

NAKUP **NEPREMIČNINE**

Objava uredništva 24/05/2013,
vsebina: Manja Valdhuber in
Anja Jurko

Rubrika: Pred nakupom,
adaptacijo ali gradnjo



Manja Valdhuber, univ. dipl. prav iz podjetja Atrium nepremičnine d. o. o., nam je svetovala: »Nakup nepremičnine po navadi predstavlja življenjsko naložbo, zato je potrebno izbrati takšno nepremičnino (hišo, stanovanje ...), v kateri se bomo dobro počutili in ustvarili dom. Pred dokončno odločitvijo je potrebno preveriti dejansko stanje nepremičnine, predvsem morebitne pomanjkljivosti v gradnji, sledi še pregled pravnega stanja, kar je najbolje prepustiti strokovnjakom. Glede na to, da se po navadi za nakup nepremičnine odločamo enkrat v življenju previdnost ni odveč, vsekakor pa je potrebno slediti tudi notranjemu občutku in kupiti nepremičnino, ki nam ustreza in se v njej dobro počutimo«.

Prvi ogled. Na prvem ogledu je potrebno predvsem ugotoviti, ali nepremičnina ustreza našim kriterijem in željam. Najti moramo odgovore na naslednja vprašanja:

- ali je razporeditev prostorov funkcionalna za naše potrebe, so prostori svetli in prijetni;
- kje se nahaja javna infrastruktura (trgovine, zdravnik, šole, kje je javni prevoz ...);
- kolikšni so mesečni obratovalni stroški;
- kje poteka mejna parcela;
- so vidni kakšni sledovi vlage;
- kakšna je izolacija, ali je izoliran tudi balkon;
- ali napeljava deluje

brezhibno;

- so kakšne napake v gradnji oziroma kakšno je splošno stanje nepremičnine (so potrebna popravila, adaptacija ali samo lepotni popravki ...).

Pogovor z lastnikom. Na ogledu je potrebno pridobiti čim več podatkov od lastnika, saj bo lastnik najbolje

podal odgovore na nekatera specifična vprašanja, kot so npr. :

- kakšni so sosede;
- se sliši hrup in promet iz ulice (priporoča se, da si nepremičnino ogledate vsaj dvakrat v različnem času);

- kakšna popravila so že bila izvedena (npr. zamenjava vodovodnih inštalacij, narejeni toplotni mostovi v ostrešju hiše).

V kolikor lastnik na ogledu ni prisoten in je ogled organiziral nepremičninski posrednik, je najbolje, da se izvede ponovni ogled z lastnikom. Priporočljivo je, da se pred dokončno odločitvijo o nakupu, nepremičnina ogleda vsaj dvakrat.

Pravna vprašanja. Že na prvem ogledu se je potrebno pozanimati o tem, kakšno je pravno stanje predmetne nepremičnine, ali je predmetna nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo, je zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja in, ali je vpisana v kataster stavb. Prav tako je pomembno, da preverimo, ali obstajajo kakršnakoli bremena – hipoteke, služnosti, prepovedi odtujitve itd.