

# Kupnja ili prodaja kuće

Buying or selling a home



**Government  
of South Australia**

Office of Consumer  
and Business Affairs

## Kupnja ili prodaja kuće

### Kupnja kuće

Kupnja kuće ili doma veliki je izazov za većinu ljudi. Vaš uspjeh može ovisiti o intenzitetu prethodnog istraživanja i o tome koliko ste disciplinirani sa svojim financijama.

Kad kupujete dom, zatražite pomoć kako biste:

- bili dobro obaviješteni o svojim pravima,
- usporedili kupoprodajne poslove s agencijama za nekretnine, financijskim ustanovama, javnim bilježnicima za prijenos nekretnina (conveyancers),
- bili spremni za pregovore,
- postavili pitanja ukoliko ste nesigurni i
- pročitali sve prije nego bilo što potpišete.

I nemojte žuriti pri donošenju odluke.

### Lokacija

Sastavite popis lokacija koje želite uzeti u obzir za svoj dom. Provjerite sadržaje koji su na raspolaganju u blizini, kao što su trgovine, škole, sredstva javnog prijevoza, parkovi, centri za skrb o djeci ili centri za rekreaciju. Provjerite kod svoje općine podatke o urbanističkim propisima.

Prisustvujte na što je više moguće otvorenih razgledavanja kako biste dobili bolju predodžbu o rasporedu prostorija i dodatnim sadržajima koje želite u svom domu.

Razmislite o tome:

- je li vam potreban stan, kuća u nizu, apartman ili kuća,
- koliko prostorija vam je potrebno uključujući spavaće sobe,
- kako će se vaše potrebe možda mijenjati s vremenom,
- koju veličinu vrta želite i želite li uopće vrt,
- želite li stariju ili noviju kuću,
- koliki će biti troškovi i utrošeno vrijeme ukoliko planirate obnovu,
- koji su općinski propisi o obnovi i dogradnji, i
- koje općinske usluge su na raspolaganju na tom području.

Agenti za nekretnine dužni su vam dati informativno priopćenje koje će vas voditi tijekom razmatranja kupnje kuće i pitanja u kojoj mjeri će vam ona osigurati vrijednost, sigurnost i udobnost. Možete istražiti moguću prisutnost azbesta u zgradi, konstrukcijske probleme uzrokovane termitima ili štetnog djelovanja vlage i soli, ilegalnu gradnju, blizinu mjestima na kojima se održavaju koncerti žive glazbe, ima li nekretnina septičku jamu i tako dalje. Informativno priopćenje također se odnosi na stvari poput energetske učinkovitosti, alternativnih priključaka i izvora vode, i mogućnost postojanja bespravne dogradnje ili preinaka.

### **Subvencija vlasnicima prve nekretnine (First Home Owners Grant)**

Moguće je da imate pravo na subvenciju za vlasnike prve nekretnine (First Home Owner Grant) do iznosa od \$11.000 za vaš prvi dom - kuću, stan, kuću u nizu ili apartman bilo gdje u Južnoj Australiji koji udovoljava lokalnim urbanističkim standardima. Subvencija nije na raspolaganju za obnovu postojećih zgrada ili kupnju neizgrađenog zemljišta.

Zahtjevi se podnose putem Revenue SA ([www.revenuesa.sa.gov.au](http://www.revenuesa.sa.gov.au))

### **Zajmovi**

Prvi korak prema posjedovanju doma je donošenje proračuna. Utvrdite koliko i gdje trošite i na čemu biste i koliko mogli uštedjeti. Analizirajte svoje potrošačke navike i utvrdite koji iznos si možete priuštiti posuditi i otplaćivati. Iako postoje mnogi razlozi koji opravdavaju kupnju doma, upustite se u to samo ukoliko si to stvarno možete priuštiti.

Što veći depozit imate, to bolje. Najvjerojatnije će se od vas tražiti da platite osiguranje hipoteke ukoliko uzimate zajam veći od 80% kupovne cijene nekretnine.

Raspitajte se o zajmovima. Uvijek postavljajte pitanja o pristojbama i davanjima, i obavezno zatražite pomoć kako biste razumjeli detalje svih ugovora, brošura i informativnih listova. Većina zajmodavaca ima internetske stranice koje nude primjere za izračunavanje zajmova. Upotrijebite ih kako biste odredili koja su vaša ograničenja i kakav utjecaj bi povećanja kamatne stope imala na zajam. Odlučite odgovara li vašim potrebama zajam s fiksnom ili promjenjivom kamatnom stopom, i je li vam draža dvotjedna ili mjesečna otplata. Provjerite je li moguća izvanredna otplata.

Uključite sve dodatne troškove kad planirate kupnju. Pristojbe zajmodavaca, troškovi inspekcije, biljegovina, osiguranje, odvjetnički troškovi, troškovi selidbe, pristojbe kućnog savjeta (body corporate) i neplaćeni općinski porez (council rates) mogu dodati tisuće dolara trošku vašeg novog doma. Može vam zatrebati i više ukoliko morate vršiti popravke ili renoviranja.

Posrednik za dobivanje hipotekarnog zajma može vam pomoći u pronalaženju pravog zajma, no vi niste obvezni koristiti njegove usluge. Čak i ukoliko koristite usluge posrednika, najbolje je da se i sami raspitate kako biste bili sigurni da vam preporučeni zajam odgovara. Posrednici nisu uvijek nezavisni i mogu primati proviziju od zajmodavca. Zatražite od njih da opravdaju svoje preporuke i uvijek pažljivo pročitajte uvjete davanja zajma prije nego bilo što potpišete.

### **Pregovor o kupoprodaji**

#### ***Kupoprodaja po dogovorenoj cijeni***

Kuća može biti ponuđena na prodaju po određenoj cijeni ili u rasponu cijena. Uobičajena praksa je da prodavatelj odredi cijenu, a vi s njim pregovarate, preko agenta, dok ne usuglasite cijenu. Vi možete agentu dati realnu ponudu utemeljenu na vašem poimanju vrijednosti nekretnine. Možete dati uvjetnu ponudu, koja podliježe određenim uvjetima, kao što je dobivanje financija ili inspekcija zgrade.

Provjerite znate li koja ugrađena oprema i uređaji su uključeni u prodaju i provjerite jesu li oni navedeni u ugovoru. Provjerite sve dimenzije i međe kako biste se uvjerali da odgovaraju onima navedenim u posjedovnom listu.

#### ***Prodaja na aukciji***

Mnoge nekretnine prodaju se na aukciji, osobito ako postoji velika potražnja. Prodavatelj određuje najnižu cijenu koju je spreman prihvatiti za nekretninu. Najniža cijena neće biti otkrivena vama ili drugim ponuditeljima na aukciji. Lažne ponude (to su ponude namijenjene za povećavanje cijene iznad one koju nude stvarni ponuditelji) sada su protuzakonite u Južnoj Australiji.

Ukoliko se nadate kupnji nekretnine na aukciji, morate se prijaviti kao ponuditelj popunjavanjem odgovarajućeg obrasca. U tu svrhu morat ćete pokazati dokaz o svom identitetu.

Naposljetku, ponuditelji određuju cijenu koju su spremni platiti za nekretninu. Ukoliko nadmetanje ne dostigne određenu najmanju cijenu, prodavatelj može

odlučiti da ne proda kuću. Prodavatelj se tada može odlučiti na pregovore o kupoprodaji s ponuditeljima ili odlučiti da svoj dom da na prodaju na otvoreno tržište.

Ako niste sigurni u nadmetanje na aukciji, posavjetujte se sa stručnjakom koji će nastupiti u ulozi vašeg savjetnika. Ako se netko nadmeće u vaše ime, on je dužan prijaviti vaše podatke i predložiti agentu punomoć koja ga opunomoćuje za nadmetanje u vaše ime.

Istražite podatke o kupoprodaji kako biste procijenili vjerojatnu najnižu cijenu nekretnine. Pitajte agenta za koju cijenu očekuje da će je prodati. Razmislite želite li trošiti novac unaprijed na inspekcije zgrade - to je nepovratno izgubljeno ukoliko ne uspijete kupiti nekretninu, ali može vam pribaviti vrijedne informacije.

Odredite svoju granicu nadmetanja i nemojte dopustiti da vas situacija ponese. **Nema razdoblja za razmišljanje (cooling-off period) kad kupujete na aukciji.** Organizirajte osiguranje zgrade i njenog sadržaja koje stupa na snagu s datumom potpisivanja ugovora.

### ***Ugovor***

Vjerojatno ćete za vrijeme kupoprodajnog procesa poslovati s agentom za nekretnine kojeg je angažirao prodavatelj. On treba biti vaša osoba za kontakt kojoj se možete obratiti s pitanjima u vezi nekretnine, za dogovaranje inspekcija, za prijenos vaše ponude prodavatelju i za organizaciju ugovora.

Obrazac 1 Izjava (Form 1 Statement) je dokument koji sastavlja agent, a sadrži bitne podatke o nekretnini. Odvjetnik ili registrirani javni bilježnik za prijenos nekretnina može vam pomoći da razumijete dokument kako biste bili u boljem položaju za procjenu vrijednosti koju nekretnina za vas ima.

Ukoliko odlučite dati ponudu, to morate učiniti u pisanom obliku jer u suprotnom neće biti prenesena prodavatelju. Ako je vaša ponuda prihvaćena, prelazi se na potpisivanje ugovorne dokumentacije s vaše strane i od strane prodavatelja. Nakon toga na raspolaganju vam je razdoblje za razmišljanje (cooling-off period) tijekom kojeg možete odustati od ugovora, bez obzira iz kojeg razloga.

Nakon isteka razdoblja za razmišljanje (cooling-off period) ugovor postaje obvezujući. To je razlog zašto morate biti sigurni da ste dobro razumjeli ugovor prije nego ga potpišete. Neispunjenje ugovorne obveze nosi sa sobom posljedice.

### ***Podmirenje obveze (settlement)***

Podmirenje obveze obično slijedi četiri do šest tjedana po potpisivanju ugovora. Datum podmirenja obveza koji ste dogovorili u ugovoru je datum plaćanja kupoprodajne cijene prodavatelju u zamjenu za vlasništvo nad nekretninom. To je službeni postupak koji se provodi između vaših pravnih i financijskih zastupnika i pravnih i financijskih zastupnika prodavatelja.

Kao jedan od uvjeta kupoprodajnog ugovora, možete zahtijevati inspekciju nekretnine prije podmirenja obveza, kako biste osigurali da se nalazi u stanju koje očekujete.

### ***Nakon prodaje***

Nakon podmirenja obveza, vaš ovlaštteni javni bilježnik za prijenos nekretnina obavijestit će vas da je prodaja provedena. Organizirajte da vam se predaju ključevi vašeg novog doma.

## **Prodaja kuće**

Prodaja kuće je, baš kao i kupnja kuće, vrlo velika odluka i bitno je da razumijete svoja prava i kako ih možete ostvariti.

Postoje različiti načini za prodaju doma. Neki ljudi prodaju nekretninu bez angažiranja agenta, no to zahtijeva specijalizirana znanja i poznavanje postupka. Većina ljudi angažira agenta za ugovaranje prodaje ili za vođenje aukcije. Temeljito istražite alternative i razgovarajte s drugim ljudima o njihovim iskustvima.

### ***Poslovanje s agentom***

Prije nego što agent za nekretnine može prodati vašu nekretninu, morate s njim potpisati ugovor, koji se naziva Ugovor o zastupanju (agency agreement). Ugovor o zastupanju je pravno obvezujući ugovor i važno je da ga pročitate i razumijete. Pobrinite se da vam daju primjerak Informativnog lista o ugovoru o zastupanju koji objašnjava vaša prava i obveze.

Ugovor o zastupanju koji potpisujete regulira:

- trajanje ugovora
- način raskida ugovora
- proviziju (to je plaćanje agentu za nekretnine za prodaju vaše kuće)
- način prodaje vaše nekretnine i pripadajuće pristojbe
- procijenjenu kupoprodajnu cijenu ili raspon cijene koji vam je naveo agent za nekretnine
- sve povlastice koje pripadaju agentu za nekretnine kao rezultat prodaje vaše nekretnine.

### ***Prodaja na aukciji***

Ukoliko razmišljate o prodaji na aukciji, pobrinite se da i sami posjetite nekoliko, kako biste razumjeli taj proces.

Prije aukcije morate u pisanom obliku odrediti najnižu cijenu. Time opunomoćujete voditelja aukcije da proda nekretninu najboljem ponuditelju po toj ili većoj cijeni. Agent za nekretnine mora voditi pismenu evidenciju najniže cijene i mora evidentirati sve ponude dane u procesu aukcije.

Dopuštene su vam tri ponude prodavatelja (vendor bids) na aukciji. One moraju biti najavljene od strane voditelja aukcije, i ne smiju biti u iznosu određene najniže cijene ili iznad nje. Glavna svrha ponude prodavatelja je dati do znanja da nadmetanje još nije dostiglo najnižu cijenu i još je ispod granice koja je potrebna za prodaju.

Ako nekretnina ne dostigne određenu najnižu cijenu, ona se "vraća" vlasniku (passed in). Obično agent pokušava pregovarati s najboljim ponuditeljem nakon aukcije. Ako se nekretnina proda na ovaj način na dan aukcije, kupac nema pravo na razdoblje za razmišljanje.

Ako nekretnina dosegne određenu najnižu cijenu, prodaje se najboljem ponuditelju. Uspješni ponuditelj mora potpisati kupoprodajni ugovor i platiti depozit na licu mjesta. Nema razdoblja za razmišljanje (cooling-off) za bilo koga tko nekretninu kupuje na aukciji.

## Glavni ured

Ured za potrošačka i poslovna pitanja  
(Office of Consumer & Business Affairs)  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

### Naša poštanska adresa je:

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001  
Internetska stranica: [www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)

## Savjeti na vašem jeziku

Mi vam možemo dati savjet na vašem vlastitom jeziku. Nazovite na 131 450 kako bi se poslužili BESPLATNOM telefonskom uslugom tumača. Tumač će vam prevoditi u trosmjernom razgovoru.

Zamolite da vas spoje s:

Uredom za potrošačka i poslovna pitanja (Office of Consumer and Business Affairs) na:  
8204 9777 za potrošački savjet  
8204 9544 za savjet u vezi najma  
8204 9599 za upis rođenih, umrlih i vjenčanih

### Za dodatne informacije, pribavite primjerak:

***It's about the house—Your guide to buying or selling a house (U vezi kuće – Vaš vodič za kupnju ili prodaju kuće)***, koji vam je na raspolaganju u obliku brošure kod Ureda za potrošačka i poslovna pitanja (Office of Consumer and Business Affairs). Nazovite na (08) 8204 9516 i zamolite da vam pošalju vaš primjerak poštom.

*Informacije navedene na ovom listu su samo općenite naravi i ne bi ih trebalo smatrati zamjenom za profesionalni savjet i/ili uputu na odgovarajući zakon. Ured za potrošačka i poslovna pitanja je organizacija državne vlade koja daje informacije i savjete u vezi kupnje/prodaje kuće ili najma stambenog prostora.*