

Zamke kod kupovine stana

Poštovane čitateljke i čitaoci,

U prošlom broju sam pokušao da vam prezentiram najvažnije aspekte ugovora u kupovini nekretnine. U ovom ću broju pokušati da pojasnim drugačiji način kupovine nekretnine, tj. kupovine nekretnine po osnovu Zakona o zaključivanju ugovora o kupovini nekretnine u izgradnji (Bau-träger-vertragsgesetz – u daljem tekstu Zakon). Kupovina stana po osnovu ovog zakona bitno se razlikuje od klasične kupovine stana s obzirom da zgrada, u kojoj se kupuje stan, u momentu zaključivanja ugovora, ne postoji. To znači, da se radi o kupovini stana koji tek treba da bude sagrađen i jedino, čime učesnici ugovora disponiraju u momentu njegovog zaključivanja, je građevinski plan. Nesumnjiva prednost ovakvog načina kupovine stana ogleda se u tome, što je predmet ugovora sasvim novi stan, vrhunske izrade, za razliku od već korištenih stanova, a, sa druge strane, kako se stan nalazi u fazi planiranja, to kupac ima mogućnost da i sam učestvuje u planiranju, odnosno da prati izgradnju stana (primjera radi da odredi gdje će se nalaziti zidovi, broj utičnica, raspored prostorija i tome slično). Najčešći predmet ovih ugovora su stanovi sa visokom kupoprodajnom cijenom.

Osnovna intencija Zakona sastoji se u tome, da se prodavcu olakša finansiranje izgradnje, za koji je ovaj u svakom slučaju veoma zainteresovan i to na način, da se izvrše određene preduplate cijene stana od strane kupca, prije i u toku izgradnje objekta. Kako su u praksi zaključivanje ugovora i završetak izgradnje vezani uz popriličan protok vremena, to je zaključivanje ugovora o kupovini stana u izgradnji veoma rizičan posao, tim prije, što su u pitanju veoma visoke sume novca. Stoga je jedan od osnovnih zakonskih ciljeva i zaštita kupca, tj. određivanje načina zaštite investicije, kroz posebnu vrstu obavezivanja prodavca. U osnovi, u realizaciji građevinskog projekta pojavljuje se više ugovornih strana. Pored ugovora, koji zaključuju prodavac i kupac stana u izgradnji, pojavljuju se i ugovori između prodavca i finansijske institucije, najčešće banke, kao i sa ostalim kupcima. Prodavac može lično da obavi jedan dio poslova vezan za realizaciju projekta, premda najčešće za vršenje određenih poslova angažuje druge firme ili pojedince, s kojima također zaključuje ugovore. Zakon isključivo reguliše odnose između

prodavca, tj. građevinskog poduzetnika i kupca stana. U zakonu se ne pojavljuju odredbe kojima se na bilo koji način štite interesi prodavca, ili ostalih lica koja učestvuju o ostvarivanju projekta za slučaj insolventnosti prodavca, tj. građevinskog poduzetnika. Kupcu ne stoji na raspolaganju sredstvo kojim bi, shodno Zakonu, natjerao poslodavca da izvede tj. završi građevinske radove (Fertigstellungsrisko). Ukoliko prodavac ne dovrši izgradnju objekta u ugovorom utvrđenom roku, kupac ima pravo na raskid ugovora i potraživanje uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene stana. Uplaćeno osiguranje se ne odnosi također ni na nedostatke na građevinskom objektu.

Na koji način je kupac Zakonom zaštićen od rizika ulaganja sredstava, odnosno plaćanja stana koji još ne postoji?

Prije svega bih istakao da se odredbe Zakona odnose na one kupce, koji ugovorom preuzimaju na sebe prethodnu uplatu cijene stana. Nadalje predmet ugovora treba biti kupovina u vlasništvo stana ili stanarskog prava u objektu koji je u izgradnji, odnosno koji treba biti izgrađen. Pod ovaj zakon se ne mogu podvesti ugovori koje zaključe vlasnici zemljišta vezano za izgradnju kuće na tom zemljištu. Zakonom je utvrđeno da ugovor o kupovini stana u izgradnji mora biti zaključen u pismenoj formi, da bi imao pravno dejstvo. Ukoliko se ovaj ugovor zaključi usmeno, samo kupac ima pravo da se poziva na nadostatak zakonske forme ugovora, dok je ovo pravo uskraćeno prodavcu. Ugovor o kupoprodaji stana u izgradnji, mora da sadrži sljedeće odredbe:

- Tačno određenje predmete ugovora, tj. građevinskog objekta u što je uključen i građevinski plan i opis objekta;
- Cijena (koja treba biti fiksna, ili moraju biti precizirani troškovi);
- Posljednji rok primopredaje objekta;
- Koje obaveze preuzima na sebe kupac;
- Način obezbjeđenja kupca;
- Treuhändler (tj. lice na koje kupac prenosi cio, ili dio iznosa kupoprodajne cijene).

Kako u ugovoru o kupovini stana u izgradnji predmet ugovora nije završena stvar, to centralno mjesto u ugovoru treba da dobije detaljan, tj. precizan opis objekta. Stoga je zakonom obavezan prodavac, da uz ugovor priloži kompletan građevinski plan, kao i plan opreme ob-

jekta, tj. unutrašnjih građevinskih radova. Bez ove odredbe, kao i odredbe kojim se utvrđuje cijena objekta, ugovor se ne smatra validnim. Preporučuje se da se u ugovoru odredi fiksna cijena. Ukoliko to u datom trenutku nije moguće, onda ugovorom trebaju biti precizno utvrđeni faktori troškova, po osnovu kojih se može utvrditi cijena. Ukoliko se ugovorom određuju faktori troškova, ugovor se smatra valjanim samo u slučaju ako su faktori precizno određeni i ukoliko je utvrđena gornja granica cijene stana. Izostavljanje gornje granice ugovorne cijene dovodi do ništavnosti ugovorne odredbe o utvrđivanju cijene stana, što za sobom povlači i ništavost cjelokupnog ugovora.

Kao što sam već naveo, ugovorom mora biti preciziran posljednji rok za primopredaju objekta. Unošenje ove odredbe je veoma bitno za utvrđivanje eventualnog kašnjenja u izvršenju ugovora od strane prodavca, jer od tog trenutka kupac stiče pravo na raskid ugovora i zahtijevanje povrata uplaćenog iznosa, a ukoliko je do kašnjenja došlo krivicom prodavca, kupac ima pravo i na naknadu štete.

U cilju zaštite kupca od prebrze i nepromišljene kupovine stana u izgradnji, Zakonom je predviđeno njegovo pravo na raskidanje ugovora. Prije nego što definitivno preuzme ugovorne obaveze, kupcu se mora pružiti mogućnost temeljitog preispitivanja sadržaja ugovora, kao i načina finansiranja od strane trećih lica (najčešće banke). Kupac ima pravo na raskid ugovora u slučaju da mu prodavac najmanje sedam dana prije zaključivanja ugovora ne dostavi u pismenoj formi sve relevantne informacije vezane za sadržinu ugovora, kao i za obezbjeđenje uplaćene cijene objekta. ■

Nastavak u sljedećem broju

Mag. Michael Warzecha
Rechtsanwalt/Advokat

SAVETOVANJE NA VAŠEM MATERNJEM JEZIKU

- Pravo boravka
- Radno pravo
- Stambeni/Vlasnički odnosi
- Privredno pravo (osnivanje firme u Austriji i domovini)
- Porodično pravo (razvodi, usvajanja i sl.)
- KRIVIČNI POSTUPCI

Stubenring 4, A-1010 Wien
Tel. +43/1/513 95 66
Fax. +43/1/512 59 46