

Novosti na hrvaškem trgu nepremičnin

Damjan Damjanovič, D5 Invest, d. o. o., Ljubljana

Član ZDNP pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami

Minilo je že kar nekaj časa od zadnjega obveščanja o novostih na hrvaškem nepremičninskem trgu. Za vse, ki se lotevate nakupa nepremičnine pri naših južnih sosedih, smo zato pripravili pregled dejstev, katerih poznavanje je pomembno za varno in dobro izpeljan nepremičninski posel.

Zagotovo je bistvena novost, ki je v veljavi od začetka letošnjega leta, zmanjšanje davka na promet nepremičnin (ki ga je na veselje prodajalcev, drugače kot v Sloveniji, še vedno dolžan poravnati kupec). Ta se je zmanjšal za eno odstotno točko in znaša po novem štiri odstotke od vrednosti pogodbenega zneska prodane nepremičnine.

Še vedno je v veljavi zakonska odredba o prepovedi prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi, pomorskim dobrim, zaščitenimi nepremičninami, kot so nacionalni parki, pokrajinsko zaščitena območja ipd., ki velja za vse nerezidente Republike Hrvaške, in sicer do uskladitve trga s prevzetimi obvezami Hrvaške ob vstopu v EU, ko bo odpravljena v omejenem obsegu ali v celoti.

Kot je bilo že večkrat zapisano, še vedno velja opozorilo, da se je projekta nakupa nepremičnine na Hrvaškem pametno lotiti organizirano in s podporo licenciranega nepremičninskega posrednika, ki posluje na hrvaškem trgu. Posrednik mora delovati skladno z veljavno nepremičninsko zakonodajo v Sloveniji oziroma na Hrvaškem, saj si kupec lahko le tako zagotovi varno in predvsem pregledno transakcijo. Težave delovanja nelicenciranih posrednikov in različnih samoimenovanih strokovnjakov, ki nepooblaščen, predvsem pa nestrokovno delujejo na Hrvaškem, se dobro zaveda združenje hrvaških nepremičninskih organizacij in tudi njihove državne institucije, ki so podprle skupno akcijo preprečevanja nezakonitih, nepooblaščenih in nestrokovnih »posrednikov«, ki na trgu nepremičnin na Hrvaškem povzročijo nič koliko sivih las in drugih težav pri realizaciji nakupa nepremičnine. Akcija predvideva prijavo nestrokovnih in nepooblaščenih pristopov na ustrezne institucije, cilj pa je vzpostaviti red, predvsem pa zagotoviti varnost vseh udeležencev v prometu nepremičnin na Hrvaškem. Zato predlagamo, da nepremičninskega posrednika vedno povprašate, ali pozna omenjeno aktivnost, ki poteka na območju celotne Hrvaške. Že seznanjenost je dober znak legalnosti opravljanja dejavnosti.

Podobno kot na slovenskem trgu novogradenj smo tudi na hrvaškem priča precejšnji aktivnosti vlagateljev, ki so prisluhnili trgu in prepoznali poslovne priložnosti. Pri poslovanju na trgu novogradenj je večkrat opaziti lahkomiselnost slovenskih kupcev, ki v želji po nižanju cene ali prihranku plačila za posredovanje z investitorji sklepajo dogovore brez preverjanja bistvenih podatkov.

Katere ključne podatke bi morali pred takšnim poslom preveriti, da se ne opečemo? Najprej, kdo je partner pri sklepanju posla. Ali gre za fizično ali pravno osebo. Ali je prodajalec sploh sposoben dokončati projekt in kakšna je njegova solventnost. Ne nazadnje je dobro vedeti, ali je v posel vključena banka s hipotekarnimi krediti in ali prodajalca asistira licencirana nepremičninska agencija.

Ko imamo opraviti z nepremičnino, ki je v gradnji, pa velja posebno pozornost posvetiti tudi drugim dejstvom, ki zelo vplivajo na varen nakup nepremičnine. Vprašati se moramo, kaj je

predmet prodaje, ali so opravili etažiranje, če gre za nakup dela večstanovanjske stavbe, komu bomo plačali kupnino in v kolikšnem obsegu – ta mora biti primerna fazi izvedbe del na objektu. Pred sklepanjem pogodbe moramo natančno proučiti investicijsko-tehnično dokumentacijo in vsa dovoljenja, na podlagi katerih se izvajajo investicijska dela, in ne nazadnje tudi delitev stavbe in kaj posameznim delom s tem načrtom pripada. Pri večstanovanjskih objektih moramo preveriti predvideni medlastniški dogovor. Prav tako moramo razjasniti, v katerem obsegu in po katerem delilniku je predvidena udeležba kupca pri plačilu stroškov med gradnjo. Ključni podatek je tudi datum primopredaje in z njo prenosa odgovornosti in prevzema stroškov.

Na Hrvaškem žal nimajo zakonsko urejenega načina prodaje nepremičnin, novogradenj s hranjenjem splošnih pogojev, tehničnih specifikacij, etažnih načrtov in druge dokumentacije pri notarjih. Zato moramo navedenemu posvetiti več pozornosti.

Je pa zagotovo še veliko manjših, vendar včasih zelo pomembnih podrobnosti, ki pa jih nekdo, ki se z nepremičninskim poslom ne ukvarja vsakodnevno, praviloma spregleda. Takrat, ko se pojavijo, pa mu lahko dobro zagrenijo življenje in otežijo končno posest na želeni nepremičnini. In ravno v tem grmu tiči zajec, zakaj vedno opozarjamo na to, da se obrnete na pooblaščenega nepremičninskega posrednika ali agencijo, saj morajo oni poznati vse podrobnosti o tem, kako posel pripeljati do konca. Če pa se kakor koli kje zalomi, pa še vedno ostaja zavarovanje, ki vam ga agencija zagotavlja ob sklenjeni pogodbi o posredovanju in s tem izključuje tudi to tveganje.