

Zamke kod kupovine stana

nastavak iz prošlog broja...

Zakon sadrži više odredaba vezanih za obezbeđenje uplaćenih sredstava od strane kupca, jer se sredstva, odnosno dobar dio sredstava, uplaćuje prije i u toku izgradnje. Obezbeđenje uplaćenih sredstava vrši se putem jamstva, garancije, osiguranja, ili deponovanja sredstava kod određenog notara ili advokata. Ove odredbe imaju dvostruko dejstvo. S jedne strane obezbjeđuje se prodavac da slobodno raspolaže cijenom, odnosno dijelom cijene ugovora, odnosno da će pod određenim uslovima dobiti na raspolaganje deponovana sredstva. Što se tiče kupca, unošenjem odredaba o obezbeđenju, kupac onemogućava prodavcu raspolaganje njegovim sredstvima, u slučaju stečaja. U praksi se ove odredbe najčešće sprovode u djelo na način, da kupac deponuje sredstva kod određenog notara, ili advokata, a istovremeno se u zemljišnim knjigama vrši predbilježba na dotičnoj nekretnini. U zemljišne knjige se unose predbilježbe dijela nekretnine koju kupuje kupac, kao i to da će na toj nekretnini biti izgrađen objekat. Kako su zemljišne knjige javne isprave, to je i predbilježba javni akt, u koji ima pravo uvida svako zainteresovano lice.

U zemljišne knjige se može unijeti i obaveza plaćanja u ratama. Ova zabilježba se unosi po osnovu precizno utvrđenog plana uplate u ratama (ovakav plan mora biti sačinjen u skladu sa građevinskim propisima i Zakonom). Plan plaćanja u ratama reguliše finansiranje izgradnje objekta u određenim etapama, a koje ima za posljedicu povećanje vrijednosti nekretnine.

Nesumnjiv je interes kupca za ovaj vid ulaganja, jer se, u skladu sa građevinskim propisima, substancijalna vrijednost nekretnine povećava. U slučaju konkursa prodavca, kupac ima status vanskudskog povjerioca, što ima za posljedicu, da se kompletna nekretnina izuzima iz konkursnog postupka. To znaci, da je status kupca bitno drugačiji od statusa ostalih povjerilaca, koji imaju pravo samo na procentualno namirenje svojih tražbina iz konkursne mase.

Shodno Zakonu mogu se odrediti slijedeće etape za uplatu izgradnje nekretnine:

- Za početak izgradnje po osnovu pravosnažne dozvole za izgradnju 30% od cijene utvrđene u ugovoru, ukoliko kupac treba da postane vlasnik objekta, ili stana;
- Ostatak iznosa od 70%, odnosno 80% od ugovorene cijene objekta, dospijeva za isplatu u slijedećim etapama:

- 40% po izgradnji grubog dijela građevine i krova
- 25% po obavljanju radova vezanih za instalacije
- 15% po ugrađivanju prozora i obavljenom zastakljivanju
- 17% po obavljanju svih dogovorenih unutrašnjih radova
- 3% po okončanju svih preostalih radova ili kod prijevremenog preuzimanja objekta od strane kupca.

Prva rata treba biti uplaćena u trenutku započinjanja izgradnje objekta (i to samo u slučaju kada je prodavac obezbijedio pravosnažnu građevinsku dozvolu). U izuzetnim slučajevima može se obavezati kupac na uplatu prve rate i prije početka građevinskih radova. I u ovakvim slučajevima inesticija kupca je obezbjeđena, jer se ona unosi putem zabilježbe u zemljišne knjige. Kako je vrijednost nekretnine u pravilu vrlo visoka, to se u slučaju neizgradnje objekta kupac može namiriti prodajom nekretnine (ili zemljišta). Treuhänder (advokat ili notar) ima obavezu da preispita uslove za uplatu prve rate prije početka izgradnje i to kako po pitanju vrijednosti nekretnine, tako i po pitanju pravnih pretpostavki. Treuhänder odgovara kupcu za kvalitet informacija. U cilju uplate sredstava na račun prodavca u ratama, lice, kod kojeg su deponovana sredstva (notar ili advokat) treba da u skladu sa građevinskim propisima angažuje nadležnog civilnog tehničara za visoku gradnju ili ovlašćenog sudskog vještaka građevinske struke ili nadležni državni organ. Zakonom je predviđena i odgovornost vještaka građevinske struke (civilni tehničar), ukoliko izda netačnu potvrdu, tj. potvrdu koja nije u skladu sa građevinskim propisima. Oštećeno lice ima pravo na podizanje tužbe za naknadu štete protiv ovakvog vještaka. Kako vještaci moraju po zakonu zaključiti osiguranje za slučaj da naprave propust u radu, to je kupac zaštićen, jer se za nanesenu mu štetu može obratiti osiguravajućem zavodu vještaka.

Ovlašćeno lice građevinske struke izdaje odgovarajuću potvrdu, kojim utvrđuje da je od strane prodavca okončana određena etapa u skladu za planom isplate u ratama. Tek na osnovu jedne ovakve potvrde lice, kod kojeg je deponovan novac, a koje je u praksi i ovlašćeno na raspolaganje novcem, može izvršiti uplatu određene rate. Na ovaj način se osigurava kupac da će isplata dijela novca biti izvršena u skladu sa građevinskim propisima i ugovorom, a također da do tada izvršene uplate odgovaraju vrijednosti

Uređuje: Mag. Michael Warzecha

obavljenih građevinskih radova. Ovakav način zaštite interesa kupca pokazao se u dosadašnjoj praksi kao najdjelotvorniji. Radi potpunije informacije čitalaca pojašniju i način na koji advokati, odnosno notari mogu da raspolažu novcem deponovanim kod njih. Deponovani novac nalazi se na posebnom kontu, koji je zaključan, to znači ovim novcem raspolaže advokat, odnosno notar pod tačno predviđenim uslovima. Naime, deponovanjem sredstava ovlašćuje se notar, odn. advokat da izvrši prebacivanje sredstava samo na određeni račun ili više tačno određenih računa (tako da ne postoji opasnost raspolaganja sredstvima na samovoljan i protuzakonit način). Treuhänder (advokat ili notar) ima višestruke zakonom propisane obaveze. Primjera radi, obavezan je da kupcu da potrebna objašnjenja vezana za ugovor. Također je obavezan da upozna kupca za pozitivnim i negativnim posljedicama plaćanja u ratama, kao i da ga upozori na obavezu prodavca da njegovo /kupčevo/ ulaganje u objekat bude zabilježeno u zemljišnim knjigama. Završavajući tekst želio bih da vas podsjetim, da kao i kod svakog drugog, i na ovaj ugovor se primjenjuju odredbe zakona o garantovanju za prikrivene nedostatke, koje je kupac uočio po preuzimanju objekta. Pravo je kupca da zahtijeva da prodavac ukloni sve naknadno uočene nedostatke na objektu. Ukoliko se prodavac ogлуši o prigovore kupca, pravo je kupca da sam izvrši otklanjanje uočenih nedostataka, a da od prodavca traži povrat sredstava utrošenih za ovu svrhu. Ukoliko prodavac pravovremeno ne otkloni uočene nedostatke, te to kupac uradi o svom trošku, povrat ovih sredstava kupac može ostvariti vođenjem sudskog postupka protiv prodavca. Na kraju, kao i uvijek bih vas savjetovao, da se, ukoliko se odlučite na kupovinu stana čiju izgradnju želite sami finansirati, obratite advokatu u kojeg imate povjerenja, kako biste se posavjetovali.

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

Plaćeni oglas