

# Када купујете или продајете кућу

Buying or selling a home



Government  
of South Australia

Office of Consumer  
and Business Affairs

## Када купујете или продајете кућу

### Куповина куће

Куповање куће за већину људи представља велики изазов. Успех зависи од тога колико се претходно информишете и како сте дисциплиновани са својим финансијама.

Када купујете кућу, тражите помоћ да бисте:

- били информисани у вези ваших права
- упоредили услове кад су у питању агенти за некретнине, финансијске институције, лица за пренос имовине
- били спремни да преговарате
- поставили питања ако у вези нечег нисте сигурни
- прочитали све пре него што ишта потпишете

И не журите при доношењу одлуке.

### Локација

Направите списак места где бисте желели да живите. Распитајте се шта ту има у у близини, као што су продавнице, школе, јавни превоз, паркови, центри за чување деце и рекреативни центри. Проверите у вашој општини информације о зонама.

Обиђите што више кућа када су оне отворене за инспекцију како бисте лакше пронашли кућу која одговара вашим жељама и потребама.

Размислите о следећем:

- да ли желите стан (unit), стан са два нивоа (townhouse), апартман или кућу
- колико вам треба просторија, укључујући и спаваће собе
- како ће се ваше потребе временом мењати
- колико је двориште, или да ли уопште желите двориште
- да ли желите старију или новију кућу
- трошкови и време које вам треба за реновирање
- општински прописи за реновирање или надоградњу и
- какве су општинске услуге у том крају

Од агента за некретнине се захтева да вам преда писмено обавештење које ће вам помоћи да сагледате кућу и то колико вреди, колико је безбедна и какве угодности пружа. Можда ћете проверавати да ли у згради има азбеста, да ли има проблема са структуром објекта због термита или влаге, да ли је нешто илегално рађено, да ли су у близини места са гласном музиком, да ли постоји септичка јама итд.

Обавештење такође треба да садржи информације о ефикасности у потрошњи енергије, о алтернативном снабдевању водом и могућим нелегалним продужецима и променама.

### Новчана помоћ за куповину прве куће

Можете имати право на новчану помоћ у износу до \$11000 за куповину прве куће (First Home Owner Grant) – за кућу, стан, стан на спрат (townhouse) или апартман било где у Јужној Аустралији – за објекат који испуњава локалне стандарде градње. Финансијска помоћ (Grant) се не даје за реновирање постојећег објекта, нити за куповину плаца.

Пријављивање се врши преко Revenue SA ([www.revenuesa.sa.gov.au](http://www.revenuesa.sa.gov.au))

### ***Позајмице***

Први корак ка поседовању куће је дефинисање буџета – израчунајте колико трошите, и где и колико можете да уштедите. Анализирајте ваше потрошачке навике и израчунајте колико можете да приуштите себи да позајмите и да отплаћујете.

Иако постоји много разлога који оправдавају куповину куће, идите напред само ако сте сигурни да то можете.

Што већи депозит дате - то вам је боље. Вероватно ће се од вас тражити да платите осигурање на позајмицу ако позајмљујете више од 80% од куповне цене некретнине.

Тражите ко даје најбоље услове за кредит. Увек се распитајте о трошковима и ценама, и обезбедите помоћ да би разумели шта је наведено ситним словима у уговорима, брошурама и информативним памфлетима. Многе установе за позајмљивање новца имају интернет странице са примерима како се обрачунава зајам – користите те примере да видите докле можете да идете и какав ефекат на позајмицу може да има повећање камате. Одлучите да ли вам одговара фиксна или променљива каматна стопа и да ли вам више одговара да зајам отплаћујете двонедељно или месечно. Проверите да ли су дозвољене додатне уплате.

Укључите и додатне трошкове када планирате куповину. Трошкови зајма, инспекције, преноса (stamp duty), осигурања, правни трошкови, селидба, заједнички трошкови зграде (body corporate fees), и било који неплаћени општински порези могу да повећају цену нове куће на хиљаде долара. Можда ће вам требати још новца ако желите да вршите поправке или реновирање.

Финансијски посредник за зајмове (broker) може вам помоћи да пронађете прави зајам, али ви не морате да користите његове услуге. Чак и када користите услуге финансијског посредника, најбоље је да сами истражите колико је предложени зајам права ствар за вас. Финансијски посредници нису увек независни и можда добијају провизију од зајмодавца – питајте их да оправдају своје препоруке и увек пажљиво прочитајте услове зајма пре него што било шта потпишете.

### **Преговарање приликом куповине**

#### ***Куповина по уговореној цени***

Кућа може бити понуђена на продају за једну одређену цену или оквирном ценом. Уобичајена пракса је да продавац постави цену, а ви да преговарате са њим преко агента, док се не дође до споразума о цени. Можете понудити агенту реалну цену, засновану на вашем познавању вредности некретнине. Можете понудити условну цену која зависи од одређених услова, као што је обезбеђивање финансија или грађевинска инспекција.

Будите сигурни да знате који уређаји и опрема су укључени у продају и проверите да ли је све наведено у уговору. Проверите све мере и међе да видите да ли одговарају опису на тапији.

#### ***Продаја аукцијом***

Велики број некретнина се продаје на аукцији, посебно када је велика потражња. Продавац ће одредити резервисану цену коју је спреман да прихвати. Резервисана цена неће бити откривена вама нити другим купцима на

аукцији. Лажне понуде (које треба да повећају цену изван цене коју реални купац може да понуди) су сада илегалне у Јужној Аустралији.

Ако се надате да купите некретнину на аукцији, морате се регистровати као купац, тако што ћете попунити посебан формулар. Мораћете да покажете доказ о идентитету да бисте се регистровали.

Дефинитивно, купци/учесници у надметању одређују цену коју су спремни да плате за некретнину. Ако цена на аукцији не достигне резервисану цену, продавац може да одлучи да не прода кућу. Продавац може одлучити да преговара о продаји са купцем који је дао највећу понуду, или може да стави своју кућу на отворено тржиште.

Ако нисте сигурни како да дајете цену/да се надмећете на аукцији, треба да консултујете особу која то добро познаје - да делује као ваш саветник. Ако неко нуди цену у ваше име, он мора такође да региструје своје детаље и да агенту достави докуменат којим потврђује да даје понуду у ваше име.

Истражите детаље о продаји како би ближе одредили приближну резервисану цену објекта/поседа. Питајте агента коју цену он очекује за некретнину. Размислите да ли желите да уложите новац на гређевинску инспекцију, пре него евентуално купите некретнину; овај новац вам се неће вратити у случају да не купите некретнину, али можете добити корисне информације.

Будите начисто са тим која су вам ограничења када учествујете у надметању на аукцији и трудите се да вас не "понесе" ситуација. **Не постоји "период хлађења" када купујете на аукцији.** Организујте осигурање за зграду и ствари, од дана потписивања уговора.

### **Уговор**

Ви ћете вероватно преговарати са агентом продавца некретнине, у процесу куповине. Он ће бити контакт-особа за питања о поседу, за заказивање инспекције, за понуде власнику и организовање уговора.

Докуменат који је припремио агент (Form 1 Statement), садржи важне информације о објекту/поседу. Адвокат или регистрована особа за пренос имовине, могу вам помоћи да разумете докуменат - како бисте били у бољој позицији да процените вредност поседа за вас.

Ако одлучите да дате понуду, треба да је предате написмено или она неће бити прослеђена продавцу. Ако ваша понуда буде прихваћена, онда ви и продавац треба да потпишете уговор. Ви онда имате право на "период хлађења" када можете да се повучете из уговора, без обзира на разлог.

Када "период хлађења" прође, уговор постаје обавезујући. Ово је разлог због чега морате бити сигурни да разумете уговор пре него га потпишете; постоје последице ако прекршите уговор.

### **Исплата**

Исплата је обично након четири до шест недеља после потписивања уговора. Исплата се врши оног дана који је одређен уговором и тада се власнику исплаћује остатак суме, у замену за право својине/тапију. Ово је званични поступак који се одвија између ваших правних и финансијских представника и представника продавца.

Као један од услова купопродајног уговора, ви можете захтевати инспекцију поседа пре преузимања (settlement), како бисте се уверили да је све у реду.

### ***Након продаје***

Онда када се обави исплата и изврши пренос, особа која је обавила пренос (your conveyancer), обавестиће вас да је купопродаја завршена. Треба да организујете да вам се предају кључеви ваше нове куће.

## **Продаја куће**

Продаја куће као и куповина је велика одлука, па је веома важно да разумете своја права и да знате како да их остварите.

Постоје различити начини да продате кућу - неки људи могу да продају кућу сами, без помоћи агента, али ово захтева специфично познавање продајне процедуре. Људи већином изнајме агента да уговара продају, или да води аукцију. Испитајте детаљно могућности и разговарајте са другим људима о њиховом искуству.

### ***Упошљавање агента за некретнине***

Пре него што агент за некретнине може да прода ваш објекат/посед, ви са њим морате да потпишете уговор који се зове 'уговор са агенцијом'. Уговор са агенцијом (agency agreement) је правно обавезујући докуменат и веома је важно да га прочитате и разумете. Водите рачуна да добијете информативни памфлет - Agency agreement fact sheet- у ком су објашњена ваша права и обавезе.

Потписани уговор са агенцијом садржи:

- трајање уговора
- како може бити прекинут
- висину провизије (износ који плаћате агенту за продају куће)
- стратегију продаје и трошкове у вези тога
- процену вредности објекта/поседа или ниво цене који је агент навео
- зараду коју агент добија као резултат стављања ваше имовине на тржиште

### ***Продаја на аукцији***

Ако размишљате да продајете на аукцији, саветујемо вам да посетите неколико аукција како бисте се упознали са процесом.

Пре аукције треба да поставите најнижу (резервисану) цену и то написмено. Ово даје право особи која врши аукцију, да прода имовину оном купцу који понуди ту или већу цену. Агент треба да има писмену евиденцију у вези ваше најниже цене и мора да забележи све понуде до којих је дошло у процесу аукције.

У току аукције власник има право на три понуде (vendor bids). Те понуде морају бити објављене од особе која врши аукцију и не смеју бити у висини или изнад резервисане цене. Главни разлог понуде власника је да најави да понуде нису достигле резервисану цену и да је цена понуде још увек испод оне која би била прихватљива за продају.

Ако имовина не достигне резервисану цену, онда се каже да кућа остаје непродата (passed in). Обично после аукције агент проба да преговара са купцем који је понудио највећу цену. Ако се на овај начин кућа прода, купац нема право на 'период хлађења'.

Ако кућа достигне резервисану цену, биће продата купцу који понуди највишу цену. Успешан купац мора на лицу места да потпише уговор и плати депозит. За све оне који купе кућу на аукцији, 'период хлађења' не важи.

**Главна канцеларија**

Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

**Поштанска адреса:**

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

**Савети на вашем језику**

Можемо вам дати савете на вашем језику.  
Позовите бесплатну Телефонску преводилачку  
службу (Telephone Interpreting Service) на  
131 450. Преводилац ће преводити за вас у  
тросмерној конверзацији.

Тражите да вас споје са:

Канцеларијом за потрошачка питања (Office of  
Consumer and Business Affairs):

8204 9777 Савети за потрошаче

8204 9544 Савети код изнајмљивања

8204 9599 Канцеларија за регистрацију рођених,  
умрлих и венчаних

**За више информација набавите брошуру:**

**Ваш водич код куповине и продаје куће (*It's about the house—Your guide to buying or selling a house*)**, може да се набави од Канцеларије за потрошачка питања (Office of Consumer and Business Affairs). Позовите (08) 8204 9516 да вам се пошаље примерак.

*Информације у овом памфлету су генералне природе и не могу се третирати као замена за професионални савет и/или као правна одредба. Служба за потрошачка питања (Office of Consumer and Business Affairs) је државна организација која вам може дати информације и савете у вези куповине/продаје куће и изнајмљивања простора/објекта за живот.*