

NAKUP STANOVANJA

# Previdnost naj bo na prvem mestu

Nakup stanovanja ali hiše je stresno dejanje: postopki so videti zapleteni, presega običajne okvire, pri tem gre še za odločitev o novem bivališču. Če k temu dodamo še tveganje, ki ga tak nakup predstavlja, zbiranje denarja in veliko drobnih odločitev, ki jih moramo sprejeti, je slika popolna.

Skoraj vsak sreča z nakupom ali zidavo lastnega stanovanja. Življenje pri starših je običajno s starostjo vedno težje in otroci si želijo na svoje. Ko začnejo sami služiti denar, se v njih vedno bolj poraja želja po lastnem bivališču. Nekateri si ga uredijo v hiši staršev, tako da poskrbijo za lastni vhod in ločeno življenje, drugi se preselijo v stanovanje ali

hišo, ki jo kupijo na trgu ali si jo zgradijo.

Po besedah nepremičninskega posrednika **Jureta Dobošiča** iz nepremičninske agencije Insa nepremičnine je nakup stanovanja tako ali drugače povezan z večjimi vsotami denarja. "Odločitev za nakup je za stranko v večini primerov enkratna v življenju, zato morata biti varnost in previdnost

na prvem mestu. Bistveno je, da je urejeno dejansko in pravno stanje nepremičnine, ki je predmet nakupa. Pri nepremičninski agenciji to ugotavljamo s skrbnim pregledom nepremičnine, ki jo vzamemo v posredovanje prodaje. Stanje nepremičnine se lahko namreč bistveno spremeni od začetka prodaje do dejanja podpisa prodajne pogodbe s kupci. Stranke,

ki se odločijo, da bodo uredile vse same, v večini primerov niso večje natančnega vpogleda v spremljajočo dokumentacijo. Tako so lahko hitro žrtev prevar, kraje denarja, poneverbe dokumentacije, kraje osebnih podatkov ..."

**Mojca Sauli** iz nepremičninske agencije Atrium nepremičnine pravi, da je pri nakupu stanovanja treba dobro preveriti dejansko in



FOTO: SHUTTERSTOCK

**LEVO IN SPODAJ** Vsak si želi lastnega stanovanja, vendar pa pot do njega ponavadi ni tako enostavna. Nakup nepremičnine po navadi poteka po določenem vrstnem redu - kupec si najprej stanovanje ogleda, če mu je všeč, plača zanj aro, podpiše pogodbo ...



FOTO: SHUTTERSTOCK

pravno stanje nepremičnine. "Žal opažamo, da kupci pri pregledu dejanskega stanja po navadi opravijo obširno analizo, pozabijo pa na skrben pregled pravnega stanja nepremičnine. Pravno stanje nepremičnine je regulirano z več vidikov, tako da so kupci in prodajalci, ki se neposredno srečajo sami na trgu brez strokovnjaka iz nepremičninskega področja, pozorni, če so že, predvsem na zemljiškoknjižno stanje. Pri sami nepremičnini je zadeva bistveno bolj kompleksna, saj lastniške pravice omejujejo še druge pravice mejočih nepremičnin (služnosti ...), ureditev prostorskih aktov, legalnost gradnje (prizidki, nadzidki, sprememba rabe, nadomestne gradnje ...). In vse te vidike upošteva le redkokdo, in ne nazadnje tudi če se stranka odloči, da bo delala pogodbo z osebo, večšo prava, se pogosto zgodi, da kaj od tega zanemarijo, kar lahko ima za posledico, da je stranka na primer kupila stavbno zemljišče, se uspešno vpisala v zemljiško knjigo, vendar graditi tam ne bo nikoli smela, čeprav piše v potrdilu o namenski rabi, da je zemljišče stavbno. Še bolj skrb vzbujajoče je, da je premnogo strank prepričanih, da pogodbo, ki jo nesejo k notarju v overitev, notar pregleda vsebinsko. Dejstvo je, da notar, če pogodbe sam ne sestavi, za vsebino ne jamči. To opozorilo navede tudi na samo pogodbo."

### ZAKAJ Z NEPREMIČNINSKO AGENCIJO

Na vprašanje, zakaj je stanovanje bolje kupiti preko nepremičninske agencije, Dobošič odgovori: "Nepremičninska agencija, ki posluje v skladu z zakonom, mora imeti svoje poslovanje v prometu z nepremičninami zavarovano za primer odškodninske odgovornosti. V praksi to pomeni, da lahko stranke uveljavijo odškodnino, če bi jim nepremičninska agencija s svojim delovanjem zaradi očitnih napak ali zaradi malomarnosti pri delu povzročila škodo. To je samo eden od razlogov, zakaj pri nepremičninski družbi Insa skrbno preverimo tako dejansko kot tudi pravno stanje nepremičnine, in to večkrat med posli prometa z nepremičnino.

Nepremičninska agencija je prav tako zavezana poročanju uradu za pranje denarja, kadar ugotavlja sumljiv izvor denarja v prometu z nepremičninami. Hujših kršitev vsega navedenega zadnje čase ne ugotavljam, kar posledično pomeni, da se na nas obračajo stranke z resnim namenom poštenega poslovanja. Za varnost stranke je pomembno tudi to, da je nepremičninska družba, s katero posluje, članica zbornice za poslovanje z nepremičninami, članica združenja družb za nepremičninsko posredovanje, vse pri Gospodarski zbornici Slovenije (GZS), kjer smo podpisniki izjave spoštovanja Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami." Vsekakor svetujemo, pravi Saulijeva, da posel prodaje ali nakupa prepustijo lastniki/kupci strokovnjaku, saj gre pri nepremičninah običajno za tolikšno premoženje, da že najmanjša napaka lahko pomeni nepredstavljivo škodo. "Strošek strokovnjaka se meri le v nekaj sto evrih, kar je zanemarljivo glede na riziko, torej v primerjavi s škodo, ki lahko nastane. Žal je tako, da lahko pogodbo za nepremičnino sestavi vsak, medtem ko na primer delnice za evro ne moremo kupiti mimo pooblaščenih borznih posrednikov. Pred kratkim nas je obiskala stranka, ki je želela, da njeno nepremičnino vpišemo v zemljiško knjigo. Pogodba je bila v redu samo na prvi pogled, torej originalna in overjena, vendar smo ugotovili, da žal ni sposobna za vpis, saj je ZK-dovolilo pogojno. Da pa je težava še večja, so se prodajalci odselili v tujino. V skladu z določili zakona o nepremičninskem posredovanju imamo nepremičninske agencije sklenjeno tudi zavarovanje za odškodninsko odgovornost iz naslova opravljanja glavne dejavnosti."

### OD OGLEDA DO NAKUPA

Nakup nepremičnine po navadi poteka po določenem vrstnem

www.domes-biro.si  
 031/612 642  
 Jadranska 25, Maribor

- urbanistična dokumentacija
- tipski projekti stanovanjskih hiš
- projekti za gradbeno dovoljenja
- legalizacije črnogradenj

**DESNO** Pri nakupu stanovanja previdnost nikoli ne bo odveč, najboljše je, da ga opravite s pomočjo nepremičniških posrednikov.

redu. "Po sprejetju predmetne nepremičnine v posredovanje prodaje in njenem oglaševanju nas stranke pokličejo in si izbrane nepremičnine tudi ogledajo. Na samem ogledu jim je prvič predstavljeno dejansko in pravno stanje nepremičnine," pojasni Dobošič in nadaljuje: "Če se stranke odločijo za nakup, se z obema pogodbenima strankama - prodajalcem in kupcem - dogovorimo za sestanek oziroma dogovor o pravnem poslu, kjer definiramo vse potrebno za sestavo osnutka prodajne pogodbe. Ta dogovor o pravnem poslu pogodbene stranke podpišejo in posel utrdijo s pologom are. Sledi priprava ustrezne dokumentacije za pristojni davčni urad, banke, notarja ... Po potrditvi prejetja kupnine od prodajalca izročimo listine, sposobne za prenos lastninske pravice kupcu, izvedemo primopredajo nepremičnine in po potrebi uredimo tudi vpis v zemljiško knjigo za kupca."

Mojca Sauli: "Po podpisu prodajne pogodbe za stanovanje je treba pogodbo v 15 dneh po sklenitvi posredovati na pristojno davčno upravo zaradi naslednjih davkov:

- davka na promet nepremičnin (če prodajate stanovanje kot fizična oseba in ni novogradnja);
- nadomestila za stavbno zemljišče (plačuje se letno);
- davka na premoženje (kupec izpolni obrazec, davek se plačuje letno);
- davka na dobiček iz kapitala (če ste pridobili stanovanje po letu 2002, davek se plača, če ne velja oprostitev določene v ZDoh,

na podlagi odločbe DURS, ki se dobi v ca. 60 dneh od prodaje stanovanja).

Ob sami prodaji je treba poravnati davek na promet nepremičnin v višini dva odstotka pogodbene vrednosti. Če je prodajna vrednost prenizka (bistveno odstopa od ocene GURS), se plača davek na promet nepremičnin na 80-odstotno vrednost po GURS. Treba je upoštevati tudi dejstvo, da davčna uprava takrat, ko vložite vlogo za davek na promet nepremičnin, preveri, ali imata prodajalec in kupec poravnane vse davčne obveznosti. Tako je treba ob prodaji poravnati morebitno neplačano dohodnino, nadomestilo za stavbo zemljišče in druge morebitne odprte neporavnane obveznosti do DURS, saj sicer pogodbe ne boste dobili.

Sledi še overitev podpisa pri notarju. Podpis overi samo prodajalec nepremičnine, zato je zmotno prepričanje, da morata biti na overitvi kupec in prodajalec. Po overitvi seveda sledi vpis v zemljiško knjigo oziroma večino kupcev še čaka predzadnji korak - narok za hipoteko.

Zadnji korak je primopredaja stanovanja, kar je verjetno najbolj čaroben trenutek za vsakogar, ki mu stanovanje predstavlja prvi dom.

Bi pa opozorila na še nekaj. Priporočamo, da se takoj po podpisu pogodbe kupec zavezuje s predznambo/zaznambo v zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga se ravna po načelu vrstnega reda. To je vsekakor najboljše zavarovanje, seveda če ste pred tem preverili zemljiškoknjižno stanje in je bilo urejeno. Za ta korak je dovolj samo podpisana pogodba."

**SANJA VEROVNIK**



FOTO: IMMOBILIEN.DE

DOBRO JE VEDETI



## V KOLIKEM ČASU DO STANOVANJA

Nepremičniškega posrednika Jureta Dobošiča smo povprašali, kako dolgo po navadi traja sam proces nakupa stanovanja. "Kadar ni večjih posebnosti v zvezi z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnine, ki je predmet prodaje ali nakupa, traja sam proces približno mesec dni po odločitvi strank. Procesi so precej utečeni in standardni, posebnih zastojev ni."

KDOR VPRAŠA, NE IZGUBLJA ČASA



## VPRAŠANJA PRED NAKUPOM

Pred nakupom nepremičnine si moramo postaviti več vprašanj, ki jih delimo v dva poglavitna sklopa.

### 1. VPRAŠANJA O PRAVNEM STANJU NEPREMIČNINE

Med vprašanja o pravnem stanju nepremičnine spadajo lastninsko stanje in ali sta nepremičnina in lastninska pravica prodajalca ustrezno vknjiženi v zemljiško knjigo. Zanima naj nas, ali obstajajo obremenitve nepremičnine, ki bi izključevale, zmanjševale ali omejevale lastninsko pravico kupca.

Vprašajmo, ali so poravnane vse obveznosti iz naslova rezervnega sklada in drugih obratovalnih stroškov. Preverimo, kdo je upravnik objekta, kakšna je višina vplačanega zneska v rezervni sklad in podobno.

### 2. VPRAŠANJA O DEJANSKEM STANJU NEPREMIČNINE

Sem spadajo informacije o obnovi objekta, obnovi stanovanja, morebitnih pomanjkljivostih, informacije o priključkih, mejah, omejitvah, vprašanja o sosedih in tako dalje. Vprašanjem naj obvezno sledi skrben pregled nepremičnine, dejanskega stanja v naravi in pravnega stanja s pregledom vseh evidenc.