

**Prigovor u svezi s neplaćenim računima (režijama)  
za novokupljeni (stari) stan**

Poštovana gospođo,

1. e-poštom smo primili Vaše pismo ood 14. rujna 2004. u kojem molite da Vas uputimo ili informiramo o Vašim pravima i koji je postupak oko prijenosa računa na Vaše ime, a u svezi s neplaćenim računima (režijama) koji terete Vaš (novokupljeni) stan.
2. Prigodom sklapanja *Ugovora o (kupo)prodaji stana* trebalo je u Ugovor unijeti odredbu kojom prodavatelj i kupac potvrđuju da su do trenutka primopredaje stana namireni svi troškovi komunalnih usluga, i to: vode, odvodnje, toplinske energije, električne energije, odvoza komunalnog otpada (smeća), komunalne naknade, slivne vodne naknade,.....  
No, 'teret dokaza' da su namireni ti troškovi su na prodavatelju. Drugim riječima, prodavatelj bi preslikama svih računa unatrag godinu dana dokazati da je sve troškove namirio.

Ako pak prodavatelj ne može ili ne želi dokazati da je troškove namirio, kupcu preostaje da se o namirenju troškova uvjeri u mjerodavnim službama odgovarajućih pružatelja usluga ("Vodoopskrba i odvodnja", HEP-Toplinarstvo, HEP-Elektra, "Čistoća", GSKG,.....

3. Poznato nam je da komunalna (monopolistička) trgovačka društva 'nasilno' primjenjuju odredbu iz članka 452. *Zakona o obveznim odnosima* iako bi se ta odredba trebala primjenjivati tek po odluci mjerodavnih pravosudnih tijela, a to znači da bi kupca stana najprije trebalo utužiti, pa tek bi sud trebao odlučiti da kupac treba platiti one troškove koje prodavatelj nije namirio.

Taj članak glasi:

- "(1) Osoba na koju prijeđe na osnovi ugovora neka imovinska cjelina... pojedinca ili građanske pravne osobe, odgovara za dugove koji se odnose na tu cjelinu, odnosno ne njezin dio, pored dotadašnjeg imaoca i solidarno s njim, ali samo do vrijednosti njezine aktive.
- (2) Nema pravnog djelovanja prema povjeriocima odredba ugovora kojom bi se isključivala ili ograničavala odgovornost odgovornost utvrđen u prethodnoj stavci."

4. Umjesto toga, pružatelji komunalnih usluga u pravilu šalju 'opomene pred isključenje' ako kupac stana ne namiri troškove koje prodavatelj (tj. bivši vlasnik) nije namirio.

5. Potrošač-kupac stana trebao bi također biti upoznat s odredbom iz članka 378. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima koji glasi:

"(1) Zastarjevaju za jednu godinu:

- 1) potraživanje naknade za isporučenu električnu i toplotnu energiju, plin, vodu, za dimnjačarske usluge i za održavanje čistoće, kad je isporuka odnosno usluga izvršena za potrebe domaćinstva;
- 2) potraživanje radio-stanice i radio-televizijske stanice za upotrebu radio-prijemnika i televizijskog prijemnika;
- 3) potraživanje pošte, telegrafa i telefona za upotrebu telefona i poštanskih pretnaca, kao i druga njihova potraživanja koja se naplaćuju u tromjesečnim ili kraćim rokovima;
- 4) potraživanje pretplate na povremene publikacije, računajući od isteka vremena za koje je publikacija naručena."

HUZP potrošačima preporučuje - u slučaju zastare utvrđene po ovoj odredbi - da isporučitelja usluge obavijesti da nema namjeru platiti zastarjelo potraživanje.

Ako pak isporučitelj usluge ne želi prihvatiti takvu potrošačevu obavijest (a možda čak prijeti ovrhom), potrošač bi isporučitelju trebao ukazati da će se u slučaju postupka pred pravosudnim tijelima (i možebitnim prijedlogom ovršnog naloga) pozvati na zastaru i da će to biti na štetu isporučitelja usluge.

6. Točno ste naveli u Vašem pismu da biste najprije trebali namiriti neplaćene račune, a zatim pokrenuti sudski postupak, tj. utužiti prodavatelja stana zbog nepoštivanja ugovorne obveze.

7. Koristimo prigodu pa Vam u prilogu šaljemo Pristupnicu s naputkom ako se odlučite učlaniti u HUZP koji - uz volonterski rad svojih aktivista - svoje djelovanje i materijalne troškove pokriva iz prikupljene članarine. Članarina za kalendarsku 2004. godinu iznosi 30 (trideset) kuna.

Međutim, ako se ne možete odlučiti ili ne želite učlaniti u HUZP, predlažemo da nam na isti žiro-račun doznačite iznos koji smatrate prikladnim, a koji ćemo koristiti za djelomično pokriće troškova koje imamo kada odgovaramo na prijedloge, primjedbe i prigovore potrošača (papir, omotnice, fotokopiranje, poštanski troškovi, telefon, telefaks internet, električna energija, najamnina,...).

S poštovanjem

član Upravnog odbora HUZP-a

Alan MLER

**Prilog:** kao u dopisu