

## NA ŠTO TREBATE

# Varalice na dan prevare čak sedam građana

**Manipulatori na tržištu nekretnina na različite načine varaju lakovjerne kupce stanova, koji ne provjeravaju dokumente**

IVAN BUČA  
HELENA TKALČEVIĆ

**Kupovina se stana** za velik dio Hrvata umjesto ugodna koraka u novi život pretvara u noćnu moru. Slučaj zagrepčanke Petre Bedek, o kojoj smo pisali u jučerašnjem broju, pokazao je da su prevare usred kojih se nađu oni koji se požele skućiti vrlo raznolike. Lakovjerni kupci, koji posrednicima vjeruju na riječ želeći što prije napustiti podstanarstvo ili roditeljski dom, nerijetko se na koncu nađu u situaciji da preplate novi stan jer nisu pomno proučili stavke u ugovoru. Još su bizarniji slučajevi u kojima se na kraju ispostavi kako prodavatelj stana unatoč vlasničkim papirima uopće nije vlasnik nekretnine, nego s krivotvorenim dokumentima u negodne situacije

dovede i stvarne vlasnike i prevarene kupce.

Brojke otkrivaju kako na tržištu stanova postoje mnogi koji na nepošten način žele "utopiti" kvadrate. U 2005. godini u policijskoj evidenciji zabilježeno je gotovo 3000 kaznenih djela prevara s nekretninama. To znači da se u prosjeku sedam Hrvata na dan nađu na meti bezobzirnih špekulanata.

**Stoga svi** oni koji žele doći do svojih nekoliko kvadrata, moraju dobro otvoriti oči i informirati se o svim segmentima kupoprodaje stanova. Malverzacije se mogu spriječiti, pogotovo kontrolom svih vlasničkih papira kod starih stanova ili provjerom dokumenta, dozvola i zemljišnih knjiga kupovini novosagrađenih objekata.



**Pri kupnji novogradnje potrebno je raspitati se o svim dozvolama, kao i o izvođaču radova te vlasniku zgrade**



## VLASNIČKI LIST MOŽE BITI KRIVOTVOREN



**Osnovni dokument** koji je potrebno vidjeti pri kupnji starih, odnosno korištenih, stanova jest vlasnički list. U normalnim situacijama prodavatelj ne bi trebao otežati s pokazivanjem vlasničkog papira. Vlasnički list i sami možete zatražiti u zemljišno-knjižnim uredima. Vještii manipulatori

krivotvorene vlasničke papire potkrepljuju i lažnim osobnim dokumentima, a kad se nakon kupovine takvog stana pojavi pravi vlasnik, prekasno je za kajanje. Zato sve dokumente potencijalni kupac mora obavezno provjeriti, ako treba i više puta. Iako se kupci pouzdaju u ulogu javnih bilježnika,

kod kojih se ovjeravaju kupoprodajni ugovori, njihov primarni zadatak nije provjeravati što stoji u ugovoru, nego samo ovjeriti potpis. Zato je najučinkovitija zaštita prikupljanje informacija o stanu, vlasniku, odnosno osobi koja prodaje. Za to je možda najbolje angažirati pouzdanog odvjetnika.

# PAZITI PRI KUPNJI NEKRETNINE

NEDJELJA, 26. OŽUJKA 2006.

PLUS > 24 SATA > 15



## Prekontrolirajte unutrašnjost stana

U starim stanovima prodavatelji znaju "kozmetičke" nedostatke, poput rupa na zidovima ili loših parketa, kamuflirati ormarićima ili tepisima. Kod novogradnje je teže otkriti je li materijal korišten pri gradnji stana kvalitetan, što se obično vidi nakon useljenja. Zato nije loše u obilazak stana povesti osobu koja se razumije u stanogradnju.

## Pozorno pročitati ugovore o prodaji

Sve što s agencijama ili prodavateljem dogovorite usmeno, mora dobiti svoj pisani oblik. Ugovori moraju biti precizni s potpunim troškovnicima, a brzopleti kupci često potpisuju ugovore a da ne provjere što znače stavke o standardnoj opremi i namještaju u stanu.



## Provjerite ima li zgrada potrebne dozvole

Pri kupnji novih stanova valja obratiti pozornost na sve potrebne dozvole za zgradu i zemljište. Raspitajte se je li prodavatelj gradio još kakve zgrade, kako su prošle transakcije i jesu li kupci bili zadovoljni. U zemljišno-knjižnom uredu provjerite ima li nova zgrada gruntovni izvadak s upisom čestice. Također, sva-

ka bi novogradnja trebala imati valjanu građevinsku dozvolu potvrđenu od Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, kao i uporabnu dozvolu.

Ako kupujete preko agencija za prodaju nekretnina, provjerite njihov položaj na tržištu, kao i odnos s vlasnicima zgrade.



## Pogledajte ima li parkirnog prostora

Osim stana svakako valja provjeriti i dodatne prostorije poput dizala, stubišta, hodnika, ostave, garaže. Za mnoge je parkirališni prostor od iznimne važnosti pa valja provjeriti je li za automobil predviđeno odgovarajuće mjesto.