

O ČEMU SVE MORAMO VODITI RAČUNA PRILIKOM KUPOVINE STANA?

Nije sve u cijeni

Poštovane čitateljke i čitaoci!

Ovoga puta bih se pozabavio ne pravnim, nego praktičnim aspektima kupovine stana, odnosno zemljišta. Iz dosadašnjeg iskustva mi je poznato da se kod transakcija nekretnina nerijetko događaju propusti i nesporazumi, čiji uzrok nije pravnog karaktera, nego se isključivo radi o pogrešnom planiranju.

Najprije bih naglasio, da prilikom kupovine nekretnine kupac u pravilu plaća advokata, koji treba da reguliše cjelokupnu transakciju. Stoga, ukoliko se pojavljujete kao kupac nekretnine, trebali biste da se obratite svom advokatu, u kojeg imate povjerenja. Na žalost, u praksi se stvari odvijaju drugačije. Naime, veoma često ponudu ugovora sačinjava advokat (poznanih ili stalnih maklerov advokat), kojem kupac ustupa kompletan posao oko zaključivanja i realizacije ugovora. Stoga bih vam preporučio da, u slučaju da ne poznajete advokata, sačinio ponude ugovora o kupoprodaji, ni u kom slučaju ne potpisujete ponudu bez prethodnog detaljnog savjetovanja. Mišljenja sam, da bi se kupac, prije nego što ovlasti određenog advokata na zastupanje u poslovima zaključivanja ugovora, trebao u svakom slučaju sastati sa advokatom prije sačinjavanja ponude, kako bi mu izložio svoje interese i svoje stavove. Na žalost, kupac u praksi najčešće potpisuje ugovor, bez prethodnog razgovora sa advokatom i deponiranja kod advokata vlastitih želja i interesa. Kako bi se izbjegli svi mogući nesporazumi bilo bi dobro, u slučaju da kupujete stan ili zemljište, da se, prije nego što potpišete ponudu, obratite advokatu u kojeg imate povjerenje.

Momentom potpisivanja kupoprodajnog ugovora vi, kao kupac, preuzimate na sebe sve obaveze koje proizilaze iz tog ugovora. Od trenutka potpisivanja ugovora nemate mogućnost da odstupite od ugovora ili tražite njegovo poništavanje, sem u slučaju da za to postoje posebni razlozi. Situacija se znatno mijenja ukoliko banka odbije da finansira kupovinu. Zakonom o zaštiti konzumenata predviđena je u ovakvom slučaju mogućnost nestupanja ugovora za snagu, s tim što kupac, kome je banka uskratila finansiranje, ne snosi nikakve štetne posljedice. S druge strane, ukoliko postoji finansijska konstrukcija za kupovinu nekretnine, a vi kao kupac iz nekog svog razloga odbijate da potpišete kupoprodajni ugovor, pro-

davac vas može podizanjem tužbe kod suda prisiliti na zaključivanje ugovora. Stoga ne biste ni u kom slučaju trebali da, bez prethodnog razmišljanja, lakomisleno potpišete kupoprodajnu ponudu koju vam ponudi makler. Momentom potpisivanja ponude, preuzimate obavezu kupovine nekretnine, tj. potpisivanja ugovora u kupoprodaji.

Kada je riječ o troškovima prilikom kupovine nekretnine, radi se u svakom slučaju o nezanemarljivom izdaci. Kupac je obavezan na plaćanje 3,5% kupoprodajne cijene na ime poreza, 1% od kupoprodajne cijene na ime takse za upisivanje nekretnine u zemljišne knjige, notarski, odnosno advokatski poslovi kreću se između 1 i 3% od kupoprodajne cijene, a tome treba dodati i taksu vezanu za unošenje hipoteke u zemljišne knjige. Po pitanju troškova advokata, može se dogoditi da visina advokatskih troškova premašuje navedeni procenat. To se događa u slučajevima, ukoliko je kupoprodajna cijena tako niska, da advokatski troškovi ne premašuju iznos od 1.500 evra. Kako advokat u realizaciji kupoprodaje određene nekretnine ima poprilično mnogo posla, to u praksi advokat, odnosno notar prihvata preuzimanje poslova vezanih za realizaciju transakcije ukoliko honorar iznosi najmanje 1.500 evra.

Ukoliko kupac nije državljanin neke od EU članica, to je za kupovinu nekretnine u Austriji potrebna i saglasnost organa zaduženog za trgovinu nekretninama od strane stranaca. Ova saglasnost je preduvjet za uknjižavanje vlasništva nad nekretninama u zemljišne knjige u korist stranog državljanina. U normalnim okolnostima potrebno je 4-8 sedmica za izdavanje saglasnosti od strane nadležnog službenog organa (*Magistrat*). Vrijeme koje je potrebno za izdavanje saglasnosti za kupovinu nekretnine ne predstavlja problem za kupca, nego za prodavca, jer kupoprodajni ugovor zaključen sa strancem ima pravno dejstvo tek po izdavanju saglasnosti. To znači da kompletna transakcija vezana za kupovinu nekretnine traje duže do 8 sedmica, za koje vrijeme prodavcu ne biva isplaćena kupoprodajna cijena. Iz iskustva znam, a to sam saznao i u kontaktu sa maklerima, da prodavci nerijetko odbijaju prodaju nekretnine strancu, jer čekanje na izdavanje saglasnosti od strane državnog organa predstavlja za prodavce nepotreban gubitak vremena.

Da bi se zaobišlo izdavanje saglasnosti, nerijetko se fiktivno kao kupac nekretnine pojavljuje član porodice stranca, koji ima austrijsko državljanstvo. Strancima, koji su ostvarili austrijsko državljanstvo ne treba, naravno, saglasnost državnog organa za kupovinu nekretnine. Stoga se u praksi nerijetko srećem sa slučajevima, da se kao kupci pojavljuju roditelji ili djeca stvarnog vlasnika stana.

Postoji još jedan aspekt, koji nije čisto pravne prirode, ali koji nije nebitan prilikom kupovine nekretnine. Naime, prilikom kupovine stana, kupac nesumnjivo vodi računa o cijeni stana, zanemarujući pri tom stanje, u kojem se nalazi cijela zgrada. Prilikom kupovine stana kupac treba da ima na umu, da paralelno sa vlasništvom nad stanom postaje suvlasnik na cijeloj zgradi. Obavezan je, da zajedno sa ostalim vlasnicima stanova učestvuje u održavanju i saniranju cijele zgrade, te da snosi dio troškova održavanja, odnosno saniranja zgrade. Ovisno o starosti zgrade, saniranje se vrši u intervalima od 20 do 40 godina. To znači, ako je zgrada sanirana prije nekoliko godina, za očekivati je da će kupac duži vremenski period biti pošteđen troškova saniranja. Tačnu informaciju o stanju zgrade obavezan je da da makler, koji vam prodaje stan, ukoliko tražite objašnjenje.

U rezimeu teksta naglasio bih, da je advokat, kojeg ste odabrali da izvrši poslove oko kupovine stana, obavezan da vam skrene pažnju na probleme i troškove vezane za održavanje zgrade. Advokat, preporučan od strane maklera, nerijetko ne obavlja prvo savjetovanje sa kupcem, tako da kupac zbog nedovoljne upućenosti dolazi poslije određenog broja godina u situaciju da mora pokrivati ogromne troškove saniranja zgrade. Stoga bih vam, kao i uvijek preporučio, da transakcije vezane za kupovinu stana, prepustite advokatu kojeg ste vi odabrali i u kojeg imate povjerenje. ♣

Mag. Michael Warzecha
Rechtsanwalt/Advokat

SAVETOVANJE NA VAŠEM MATERNJEM JEZIKU

- **Pravo boravka**
- **Radno pravo**
- **Stambeni/Vlasnički odnosi**
- **Privredno pravo (osnivanje firmi 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