice.

Notar in zemljiška knjiga

Po podpisu prodajne pogodbe mora prodajalec overiti svoj podpis pri notarju. Če je zemljiškoknjižno dovoljenje napisano zunaj vsebine pogodbe, je treba notarsko overiti samo tega. Če je v pogodbi vpisana tudi zahteva, da se zemljiškoknjižno dovolilo izda pod pogojem, da je plačan končni obrok kupnine, se oblikuje tudi potrdilo o prejemu celotne kupnine, ki ga podpiše in izda prodajalec. S potrdilom je izkazano dejstvo, da je kupnina v celoti poravnana in so tako izpolnjeni vsi pogoji za neoviran prenos lastništva s prodajalca na kupca. Overitev prodajne pogodbe poteka pri uradno zavedenih notarskih pisarnah. Lokalna pristojnost notarjev je priporočljiva, ni pa pogoj, saj je uradno formalnopravna notarska overitev prodajne pogodbe katerega koli notarja, ki je uradno imenovan na območju celotne Republike Hrvaške in lahko overja takšne pogodbe.

Lastninsko pravico lahko, ob plačilu vseh potrebnih taks, z zemljiškoknjižnim predlogom vpiše kupec sam ali pa to prepusti posredniku ali notarju. Zelo pomembno je, da se to naredi v čim krajšem času, saj se s pravočasnim vpisom kupec zavaruje pred kakršnimi koli malverzacijami in prevarami.

Davki in nepremičnine

Na Hrvaškem je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin v višini pet odstotkov pogodbene vrednosti kupec. Možen, vendar ne običajen je pogodbeni prenos obveznosti plačila na prodajalca. Davčni postopek odmere se včasih lahko zavleče ali pa je podvržen dodatnim aktivnostim, ki jih je dolžan na zahtevo davčnega organa posredovati davčni zavezanec. Seveda mora na vse posebnosti, pravila in postopke opozoriti nepremičninski posrednik, ki je vpeljan v celotni postopek posla in ga pozna do popolnosti.

Prevzem nepremičnine

Na koncu vseh formalnih obveznostih preostane samo še najboljši del postopka – prevzem ključev in posesti nepremičnine. Pravilna primopredaja vključuje natančen prenos vseh koncesionarskih pogodb od prejšnjega lastnika na kupca, s posebno pozornostjo pri popisu števecov za posamezno vrsto porabe in opredelitev datuma primopredaje. Natančnost v tem delu prepreči nepotrebna prevzemanja stroškov in dolgov prodajalca, ki jih mora poravnati za nazaj ne glede na to, da je lastnina prešla v last in posest novega lastnika.

Nakup naj bo premišljen in strokoven

Najenostavnejša in najvarnejša pot do nepremičnine na Hrvaškem je zagotovljena z angažiranjem dobre, predvsem pa izkušene nepremičninske družbe. Poznavalci lokalnega trga lahko naročniku poleg zahtevanega strokovnega znanja ponudijo še obilico informacij, ki lahko vplivajo na kakovost sprejete odločitve za nakup nepremičnine na Hrvaškem in zadovoljstvo ob uresničitvi.

Damjan Damjanovič,

član UO Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami