

Pravni nasveti pri nakupu nepremičnine

Objava uredništva 18/06/2013,
vsebina: Uredništvo

Rubrika: Nakup in financiranje



Nakup lastne nepremičnine je ena izmed največjih naložb v življenju posameznika, odločitev o nakupu pa odgovorna in zahtevna naloga. Neznanje in nepoznavanje poslovanja pri prometu z nepremičninami lahko pripelje kupca v velika tveganja in tudi spore, zato smo se za čim boljše nasvete glede nakupa nepremičnine posvetovali z različnimi strokovnjaki s področja nepremičninskega trgovanja: z go. **Mojco Sauli**, go. **Manjo Valdhuber** in g. **Danielom Angelom Saulijem** iz podjetja Atrium nepremičnine d. o. o. ter z go. **Matejo Voršič** iz podjetja RE/MAX.

Iskanje posrednika in stanovanja

Predvsem mlade družine so nabolj ranljivi iskalci nepremičnin, ker se prvič soočajo z iskanjem oglasov na **spletu, v oglasnikih in pri posrednikih**. Ga. Sauli novopečenim iskalcem toplo priporoča sodelovanje z nepremičninskim agentom, vendar moramo tudi **pri izbiri posrednika biti pozorni**, da:

- preverimo v medijih, kateri posredniki se pogosto in **redno pojavljajo** (enako velja za podjetja);
- preverimo pri **prijateljih in znancih**, ali nam lahko koga posebej priporočijo;
- pri zanimivejših pregledamo **spletno stran in ekipo zaposlenih** (strokovnost, izkušnje, vestnost, angažiranost);
- tiste, ki nas pritegnejo obiščemo **na sedežu podjetja**, da si ustvarimo dokončno mnenje.

Ga. Voršič poudarja, da je nepremičninsko podjetje dolžno upoštevati Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki kupcu zagotavlja kar največjo varnost pri nakupu nepremičnine. Posrednik bo tako:

- zastopal interese obeh pogodbenih strank, tako prodajalca kot kupca;
- spremljal ju bo od pričetka pogajanj za nakup, podpisa prodajne pogodbe, primopredaje do priprave predloga za vpis lastninske pravice na nepremičnini;
- preveril bo pravno in dejansko stanje nepremičnine ter pogodbeni stranki opozoril na morebitne pravne oziroma stvarne napake;
- seznanil ju bo s predpisi in postopki, ki so potrebni za varno sklenitev pravnega posla, z višino in vrsto davčne obveznosti, ceno notarske overovitve pogodbe in vpisa v zemljiško knjigo. Ob primopredaji nepremične bo popisal stanje le te in jo varno predal v posest kupcu.

Ne glede na to, ali bomo stanovanje kupili s pomočjo posrednika ali pa kar samoiniciativno, je vsekakor najbolje, da si ogledamo čim več stanovanj. Tako bomo, ne le bolje izbrali, temveč tudi pridobili določene izkušnje. Ga. Sauli v zvezi z **nepremičninskimi oglasi** priporoča:

- da jih iščemo v oglasnikih in spletnih straneh, ki imajo **veliko ponudbo**, kot npr. Bolha, Nepremicnine.net ...;
- da imajo **čim več fotografij in čim bolj podrobne opise**, saj s tem prihranimo veliko odvečnih ogledov na terenu;
- da se nikoli ne ustavimo že pri prvem, ki nam je všeč;

- da smo pozorni, ko gre za **kvadratura** – tista, ki je na pisana, pomeni večinoma bruto kvadratura;
- ko iščemo oglase pri nepremičninskih agencijah, bodimo pozorni na dodatne stroške in si pogledjmo **prodajne pogoje**, saj navadno niso na vidnem mestu;
- ko kličemo prodajalca, nujno preverimo **neto kvadratura in rok za vselitev**;
- če kupujemo novogradnjo, obvezno preverimo, ali obstajajo za nakup **splošni pogoji prodaje**, kjer so določeni roki predaje, garancije, tehnični opis ...

Ko se odločimo

za ogled stanovanja, posebej pogledjmo:

- razne razpoke v stenah,
- zamakanja,
- kdaj so bile nazadnje zamenjane vodovodne in električne inštalacije, ki so lahko velik strošek; zaželjeno je, če ima prodajalec pri sebi račune, ki dokazujejo menjavo,
- kako živijo sosedi – kultura bivanja se vidi že v hodnikih in
- kakšna je okolica.

Pri odločitvi glede nakupa stanovanja moramo preveriti, **v kateri gradbeni fazi** se stanovanje pravzaprav nahaja, pravi g. Sauli. V 1. gradbeni fazi se gradijo temelji, v 2. se izdelata kletna plošča in v 3. gradbeni fazi se opravijo dela v vseh etažah (s streho in podstrešjem). V 4. fazi pridejo na vrsto izolacije, predelne stene, tlaki in ometi ter v 5. fazi vsa zaključna dela. Stanovanje je uporabno "na ključ" šele takrat, ko se od investitorja pridobi Uporabno dovoljenje.

Najbolj pomembni so **pravni vidiki nakupa stanovanja**. Pri tem ga. Voršič pravi, da je posebno pozornost treba nameniti:

- preverjanju **pravnega stanja v zemljiški knjigi**, ki ga večinoma lahko izpeljemo elektronsko. Če nepremičnine še niso vpisane v zemljiško knjigo, je nujno preveriti, ali obstajajo kakšna bremena na tej nepremičnini;
- nepremičninam, obremenjenim s **hipoteko**, ker mora biti dolg poplačan;
- **prodajni pogodbi**, ki jo sestavi univ. dipl. pravnik in mora zagotavljati varen prenos lastništva;
- **nakupu novogradnje**, in sicer glede kakovosti izvedbe gradnje, možnosti reklamacij, jamstva, gradbenega in uporabnega dovoljenja, zavarovanja vplačil, izdelave etažnega načrta in zemljiškoknjižne izvedbe ter morebitnih obremenitev;
- **vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo**. Če je ne vpišemo takoj, lahko pride do neželenih vmesnih vpisov, ki bi potem imeli prednost pred kupcem.

Ga. Valdhuber pravi, da je za kupca nepremičnine zelo pomembno, da mu prodajalec najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogoči, da **pregleda nepremičnino**, ki bo predmet prevzema. 5 % kupnine lahko kupec zadrži in plača v petih delovnih dneh po odpravi očitnih napak nepremičnine, ki so bile reklamirane ob prevzemu, 5 % kupnine pa lahko kupec deponira pri notarju do prejema nepreklicne bančne garancije **za odpravo skritih napak, ki se pojavljajo v dveh letih** od prevzema nepremičnine.

Vsebina: Lena Kregelj, univ. dipl. kom.