

VARSTVO KUPCEV STANOVANJ OZIROMA ENOSTANOVANJSKIH HIŠ

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 18/2004) je bil sprejet zato, da se ne bi ponavljale zgodbe, ko so bili kupci stanovanj ali hiš oškodovani s tem, da so morali prodajalcu/investitorju v celoti ali vsaj deloma vnaprej plačati še nezgrajeno nepremičnino, potem pa so ostali brez nepremičnine in brez denarja. Zakon tako zelo podrobno ureja razmerja med kupcem in prodajalcem¹.

V Zakonu opredeljene pravice (in obveznosti) gredo kupcu le, če je sklenil prodajno pogodbo (oziroma predpogodbo) **po 1. 8. 2004** (98. člen).

PRODAJNA POGODBA v smislu Zakona je pogodba, s katero se prodajalec (ta je lahko investitor ali vmesni kupec) zaveže, da bo kupcu izročil stanovanje oziroma hišo tako, da bo ta postal lastnik, kupec (ki mora biti hkrati potrošnik) pa se zaveže plačati kupnino.

PRODAJNA POGODBA

prodajalec
je lahko investitor
ali vmesni kupec

←————→
predmet
je stanovanje v večstanovanjski hiši
ali enostanovanjska hiša

kupec
je končni kupec
in hkrati potrošnik

Investitor – je oseba, ki naroči gradnjo nepremičnine ali jo gradi z namenom, da bi jo prodal kupcem.

Vmesni kupec – je oseba, ki kupi nepremičnino z namenom, da jo bo naprej prodal.

Končni kupec – je oseba, ki kupi nepremičnino z namenom, da jo bo uporabljal, pri čemer se za uporabo šteje bivanje v nepremičnini ali oddaja nepremičnine v najem.

Še preden lahko začne prodajalec sklepati prodajne pogodbe oziroma sploh oglaševati prodajo, mora izpolniti nekatere pogoje. Tako mora biti lastnik zemljišča, na katerem bo gradil, hkrati pa mora že imeti izdano dokončno gradbeno dovoljenje. Pri prodaji stanovanj v večstanovanjski hiši pa mora zagotoviti, da so splošni pogoji prodaje zapisani v obliki notarskega zapisa.

Če prodajalec ne izpolni teh pogojev in vseeno sklene prodajno pogodbo, ta za kupca ni zavezujoča in lahko kadarkoli odstopi od nje.

Prodajna pogodba je vnaprej opredeljena z Zakonom in mora vsebovati (6. člen) :

- podatke o tehničnih lastnostih nepremičnine – stanovanja ali hiše,
- podatke o identifikacijskem znaku zemljiške parcele,
- podatke o prodajalcu in
- podatke o kupcu.

S splošnimi pogoji (8. člen) se podrobno opredelijo pravice in obveznosti prodajalca in kupca. K splošnim pogojem pa kot priloga sodi tudi načrt etažne lastnine.

Vsebine pogodbe in splošnih pogojev, kot je določena z Zakonom, kasneje tudi pogodbeni stranki ne moreta spreminjati.

¹ Za potrošnike, ki se želijo podrobneje seznaniti s svojimi pravicami, navajamo številke členov, kjer si je mogoče ogledati celotno besedilo (besedilo Zakona si lahko ogledate na spletnem mestu : www.zps-zveza.si)

Plačilo kupnine in izročitev nepremičnine

Zakon izrecno določa, da kupec ni dolžan plačati celotne kupnine oziroma posameznega obroka, dokler prodajalec ne izpolni pogojev za vknjižbo lastninske pravice in dokler mu ni sposoben izročiti nepremičnine z lastnostmi, ki so bile dogovorjene s prodajno pogodbo.

Izjemo od tega pravila pa predstavlja plačilo **are** (11. člen). Prodajalec in kupec se lahko dogovorita za plačilo are v znamenje sklenitve pogodbe. Tako dogovorjena ara ne sme presegati 10 % celotne kupnine in se všteva v kupnino.

Če prodajalec zagotovi za kupca ustrezno zavarovanje pred tveganji (v obliki **bančne garancije** ali **pogodbe o skrbniškem računu** ali **poročta zavarovalnice**), pa lahko zahteva plačilo posameznih obrokov kupnine, še preden sam izpolni zgoraj opisane pogoje.

Če kupec ne izpolni svoje obveznosti in zamudi s plačilom celotne kupnine ali pa le s posameznim obrokom kupnine, je lahko to razlog, da prodajalec odstopi od pogodbe. Pred tem pa mora kupcu pisno dati še dodaten rok za plačilo – najmanj mesec dni.

Posebej moramo opozoriti, da lahko prodajalec odstopi od pogodbe, ne da bi zagotovil dodatni rok za plačilo, če je tako dogovorjeno že v prodajni pogodbi in če kupec zamuja s plačilom vsaj mesec dni.

V prodajni pogodbo mora biti določen **rok**, v katerem mora prodajalec izročiti nepremičnino kupcu. To stori tako, da kupcu omogoči posest nepremičnine - npr. izroči ključne vhodnih vrat, mu izroči kopijo uporabnega dovoljenja (če gre za nakup stanovanja v večstanovanjski hiši pa še načrt etažne lastnine), predpisane certifikate, garancijske izjave in izjave o skladnosti za opremo in naprave ter mu izroči projekte izvedenih del.

Če prodajalec omogoči kupcu prevzem nepremičnine najkasneje 15 dni po roku, se to šteje za pravočasno izročitev.

Ko pa prodajalec zamudi tudi ta rok, je za vsak dan zamude dolžan kupcu izplačati **pogodbeno kazen** v višini 0,5 % kupnine. **Skupni znesek** pogodbene kazni se sicer lahko s prodajno pogodbo omeji, vendar mora tudi v takem primeru znašati **najmanj 50 % celotne kupnine** (17. člen).

Reklamacija napak

Zakon razlikuje med očitnimi in skritimi napakami. Posebej je treba paziti, da napake pravočasno reklamiramo.

Napake	Rok za reklamacijo	Rok za odpravo napak
očitne napake, ki so vidne ob prevzemu nepremičnine;	takoj ob prevzemu z zapisnikom	najkasneje v enem mesecu po reklamaciji
skrite napake, ki se pokažejo v roku 2 let od prevzema;	v dveh mesecih po odkritju napake s pisnim obvestilom	najkasneje v 2 mesecih po reklamaciji; pri tem pa mora prodajalec v enem mesecu od reklamacije opraviti pregled in posredovati obvestilo o vzroku napake in o načinu njene odprave;
napake kot posledica nesolidne gradnje, ki se pokažejo v 10 letih od prevzema;	v šestih mesecih po odkritju napake s pisnim obvestilom	v primernem roku

Očitne napake (19. in 20. člen) mora kupec reklamirati **že ob prevzemu nepremičnine**, in sicer v zapisniku o prevzemu, saj kasneje to več ne bo mogoče. V zapisnik je treba zapisati tudi rok za odpravo napak, ki pa ne sme biti daljši od enega meseca. Če prodajalec v navedenem roku ne odpravi reklamiranih napak, lahko kupec:

- vztraja pri odpravi napak ali
- sam odpravi napake ali
- zahteva znižanje kupnine.

Ker ima kupec pravico, da zadrži 5 % kupnine, dokler napake niso odpravljene, mu tega zneska prodajalcu tudi ne bo treba plačati, če bo napake odpravljajal sam oziroma zahteval vračilo dela kupnine.

Če so očitne napake tako velike, da ovirajo normalno rabo nepremičnine, lahko kupec odkloni prevzem oziroma odstopi od pogodbe. Prodajalec mora kupcu, ki odstopi od pogodbe, vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi vred.

Skrite napake na nepremičnini (23. do 26. člen), ki se pokažejo v dveh letih po prevzemu, mora kupec reklamirati najkasneje **v dveh mesecih po odkritju**. O napaki mora pisno obvestiti prodajalca (predlagamo, da kar s priporočeno pošiljko). Prodajalec mora v 15 dneh od prejema obvestila pregledati nepremičnino in v naslednjih

15 dneh posredovati obvestilo o vzrokih za napako in načinu njene odprave. Najkasneje v dveh mesecih od prejema reklamacije pa mora napako tudi odpraviti.

Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno rabo nepremičnine, mora prodajalec napako odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.

Če prodajalec ne izpolni obveznosti pri odpravi napak v zgoraj navedenih rokih, lahko kupec :

- vztraja pri odpravi napak ali
- jih sam odpravi ali
- zahteva vračilo dela kupnine.

Tudi pri skritih napakah lahko kupec (tako kot pri očitnih napakah) odstopi od pogodbe le, če napaka znatno ovira normalno rabo nepremičnine.

Za napake, ki so posledica nesolidne gradnje,

odgovarja prodajalec 10 let po prevzemu nepremičnine, kupec pa mora takšno napako reklamirati najkasneje v 6 mesecih po odkritju napake.

Prodajalec odgovarja tudi za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino – **garancija**. Pogoji in roki so določeni v garancijskih listih proizvajalcev, ki jih mora prodajalec izročiti kupcu.

Tabela : Kdaj lahko kupec zadrži del kupnine?

	Kdaj?	Koliko?	Opombe
1.	dokler prodajalec ne omogoči kupcu, da preveri lastnosti nepremičnine (1. odstavek 15. člena);	zadnjih 10 %	Prodajalec izpolni svojo obveznost tako, da kupcu vsaj tri delovne dni pred prevzemom omogoči pregled nepremičnine.
2.	do odprave očitnih napak – odkritih in reklamiranih ob prevzemu (2. odstavek 15. člena);	5 %	Prodajalec mora očitne napake odpraviti najkasneje v mesecu dni, kupec pa mora poravnati zadržani del v 5 delovnih dneh po odpravi napake.
3.	dokler prodajalec ne izroči kupcu bančne garancije za odpravo skritih napak (3. odstavek 15. člena);	5 %	Prodajalec pridobi zadržani del (deponiran pri notarju), ko kupcu izroči bančno garancijo z veljavnostjo najmanj 26 mesecev in zneskom v višini 5 % kupnine.
4.	dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini (4.odstavek 15.člena).	5 %	Kupec poravna zadržani del takrat, ko prodajalec izpolni pogoje za vknjižbo.

Opombe : zahtevke pod točkami 2., 3. in 4. lahko kupec uveljavlja hkrati.

Posebnosti v večstanovanjskih hišah

Pri prodaji stanovanj v večstanovanjskih hišah, za katere je določitev upravnika obvezna po stanovanjskem zakonu, upravnika postavi že prodajalec. Tako imenovani upravnik v imenu vseh lastnikov prevzame skupne dele večstanovanjske hiše, kar pomeni, da je njegova naloga reklamirati vse očitne napake na teh delih večstanovanjske stavbe. Prav tako pa mora obveščati prodajalca tudi o skritih napakah na skupnih delih stavbe in za račun etažnih lastnikov uveljavljati zahteve na tej podlagi. Upravnik je dolžan za vse lastnike uveljavljati tudi zahteve iz naslova garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

Vse pravice, ki pripadajo kupcu na podlagi prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake oziroma njegove garancijske izjave, preidejo pri prenosu lastništva na novega lastnika. Opozoriti pa je treba, da roki za novega lastnika ne začnejo teči znova, pač pa se upošteva že pretečeni rok (od takrat, ko je nepremičnino prevzel prvi lastnik).

Nadzor

Stanovanjska inšpekcija je pristojna za izvajanje nadzora nad tem, da prodajalci stanovanj in enostanovanjskih hiš upoštevajo določila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.

Za kršitelje Zakon predpisuje globo v razponu od 300.000 SIT do 30.000.000 SIT.

Poleg tega pa daje Zakon inšpektorju pravico, da z odločbo prepove prodajalcu sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje ali pa mu odredi ukrepe za odpravo kršitev,

če oglašuje ali celo prodaja nepremičnino v nasprotju z določbami Zakona. Izdano odločbo inšpektor na stroške prodajalca objavi v dnevniku, ki izhaja na območju celotne države.

Če potrošniki ugotovijo, da gre za kršitev Zakona, predlagamo, da o tem nemudoma obvestijo stanovanjsko inšpekcijo na naslov :

Ministrstvo za okolje in prostor
Stanovanjska inšpekcija
Vilharjeva 33, Ljubljana
telefon: 01 / 420 44 95

Za konec naj opozorimo, kako pomembno je poznavanje vsebine dokumentacije. Kupcem svetujemo, naj vse dokumente (npr. prodajno pogodbo, splošne pogoje, zapisnik) še pred podpisom natančno preberejo, saj s svojim podpisom potrjujejo, da so seznanjeni z vsebino in da jo sprejemajo.