



Pripremila: Danica Kljaic



PRAVNI VODIČ ZA OSOBE TREĆE ŽIVOTNE DOBI



Izdavač
Centar za civilne inicijative

Urednica
Mirela Despotović

Autorica
Danica Kljaić

Recenzent
Pavao Čota

Korektura
Nikolina Turčinović Dupor

Grafičko oblikovanje Sanja
Šeb

Tisak
TISKARA ZELINA d.d.



'Pravni vodič za osobe treće životne dobi' izrađen je u okviru projekta 'Trenutak sa mnom – uključujem se jer sam informiran(a)', koji financijski podupiru Ministarstvo za demografiju, obitelj, mlade i socijalnu politiku i Centar za civilne inicijative.



Sadržaj:

1. PREDGOVOR	4
2. UVOD	5
3. VRSTE UGOVORA	9
3.1 Ugovor o doživotnom uzdržavanju	9
3.1.1 Raskid ugovora o doživotnom uzdržavanju	11
3.2 Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju	12
3.2.1 Nužno nasljeđivanje u odnosu na ugovore o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju	13
3.3 Ugovor o zajmu	14
3.4 Ugovor o darovanju	15
3.4.1 Ugovor o darovanju za slučaj smrti	15
4. PUNOMOĆ	17
5. SAVJETI I UPOZORENJA	19
6. PRILOZI: PRIMJERI UGOVORA I PUNOMOĆI	21
<i>Primjer 1.</i> Ugovor o doživotnom uzdržavanju	21
<i>Primjer 2.</i> Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju	24
<i>Primjer 3.</i> Ugovor o zajmu sa zalogom	27
<i>Primjer 4.</i> Ugovor o darovanju	29
<i>Primjer 5.</i> Punomoć	31

1. Predgovor

Kažu da se humanost jednog društva mjeri njegovim odnosom prema starijim članovima zajednice.

Upravo ovaj moto poslužio nam je kao zvijezda vodilja u stvaranju ovog vodiča, koji je namijenjen starijem dijelu populacije našeg društva, a u okviru projekta “Trenutak sa mnom – uključujem se jer sam informiran(a).”

Cilj nam je informiranje osoba treće životne dobi, širenje spoznaje o njihovoj prisutnosti u društvu, upoznati članove njihovih obitelji i sve osobe u njihovom okruženju, o rastućim i specifičnim problemima te kako ih prepoznati i spriječiti u što većoj mjeri.

Cilj je također da se doprinosom u prevenciji problema poveća svijest o prisustvu starijih osoba u našem okruženju i ujedno ukazati na zlostavljanje i iskorištavanje osoba treće životne dobi, o kojima se počelo više i otvorenije govoriti tek posljednjih nekoliko godina, no još uvijek nedovoljno.

Također želimo educirati javnost o mogućim zloporabama od strane trećih osoba, želimo povećati kvalitetu života starijih osoba te pružiti materijalnu sigurnost kroz ukazivanje na situacije s kojima se mogu susresti te kako prevenirati i prepoznati specifične situacije u kojima se mogu naći, kao što je potpisivanje štetnih ugovora, moguće prijevare putem punomoći, oporuka, davanjem i uzimanjem novca na zajam, potpisivanjem darovnih ugovora i posebno kako se ponašati prema nepoznatim osobama, primjerice onima koji im pokucaju na vrata.



2. Uvod

Republika Hrvatska danas broji oko 1,1 milijun osoba koje su starije od 60 godina, što je vrlo velik broj u odnosu na ukupno stanovništvo.

Zbog nedovoljne društvene skrbi, starije osobe imaju osjećaj da su na marginama društva, a njihov položaj izložen je jednoj vrsti siromaštva i socijalne isključenosti, jer se ne vodi dovoljno računa o njihovoj socijalnoj i ekonomskoj dobrobiti.

Hrvatsku javnost je potrebno animirati kako bi shvatila ulogu ove populacije u društvu i njihove mogućnosti. S obzirom na sve nepovoljniji položaj i specifičnost osoba treće životne dobi, Ujedinjeni narodi su ukazali na potrebu da se više skrbi o ovoj dobnoj skupini, pa je tako 16. prosinca 1991. Glavna skupština Ujedinjenih naroda prihvatila rezoluciju 46/91, koja sadrži načela Ujedinjenih naroda za starije ljude, a svrha im je poboljšati život u poodmakloj dobi. Potaknute su vlade svih zemalja da uključe ova načela u svoje nacionalne programe kada god je to moguće. Tako bi, prema Načelima UN-a, starijim

osobama trebalo osigurati neovisnost, društveno sudjelovanje, skrb, samoispunjenje i dostojanstvo.

Poveljom o temeljnim pravima Europske unije, koja je izrađena na osnovi Europske konvencije o ljudskim pravima, osim što se priznaju i poštuju prava starijih osoba na dostojan život i neovisnost, potrebno je omogućiti im sudjelovanje u društvenom i kulturnom životu.

Budući da osobe treće životne dobi predstavljaju specifičnu, osjetljivu i ranjivu



skupinu, vrlo je važno razviti svijest o teškoćama s kojima se suočavaju, naročito kada je skrb za starije i nemoćne osobe u našem društvu nedostatna. Posebice za osobe koje žive same, u prostorima s neprimjerenim uvjetima ili na rubu materijalne egzistencije.

To se odnosi i na osobe koje imaju svoju obitelj, ali im obitelj zbog nekih razloga nije u stanju kvalitetno osigurati potrebnu skrb, kao i onih starijih osoba koje su smještene u državnim ili privatnim ustanovama, nemaju vlastite obitelji, niti bližih i daljih srodnika ili su



pak zaboravljeni od njihove vlastite obitelji i rodbine.

Svjedoci smo sve češćih zlostavljanja starijih osoba, koje je, posebice u posljednje vrijeme, drastično u porastu. Zlostavljanje se očituje u različitim ponašanjima prema starijim osobama, uključujući fizičko, psihičko, odnosno emocionalno zlostavljanje, koje se očituje u postupanju prema starijim osobama na način da im smanjuje samopoštovanje. Česta pojava je i financijsko zlostavljanje koje podrazumijeva novčano iskorištavanje i postupanje bez dopuštenja vlasnika imovine na način da se protuzakonito koristi njegova imovina ili novac, a tu su i razne druge prijevare, krivotvorenje, ucjene i zloporabe.

Nadalje, imamo pojavu seksualnog zlostavljanja, iskorištavanja i uznemiravanja, kao što je silovanje, seksualno maltretiranje, napadanje i sramoćenje bez njihove volje jer starije osobe često nisu sposobne izraziti svoje neodobravanje, kao i ostale vrste napada povezanih s internetom (fotografiranja i sl.).

Česti oblik zlostavljanja jest pojava zanemarivanja ili nebriga koja se odnosi na

namjerno ili nenamjerno ne pružanje osnovnih uvjeta za život i potrebne njege, o čemu smo u zadnje vrijeme dosta slušali putem medija, naročito u domovima za smještaj starih i nemoćnih, kao i vrlo lošim uslugama smještaja.

Sve su to problemi pred kojima ne smijemo zatvarati oči, već se moramo aktivno uključiti u borbu za sprečavanje i prevenciju takvih negativnih pojava u društvu. Potrebno je uključiti cjelokupno društvo – civilno društvo, državnu upravu, lokalnu zajednicu, pa i međunarodne organizacije. Pri tome se ne smije zanemariti i odgovornost svakog pojedinca ponaosob.

Zbog sve brojnijih negativnih životnih situacija u kojima se mogu naći osobe treće životne dobi (zlostavljanje, kriteriji za smještaj te kvaliteta usluga u domovima, uređenje prava na mirovinu-mirovinska pitanja, pravo na zaposlenje itd.), sve više se ukazuje potreba za dostupnijom pravnom zaštitom ove populacije.

Znatan broj starijih osoba sve češće upravo zbog nedovoljne pravne zaštite ili nemogućnosti pristupa pravnoj zaštiti postaju meta i žrtve prevaranata, na što upozoravaju

razne institucije, mediji kao i udruge koje se bave ljudskim pravima, udruge i sindikati umirovljenika i drugi.

Prijevare se vrlo često događaju kroz ugovore o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, oporučno ostavljanje imovine, kao i pozajmice, bilo da starije osobe posuđuju trećim osobama novac ili da ih same posuđuju od trećih osoba.

Kod potpisivanja i sklapanja ugovora glavni problem je nedovoljna informiranost, gdje jedna strana dovodi u zabludu drugu stranu. Tu drugu stranu čine upravo starije osobe, a njihovo neznanje i nedovoljna informiranost dovode ih nekad i do ruba propasti.

Tako se mogu naći u situaciji da ostanu bez imovine ili dijela imovine, sklapajući za njih nepovoljne ugovore, jer nisu imale dovoljno saznanja ili mogućnosti da zatraže i dobiju pravnu pomoć.

Sklapanjem štetnih ugovora posljedice ne samo da trpe osobe koje su ih sklopile, već i članovi njihovih obitelji koji ostaju bez cjelokupne imovine ili dijela imovine koje ne mogu naslijediti zbog toga što je ostavitelj

ranije sklopio takav ugovor, bilo s pojedinim članom obitelji ili s nekim tko nije član obitelji, o čemu će biti još riječi u ovom priručniku.

Ugovori o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju jedan su od načina da starija populacija sama sebi pomogne u nastojanju da si olakša život. Međutim, ovi ugovori kriju i zamku u koju mogu vrlo lako upasti, jer nerijetko proizvode negativne pravne posljedice potpisivanjem upravo ugovora o

doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju. Stoga ćemo se u ovom Vodiču upoznati s prednostima, ali i s nedostacima i zabudama oko sklapanja ovih ugovora, kao i još nekih vrsta ugovora koji mogu biti štetni ako osobe koje ga sklapaju nemaju dovoljno saznanja i informacija važnih za potpisivanje istih. Njima ćemo posvetiti najviše prostora i nastojati informirati i po mogućnosti educirati starije osobe u razumijevanju jednih i drugih ugovora.



3. Vrste ugovora

3.1 Ugovor o doživotnom uzdržavanju

Ugovor o doživotnom uzdržavanju uređen je Zakonom o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) i to člancima 579-585.

Tim dvostrano-obveznim naplatnim ugovorom obvezuje se jedna strana (davatelj uzdržavanja) da će drugu stranu ili neku treću osobu (primatelja uzdržavanja) uzdržavati do smrti, a druga strana izjavljuje da mu daje svu ili dio svoje imovine, s time da davatelj uzdržavanja dobiva navedenu imovinu u trenutku smrti primatelja uzdržavanja. Dakle, postupak prijenosa imovine je odgođen do trenutka smrti primatelja uzdržavanja. Prava i obveze u navedenom ugovoru dogovaraju same stranke te one ovise o potrebama i mogućnostima ugovornih strana i različite su od slučaja do slučaja, ali najčešće se uzdržavanje odnosi na zadovoljavanje osnovnih životnih potreba kao što su:

- pružanje ili osiguravanje smještaja,
- pomoć oko održavanja higijene,

- briga oko zdravlja,
- osiguravanje odjeće i obuće, osiguravanje hrane i pića,
- davanje određenog iznosa novca u pravilnim vremenskim razmacima,
- sahrana primatelja uzdržavanja itd.

Ugovor o doživotnom uzdržavanju mora biti:

- sastavljen u pisanom obliku te ovjeren od nadležnog suda, ili
- sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, ili
- ako su ga sastavile ugovorne stranke, potvrđen (solemniziran) od javnog bilježnika.

Cilj propisane forme je sprječavanje eventualne zlouporabe, kao i zaštita prava trećih osoba (npr. nužnih nasljednika, koji otuđenjem imovine temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju gube pravo na nužni dio).

Za realizaciju ugovora bitno je napomenuti također da:

- nakon smrti primatelja uzdržavanja potrebno je predati prijedlog za uknjižbu i uz njega priložiti ugovor i dokaz o smrti primatelja
- nema primjene odredbi o nužnom dijelu na imovini koja je predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju, jer taj dio imovine ne ulazi u ostavinu
- bračni drug, potomci i preci te posvojenici i posvojitelji koji u odnosu na primatelja uzdržavanja stječu nekretnine, ne plaćaju porez na promet nekretnine (članak 9. stavak 1. Zakona o porezu na promet nekretnina), a ostalim stjecateljima porez se umanjuje za 5% za svaku napunjenu godinu uzdržavanja od sklapanja ugovora do smrti primatelja (članak 8. stavak 2. istog Zakona)
- porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja prema članku 16. stavku 2. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Prilikom ovjere takvog ugovora ovlaštena osoba (javni bilježnik, odnosno sudac) dužna je ugovarateljima pročitati ugovor i upozoriti ih na njegove posljedice, primjerice, koja su prava i obveze ugovornih strana, što se događa s imovinom i slično. Pisana forma se traži radi

zaštite pravne sigurnosti, sprječavanja mogućih zloporaba, ali i radi zaštite prava trećih osoba.

U ovom slučaju treće osobe su nužni nasljednici koji otuđenjem imovine temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju gube pravo na nužni dio u postupku nasljeđivanja, o čemu će biti kasnije riječi.

Ako je predmet navedenog ugovora nekretnina, davatelj uzdržavanja ovlašten je zatražiti zabilježbu toga ugovora u zemljišnu knjigu, kao i u slučaju ako se radi o pokretnini ili pravu za koje se vodi javni registar, npr. osobno vozilo i slično. Zabilježba ugovora ima značaj javne obavijesti o postojanju tog ugovora.

Potrebno je naglasiti da će davatelj postati vlasnik s danom predaje prijedloga nadležnom sudu ako mu se rješenjem odobri uknjižba.

Ugovor treba sadržavati *clausulu intabulandi* (nedvosmisleno očitovanje volje dotadašnjeg vlasnika – primatelja uzdržavanja – kojim dopušta da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja – davatelja uzdržavanja).

Pojam “clausula intabulandi” predstavlja jedan od veoma bitnih elemenata mnogih ugovora. Kada je u pitanju nekretnina, kao kod ugovora o doživotnom uzdržavanju “clausula intabulandi” jest izjava kojom jedna strana – vlasnik nekretnine – iskazuje svoju suglasnost da se druga strana može uknjižiti u upisnik nekretnina kao novi vlasnik, bez njegove naknadne suglasnosti i prisustva.

Ova klauzula može biti poseban dokument ili dio ugovora, čime predstavlja njegov sastavni dio. U oba slučaja, da bi izjava bila važeća, mora biti sudski ovjerena.

Predmet ugovora o doživotnom uzdržavanju može biti i buduća imovina. Davatelj uzdržavanja prema zakonu ne odgovara poslije smrti primatelja uzdržavanja za njegove dugove, ali se može ugovoriti i drugačije, primjerice, da će davatelj uzdržavanja odgovarati za one njegove dugove koji postoje prema određenim vjerovnicima u trenutku sklapanja ugovora.

3.1.1 Raskid ugovora o doživotnom uzdržavanju

Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ugovor o doživotnom uzdržavanju i nakon što je počelo njegovo ispunjavanje, a raskid je moguć jednostrano, kod stranaka koje prema ugovoru o doživotnom uzdržavanju žive zajedno, pa se njihovi odnosi toliko poremete da zajednički život postane nepodnošljiv. To bi značilo da su stranke u lošim odnosima, ne podnose se, u svađi su ili tome slično. Također, jedna strana može raskinuti ugovor kada druga strana ne ispunjava svoje obveze iz tog ugovora. U slučaju raskida ugovora, svaka strana zadržava pravo da od druge strane traži naknadu koja joj pripada po općim pravilima obveznog prava.

Ugovor se može raskinuti i zbog izmijenjenih okolnosti, odnosno ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano velik gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak i raskine. Primjer takvih okolnosti bi bilo

iznenadno osiromašenje davatelja uzdržavanja zbog kojeg on više ne može uzdržavati primatelja uzdržavanja.

Isto tako, sud može pravo primatelja uzdržavanja preinačiti u doživotnu rentu (osobna renta koja se isplaćuje do smrti primatelja uzdržavanja) ako to odgovara objema ugovornim stranama.

U slučaju smrti davatelja uzdržavanja, njegova prava i obveze iz ugovora prelaze na njegovog bračnog druga i njegove potomke koji su pozvani na nasljedstvo, ako oni na to pristanu. Ako oni na to ne bi pristali, ugovor se raskida, a oni nemaju pravo zahtijevati naknadu za prije dano uzdržavanje.

Drugačije je kada bračni drug i potomci nisu u stanju preuzeti ugovorne obveze, u kojem slučaju oni imaju pravo zahtijevati od primatelja uzdržavanja naknadu za uzdržavanje koje je primatelj uzdržavanja dobio od davatelja uzdržavanja. Naknadu će odrediti sud po slobodnoj ocjeni. Posebno će uzeti u obzir imovinske prilike primatelja uzdržavanja i osoba koje su nasljednici davatelja uzdržavanja.

3.2 Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju

Kao i prethodni ugovor, i ugovor o dosmrtnom uzdržavanju jest ugovor koji je dvostrano-obvezni i naplatni, a reguliran je Zakonom o obveznim odnosima (čl. 586-589).

Ovim ugovorom obvezuje se jedna strana (davatelj uzdržavanja) da će drugu stranu ili trećeg (primatelj uzdržavanja), uzdržavati do njegove smrti, a druga strana se obvezuje da će mu za života prenijeti svu ili dio svoje imovine. Kod ovog ugovora, davatelj uzdržavanja stječe primateljevu imovinu trenutkom sklapanja ugovora.

Dakle, na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju (u kojem je navedena *clausula intambulandi*), davatelj uzdržavanja može steći vlasništvo odmah, upisom u zemljišne knjige.

Davatelj uzdržavanja stječe stvari ili prava koji su predmet ugovora o dosmrtnom uzdržavanju kad mu, na temelju tog ugovora, te stvari ili prava budu preneseni. Kod nekretnina se radi o tome da je davatelj uzdržavanja ovlašten odmah po sklapanju ugovora upisati se u zemljišne knjige.

Kod ovog ugovora nema primjene odredbi o nužnom dijelu. Obveza plaćanja poreza na promet nekretnina za sve kategorije stjecatelja i porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.

Zbog čega je bitno dati naglasak na postojanje ove dvije vrste ugovora te naglasiti i posebno napomenuti razliku između ova dva ugovora? Osnovna je razlika između ovih ugovora trenutak prijenosa imovine:

- kod ugovora o doživotnom uzdržavanju – trenutak smrti primatelja uzdržavanja, a
- kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju – odmah nakon sklapanja ugovora.

Upravo zbog nedovoljne upućenosti primatelja uzdržavanja, odnosno starijih osoba vrlo često dolazi do neugodnih situacija. Zato valja biti jako pažljiv pri sklapanju spomenutih ugovora, posebno ako je davatelj uzdržavanja osoba koju druga ugovorna strana, odnosno primatelj uzdržavanja, slabo ili uopće ne poznaje, jer se davatelj uzdržavanja upisuje u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnine koja je predmet ugovora odmah te može prodati nekretninu i nestati, a primatelj uzdržavanja izgubiti sve – nekretninu, uzdržavanje i životni prostor,

ostajući prevaren i izigran. Problem je u tome što je uglavnom riječ o starijim, bolesnim i nemoćnim osobama bez obitelji. U takvom slučaju slabo pomažu i sudski sporovi, koji su u pravilu dugi, skupi, pa i neizvjesni, tako da mnogi, s obzirom na životnu dob i zdravlje, ne dožive kraj spora.

Kao jamstvo za ispunjenje obveze, primatelj uzdržavanja može ugovorom za sebe (u svoju korist) osnovati stvarni teret na nekretnini koja je predmet ugovora (dakle, koju daje davatelju uzdržavanja). U tom slučaju, ukoliko davatelj uzdržavanja otuđi nekretninu (prodaja, darovanje i dr.) stvarni teret uzdržavanja ostaje kod novog vlasnika.

3.2.1 Nužno nasljeđivanje u odnosu na ugovore o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju

Vrlo često dolazi do neugodnih situacija za nasljednike primatelja uzdržavanja kada on umre i pokrene se ostavinski postupak. Stranke u postupku budu vrlo iznenađene kad ostanu bez imovine koju mogu naslijediti zbog toga što je ostavitelj ranije sklopio takav ugovor, bilo s pojedinim članom obitelji ili s nekim tko nije

član obitelji i tako otuđio svu svoju imovinu ili jedan dio.

Naime, stranke se u ostavinskom postupku mogu pozvati na nužni nasljedni dio samo ako je ostavitelj **oporukom** ili **nekim besplatnim pravnim poslom** (darovanjem) otuđio toliki dio imovine da nasljednicima ne bi pripao zakonski nasljedni dio.

Naplatni pravni posao je onaj u kojem postoje činidba i protučinidba, a besplatni pravni posao je onaj u kojem nema protučinidbe. S obzirom da i ugovor o dosmrtnom uzdržavanju i ugovor o doživotnom uzdržavanju imaju i činidbu i protučinidbu u svojem sadržaju, oni predstavljaju naplatne pravne poslove i tako ne ulaze u sastav ostavine.

Prema tome, ako je ugovor valjan i obveza uzdržavanja je ispunjena, nasljednici primatelja uzdržavanja neće moći dobiti tu imovinu na temelju njihovog nasljednog prava.

3.3. Ugovor o zajmu

Ugovor o zajmu je također jedan od načina da

starije osobe pomognu same sebi kada se nađu u teškoj financijskoj situaciji.

Kod pozajmljivanja novca trećim osobama ili pak uzimanja pozajmice od trećih osoba treba biti vrlo oprezan. Nabolje je pozajmice rješavati pismenim putem, odnosno sklapanjem ugovora o zajmu.

Ugovorom o zajmu zajmodavac se obvezuje zajmoprimcu predati određeni iznos novca ili određenu količinu drugih zamjenljivih stvari, a zajmoprimac se obvezuje da mu poslije ugovorom određenog vremena vrati isti iznos novca, odnosno istu količinu stvari iste vrste i kvalitete. Na primljenim stvarima zajmoprimac stječe pravo raspolaganja odnosno pravo vlasništva.

Također je bitno navesti da je u slučaju bilo kakvog spora nadležan općinski sud.

Nerealno je očekivati da će netko dati zajam, a da se pri tome ne osigura nekim zalogom. U većini slučajeva to su nekretnine. Tako da se zna dogoditi da u slučaju da osoba ne može vratiti novac ostaje bez nekretnine, a često i bez krova nad glavom.

Opasnost postoji i kada starije osobe posuđuju novac drugim osobama, kada često naivno budu i prevareni, pa čak i od svojih bližnjih. Posuđuju im naime novac bez potpisivanja ugovora jer im vjeruju na riječ. Ponekad se dešava da treće osobe iskoriste demenciju starijih osoba, tvrdeći da im nisu posudile novac ili da su posudile znatno manji iznos od stvarno posuđenog.

3.4 Ugovor o darovanju

Darovanje je ugovor kojim jedna strana (darovatelj) dobrovoljno i besplatno prepušta drugoj strani (obdarenik) neku imovinsku korist, a ova to prihvaća.

Kao i prethodni ugovori, i ovaj ugovor je uređen Zakonom o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15).

Sukladno Zakonu o obveznim odnosima, ugovor o darovanju nekretnine mora biti sklopljen u pisanom obliku, mada ugovor o darovanju bez prave predaje stvari mora biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) privatne isprave. U slučaju nepridržavanja oblika ugovora,

ugovor će biti ništetan, odnosno isti neće proizvoditi pravne učinke.

Mnogi poistovjećuju ugovor o darovanju sa oporukom, ali tu postoji znatna razlika.

Za razliku od oporuke, koja je jednostrani pravni posao, ugovor o darovanju je dvostrani pravni posao, a to znači da je potrebno i očitovanje volje obdarenika, odnosno prihvata. A njegovim sklapanjem zasniva se ugovorni odnos između darovatelja i obdarenika na osnovi kojeg se ugovor o darovanju ukazuje kao pravna osnova za stjecanje prava vlasništva na strani obdarenika na predmetu darovanja.

3.4.1 Ugovor o darovanju za slučaj smrti

Ovdje je potrebno spomenuti još jedan primjer darovnog ugovora, a to je ugovor o darovanju za slučaj smrti.

Njega možemo definirati kao ugovor o darovanju kod kojeg je pravni učinak odgođen do smrti darovatelja. Za valjanost tog darovanja potreban je oblik javnobilježničkog akta ili ovjerovljene (solemnizirane) isprave.

U ovom ugovoru darovatelj se odriče opoziva darovanja i to je nužno navesti u samom ugovoru, kao i činjenicu da je darovatelj predao ugovor obdareniku te da je obdarenik prihvatio darovanje.

Obdarenik iz ugovora o darovanju za slučaj smrti i njegovi nasljednici u odnosu na ostavinu darovatelja se ne smatraju nasljednicima nego vjerovnicima, pa stoga obdarenik na temelju ugovora o darovanju za slučaj smrti može tražiti od nasljednika da mu se darovana stvar uruči. Darovana stvar ne ulazi u ostavinsku masu, pa tako nije niti predmet ostavinske rasprave, a samo darovanje za slučaj smrti nije

osnova za nasljeđivanje, niti se obdarenik smatra nasljednikom.

Temeljem odredbi Zakona o obveznim odnosima, darovatelj može odustati od ugovora o darovanju, sve dok njegova obveza na ispunjenje ne dospije. Odnosno, ukoliko se poslije sklapanja ugovora njegovo imovinsko stanje toliko pogorša da bi ispunjenje ugovora ugrozilo njegovu uzdržavanje, odnosno onemogućilo ispunjavanje njegove obveze davanja uzdržavanja.

Darovatelj ima pravo opozvati darovanje jer je to osobno pravo darovatelja i ne prelazi na nasljednike.



4. Punomoć

O pći propis koji uređuje punomoć jest Zakon o obveznim odnosima. Punomoć je ovlaštenje za zastupanje što ga opunomoćitelj pravnim poslom daje opunomoćeniku. Onaj tko daje punomoć naziva se opunomoćitelj, a onaj tko prima punomoć opunomoćenik.

Kod davanja punomoći treba strogo voditi računa o nekoliko vrlo bitnih stvari kako ne bi došlo do zlorabe.

Prvo na što treba paziti je oblik punomoći. Treba napomenuti da se punomoć može izjaviti i usmenim putem, što bi trebalo potpuno izbjegavati koliko god je moguće jer je pravno nesigurna.

Sljedeće na što treba obratiti pozornost je identitet kako osobe koja daje, tako i osobe koja prima punomoć. Potpuna identifikacija znači da je obavezno navesti i OIB (osobni identifikacijski broj) pored imena i prezimena, na temelju kojega je jednostavno utvrditi identitet, kako ne bi došlo do zlorabe, koje se često događaju na čin sklapanja nekog

pravnog posla na temelju krivotvorene punomoći (primjerice, tuđe osobne iskaznice).

Pored identifikacije, potrebno je precizirati i na što se punomoć odnosi (kod automobila npr. broj šasije, kod nekretnine zemljišnoknjižne oznake) jer bez toga je, s jedne strane, neupotrebljiva ili teško upotrebljiva, a s druge strane pogoduje pravnoj nesigurnosti.

Nadalje, treba voditi računa o vrsti punomoći – radi li se o specijalnoj ili općoj punomoći, a pritom treba biti posebno oprezan jer opunomoćenik može poduzimati samo one pravne poslove za čije je poduzimanje ovlašten.

Specijalna punomoć odnosi se na poseban posao (npr. prodaju konkretne nekretnine), a opća na određenu vrstu poslova. Ovo nije bitno samo da bi se utvrdilo na što se punomoć odnosi, nego kada se radi o nekretninama, o ovome ovisi i vrijeme važenja: prema članku 53. Zakona o zemljišnim knjigama, opća punomoć vrijedi samo ako je od izdavanja do podnošenja prijedloga za uknjižbu prošlo

najviše godinu dana, a ako se radi o specijalnoj punomoći, nema nikakvih vremenskih ograničenja, osim ako bi takvo ograničenje postojalo u samoj punomoći.

Također, treba voditi računa o vremenskom razdoblju na koje je punomoć izdana. Sam opunomoćitelj, odnosno davatelj, određuje vremensko ograničenje u punomoći (primjerice, može biti do nekog datuma, može biti trajno ili do opoziva). Punomoć prestaje i smrću osobe koja ju je dala, osim ako se započeti posao ne može prekinuti bez štete za pravne sljednike (primjerice, ako se punomoć odnosi na davanje u najam nekretnina, jer bi u protivnom prijetila šteta za nasljednike) ili ako punomoć vrijedi i za slučaj smrti davatelja. Važno je znati da nasljednici imaju pravo opozvati punomoć u svako doba.

Treba također voditi računa da osoba koja daje punomoć mora biti poslovno sposobna osoba, kao i osoba kojoj se daje punomoć, dakle, opunomoćitelj i opunomoćenik.

Napokon, punomoć nema pravnog učinka ako se radi o poslu koji nije dopušten putem punomoći, kao što je sastavljanje oporuke ili

zastupanje pred sudom, ako osoba nije bliski rođak ili ako su opunomoćitelj ili opunomoćenik osobe lišene poslovne sposobnosti.

Starije osobe najčešće daju punomoć za podizanje novca s računa i tu treba biti posebno oprezan, pa je tako potrebno navesti točan broj računa, naziv banke ili pošte. Što je više specifikacija, to bolje! Ako se daje punomoć za podizanje pošte, također treba navesti na koju se vrstu pošte punomoć odnosi (primjerice, preporučene pošiljke).

Vrlo je važno napomenuti da se nikada ne bi trebalo potpisivati bjanko punomoć jer se ona može vrlo lako zlorabiti i dovesti davatelja punomoći do ozbiljnih posljedica, primjerice da osoba izgubi novac i nekretnine, pa moguće i jedine nekretnine u kojoj osoba živi.



5. Savjeti i upozorenja

Broj žrtava prijevara progresivno se povećava, posebno starijih osoba koje žive same, pa upozorenja nikad nije dovoljno. Donosimo stoga nekoliko korisnih savjeta kako se najbolje zaštititi, ali i koji su najčešći oblici prijevara na koje treba obratiti pozornost kako bi se izbjegle neugodne situacije.

1. Ne puštajte nepoznate osobe u svoj dom i ne otvarajte vrata nepoznatim osobama sve dok niste sigurni o kome se zaista radi i što želi.
2. Osobama se savjetuje da kroz “špijunku” provjere tko im je pred vratima i da na vratima koriste sigurnosni lanac.



3. Ako se osoba predstavi kao 'službena' osoba, potrebno je zatražiti od nje na uvid službenu iskaznicu. Dobro je znati da su sve službene osobe dužne imati i dati na uvid službene dokumente. Ako je osoba i dalje “sumnjiva”, savjetuje se, prije puštanja u svoj dom, telefonom provjeriti je li tu osobu uputila služba koju navodno predstavlja.
4. Ne nasjedajte na upornost nepoznatih osoba, koje pod svaku cijenu žele ući u vaš dom s brojnim izgovorima. Pustiti ih u svoj dom bez provjere, veliki je rizik.
5. Ako neznamac/ka ipak ne odustaje od toga da uđe u kuću ili vaš stan, treba pozvati susjeda da bude prisutan razgovoru s njim. O svakom sumnjivcu, a tako i o prijevari, odmah treba obavijestiti policiju na **telefonski broj 192**. Policija savjetuje da se **odmah** obavijeste



obitelj ili susjede ako je nepozvana osoba uporna u namjeri da uđe u tuđi dom. Korisno je upamtiti izgled osoba, primjerice boju kose i očiju, visinu i stas te karakteristike govora, kao i podatke o vozilu kojim su se sumnjive osobe dovezle.

6. Ako vas nazovu na telefon i predstave se kao radnici banke ili neke druge institucije, pokušavajući saznati broj vašeg računa ili kartice, to nikako ne otkrivajte, a o takvom pozivu obavijestite odmah policiju.



7. Osobe koje se nalaze same u stanu ili kući ne bi to trebali otkriti sumnjivcima, već trebaju pozvati nekoga od obitelji ili susjeda da im se pridruži. Ako odlazite na put, nikako nemojte navlačiti rolete na prozore jer rolete koje su duže vremena spuštene privlače pozornost prevaranata i prijestupnika.
8. Inovacije u prijevarama svakodnevna su pojava, pa se tako nedavno pojavio novi oblik prijevare i pljačke, a to je putem posjetnice. Ne uzimajte posjetnice od nepoznatih osoba, a naročito ako ste sami jer posjetnice mogu biti naspregnane drogom (npr. burundanga) koja trenutno omamljuje osobu dok lopov za to vrijeme "operira" po vašem stanu.

6. Prilozi: primjeri ugovora i punomoći

Primjer 1. Ugovor o doživotnom uzdržavanju

Marica Marić iz Zagreba, Ilica 20, OIB: 123456789, (u daljnjem tekstu: Davatelj uzdržavanja) i

Petra Perić iz Zagreba, Vukovarska 13, OIB: 1234567899, (u daljnjem tekstu: Primateelj uzdržavanja) sklopili su 1.2. 2017. u Zagrebu

UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU

Članak 1.

Marica Marić (u daljnjem tekstu: davatelj uzdržavanja) obvezuje se uzdržavati Petru Perić (u daljnjem tekstu: primateljica uzdržavanja) do njezine smrti.

Članak 2.

Primateeljica uzdržavanja daje u vlasništvo davatelju uzdržavanja svoju nepokretnu imovinu. Imovina iz prethodnog stavka se sastoji od stana koji se nalazi u stambenoj zgradi u Zagrebu Ilica 20, sagrađena na k.č. br. 312/2 upisana u poduložak 4567/zk. ul. 2 k.o. Zagreb.

Članak 3.

Davatelj uzdržavanja se obvezuje primateljicu uzdržavanja primiti u svoje domaćinstvo, a posebno:

- Osigurati joj redovnu prehranu u skladu s liječničkom preporukom,
- Redovito ju njegovati,
- Prati i glačati njezino rublje i drugu odjeću,
- Osigurati joj nesmetane posjete njezine rodbine i drugih osoba,

- U slučaju bolesti osigurati joj potrebnu njegu, lijekove i snositi eventualne bolničke troškove,
- Brinuti o njezinoj drugoj imovini pažnjom dobrog gospodara,
- Sahraniti je nakon njezine smrti u skladu s njezinim željama.

Članak 4.

Primateljica uzdržavanja jamči davatelju uzdržavanja da je nekretnina iz članka 2. ovog ugovora njezino isključivo vlasništvo.

Članak 5.

Davatelj uzdržavanja na temelju ovog ugovora ima pravo ishoditi u zemljišnim knjigama upis zabilježbe ovog ugovora na nekretnini iz članka 2. ovog ugovora.

Primateljica uzdržavanja daje svoje dopuštenje za postupak davatelja uzdržavanja iz stavka 1. ovog članka.

Članak 6.

U posjed nekretnine iz članka 2. ovoga ugovora, davatelj uzdržavanja dolazi nakon smrti primatelja uzdržavanja.

Članak 7.

Troškove u vezi sklapanja ovoga ugovora, kao i troškove njegove provedbe u cijelosti snosi davatelj uzdržavanja.

Članak 8.

Ovaj ugovor se smatra sklopljenim u trenutku ovjere od strane suca nadležnog općinskog suda u Zagrebu.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasne su da će eventualne sporove rješavati sporazumom.

U slučaju da su ugovorne strane u nemogućnosti doći do sporazumnog rješenja, ugovora se nadležnost suda u Zagrebu.

Članak 10.

Ugovorne strane prihvaćaju sva prava i obveze koje proizlaze iz ovog ugovora stavljanjem vlastoručnih potpisa na isti.

Članak 11.

Ovaj ugovor je napravljen u 4 istovjetna primjerka. Svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka.

Davatelj uzdržavanja:
Marica Marić

Primatelj uzdržavanja:
Petra Perić

Primjer 2. Ugovor o dosmrtnom uzdržavanju

Marica Marić iz Zagreba, Ilica 20, OIB: 123456789, (u daljnjem tekstu: Davatelj uzdržavanja) i

Petra Perić iz Zagreba, Vukovarska 13, OIB: 1234567899, (u daljnjem tekstu: Primateelj uzdržavanja) sklopili su 1.3.2017. u Zagrebu

UGOVOR O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU**Članak 1.**

Davatelj uzdržavanja se obvezuje uzdržavati Primateeljicu uzdržavanja do njezine smrti.

Članak 2.

Primateeljica uzdržavanja daje u vlasništvo davatelju uzdržavanja svoju nepokretnu imovinu. Imovina iz prethodnog stavka se sastoji od stana koji se nalazi u stambenoj zgradi u Zagrebu Vukovarska 13, sagrađena na k.č. br. 312/2 upisana u poduložak 4567/zk. ul. 2 katastarske općine Zagreb.

Članak 3.

Davatelj uzdržavanja se obvezuje primateeljicu uzdržavanja primiti u svoje domaćinstvo a posebno:

- Osigurati joj redovnu prehranu,
- Redovito ju njegovati,
- Osigurati joj posebnu sobu u kući davatelja uzdržavanja na adresi Ilica 20, Zagreb,
- Prati i glačati njezino rublje i drugu odjeću,
- Osigurati joj nesmetane posjete od strane trećih osoba,
- U slučaju bolesti osigurati joj liječničku njegu i lijekove,
- Brinuti o njezinoj drugoj imovini pažnjom dobrog gospodara,
- Sahraniti je nakon njezine smrti u skladu sa njezinim željama.

Članak 4.

Primateljica uzdržavanja jamči davatelju uzdržavanja da je nekretnina iz članka 2. ovog ugovora njezino isključivo vlasništvo.

Primateljica uzdržavanja jamči davatelju uzdržavanja da na nekretnini iz članka 2. ovog ugovora ne postoje nikakva uknjižena ili neuknjižena prava ili tereti u korist trećih osoba.

Članak 5.

Davatelj uzdržavanja na temelju ovog ugovora ima pravo ishoditi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 2. ovog ugovora.

Primateljica uzdržavanja daje svoje dopuštenje za postupak davatelja uzdržavanja iz prethodnog stavka ovog članka.

Članak 6.

U posjed nekretnine iz članka 2. ovoga ugovora, davatelj uzdržavanja dolazi u trenutku potpisivanja ovoga ugovora.

Članak 7.

Troškove u vezi sklapanja ovoga ugovora, kao i troškove njegove provedbe u cijelosti snosi davatelj uzdržavanja.

Članak 8.

Ovaj ugovor smatra se sklopljenim u trenutku solemnizacije od strane javnog bilježnika, prije čega je prethodilo informiranje i objašnjavanje pravnih posljedica potpisivanja ovog ugovora ugovornim stranama.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasne su da će eventualne sporove rješavati sporazumom.

U slučaju da su ugovorne strane u nemogućnosti doći do sporazumnog rješenja, ugovara se nadležnost suda u Zagrebu.



6.

[PRIMJERI UGOVORA I
PUNOMOĆI]

Članak 10.

Ugovorne strane prihvaćaju sva prava i obveze koje proizlaze iz ovog ugovora stavljanjem vlastoručnih potpisa na isti.

Članak 11.

Ovaj ugovor je napravljen u 4 istovjetna primjerka. Svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka.

Davatelj uzdržavanja:
Marica Marić

Primatelj uzdržavanja:
Petra Perić



Primjer 3. Ugovor o zajmu sa zalogom

UGOVOR O ZAJMU SA ZALOGOM

Koji zaključuju dana 15.2.2017 godine ugovorne strane:

Zajmodavac: Pero Perić iz Zagreba, Savska 10, OIB 1234567890 i

Zajmoprimac: Mato Matić iz Zagreba, Ilica 15, OIB 1234567890.

Članak 1.

Na osnovu ovog Ugovora Zajmodavac daje Zajmoprimcu zajam u novcu od 50.000 kuna, s rokom vraćanja do 5 godina.

Zajmoprimac prima novac na zajam u iznosu kako je naznačen i pod uvjetima predviđenim ovim Ugovorom.

Članak 2.

Kao garanciju da će vratiti primljeni iznos novca iz članka 1. ovog Ugovora Zajmoprimac zalaže svoj stan koji se nalazi u Zagrebu, Ilica 15, stan br. 4 na 3. katu površine 62 m², kat. parcela 212, k.o. Zagreb upisan u z.k. ul. Zagreb.

Zajmoprimac je stekao opisanu nekretninu na temelju kupoprodajnog ugovora Ov. br. 12 iz 1966. kod Općinskog suda u Zagrebu.

Članak 3.

Zajmoprimac potpisom ovog Ugovora daje neopozivu suglasnost da najmodavac može za iznos zajma upisati pravo prvenstvene hipoteke na nekretnini bliže opisanoj u članku 2. ovog Ugovora.

Zajmoprimac se obvezuje da stan iz članka 2. ovog Ugovora neće dalje opterećivati niti njime raspolagati bez suglasnosti Zajmodavca.

6.

[PRIMJERI UGOVORA I
PUNOMOĆI]

Članak 4.

Obje ugovorne strane svojim potpisima na ovom Ugovoru priznaju ovaj Ugovor kao izraz svoje volje i kao potvrdu da je Zajmoprimac primio novac od Zajmodavca.

Članak 5.

U slučaju spora nadležan je sud u Zagrebu.

Ugovorne strane su poučene o važnosti ovog Ugovora i potvrđuju da im je ovaj Ugovor pročitao, da ga slobodnom voljom prihvaćaju i suglasno tome potpisuju.

Ugovor je sačinjen u 2 istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 primjerak, a završen je zaključno sa ovom klauzulom.

Zajmodavac:
Pero Perić

Zajmoprimac:
Mato Matić

Primjer 4. Ugovor o darovanju

Pero Perić, iz Zagreba, Ilica 15, OIB 1234567890 kao darovatelj (u daljnjem tekstu Darovatelj) s jedne strane i

Milan Milanović iz Zeline, Matije Gupca 12, OIB 1234567890 kao obdarenik (u daljnjem tekstu Obdarenik),
sklapaju u Zagrebu, dana 25.2.2017. g. sljedeći:

UGOVOR O DAROVANJU NEKRETNINA

Članak 1.

Darovatelj daruje Obdareniku svoj cjelokupni suvlasnički dio nekretnina, koji iznosi 35/216 dijela nekretnina upisanih u z.k. ul. br 51, k.o. Kestenovac, i to sljedeće katastarske čestice:

- 68/1 K Kuća i dvor, voćnjak od 460 hvati
- 68/2 K voćnjak, kućište od 116 hvati
- 941/9 oranica, kolosijek od 1233 hvati.

Članak 2.

Darovatelj daruje bez protučinidbe Obdareniku, a Obdarenik prima sa zahvalnošću nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 3.

Darovatelj i Obdarenik suglasno utvrđuju vrijednost darovane nekretnine u iznosu od 1.000,00 kn.

Članak 4.

Darovatelj ovlašćuje Obdarenika da bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja može u zemljišnim knjigama i u drugim javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu darovane mu nekretnine na svoje ime i upisati se u zemljišne knjige kao suvlasnik.

6.

[PRIMJERI UGOVORA I
PUNOMOĆI]

Članak 5.

Darovatelj jamči Obdareniku da je darovana nekretnina isključivo vlasništvo Darovatelja, da na njoj ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava pravo Obdarenika, a posebno da ta nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Članak 6.

Obdarenik stupa u posjed darovane nekretnine odmah.

Članak 7.

Porez na promet i ostale troškove snosi Obdarenik.

Članak 8.

Ugovor je sastavljen u 5 (pet) istovjetnih primjeraka.

Članak 9.

Darovatelj i Obdarenik prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

U Zagrebu, 28.2.2017. godine

Darovatelj:
Pero Perić

Obdarenik:
Milan Milanović

Primjer 5. Punomoć**PUNOMOĆ**

Kojom ja _____ (vaše ime i prezime, adresa i OIB)

o v l a š ć u j e m

_____ (ime i prezime osobe koju ovlašćujete),

rođenog _____ (datum rođenja osobe koja se ovlašćuje, adresa i OIB)

_____, da može u moje ime i za moj račun

_____ (broj računa, naziv banke) preuzeti ili zastupati

_____ (upisati radnju za koju se ovlašćuje osoba, a potrebno je točno precizirati – primjerice, ako je riječ o upisu nekretnina, točno upisati broj čestice, z.k. uložak i katastarsku općinu).

Punomoć vrijedi do opoziva. (Primjerice, ovdje može pisati i Punomoć vrijedi godinu dana i sl.).

_____ (mjesto i datum)

Potpis:

(potpisuje osoba koja daje punomoć)



Danica Kljaić je vanjska stručna suradnica Centra za civilne inicijative, po struci viša upravna pravnik bogatoga iskustva rada u neprofitnim organizacijama.

Autorica je i priručnika 'Pravni vodič za povratnike', također u izdanju Centra za civilne inicijative, koji se pokazao kao uspješan vodič za osobe koje koriste usluge i pomoć iz sustava socijalne skrbi, jer obrađuje između ostaloga zdravstveno osiguranje u RH, mirovinsko osiguranje, radno pravo, socijalno pravo, što je zanimljivo i populaciji osoba treće životne dobi, kojima je namijenjen ovaj pravni vodič, više usmjeren na specifične ugovore koje potpisuju osobe treće životne dobi.



i dalje aktivni

Program volontiranja osoba treće životne dobi

