

VEČER.COMVEČER, d.d.
Svetozarevska 14
2504 MariborTel: +386 2 23 53 500
Fax: +386 2 23 53 368
Email: internet@vecer.comTRK: 04515-
0000521398
Davčna št.:
SI50611631
Matična št.:
5048362000

Datum: 17.2.2009 - Stran: MARIBOR

"Jokanje potem ne pomaga"

Pri klazuli videno-kupljeno, ki jo vsebuje večina pogodb pri nakupu starih nepremičnin, se kupec strinja s kakovostjo in odgovornost za napake stanovanja prevzema nase

Ko namesto raja pred nedavnim kupljeno stanovanje postane pekel, se mnogim pod nogami zatresejo tla, nekaterim se zruši svet. Eno izmed nesrečnih zgodb, ki se pojavijo ob nakupu rabljene nepremičnine, smo v Večeru predstavili prejšnji teden. Ko so po določenem času na plan udarile skrite napake (plesen, gobe, pokanje zidov), je kupec ostal bos. Odvetnik **Peter Pečenik** ugotavlja, da prodajalci v pogodbah s klavzulo "izključijo svojo odgovornost. Ker kupci na zahtevo prodajalca s takšnimi pogodbenimi določili soglašajo, kasnejši zahtevki za uveljavljanje skritih napak zoper prodajalca niso možni in se v praksi tudi kaj dosti ne pojavljajo." Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb sicer določa vrsto pravic kupcev in odgovornosti prodajalcev in lastnikov, a velja le za novogradnjo, pri starih objel se upošteva obligacijski zakonik.

"Napake se dogajajo v več kot polovici starih stanovanj. Stranke na to opozorimo, vendar ob tem ne moremo jamčiti nobene garancije in kvalitete," v mariborski Liboni, nepremičninski družbi priznavajo, da je pri nakupu stare gradnje tveganje na strani kupca. Večina kupoprodajnih pogodb vsebuje klavzulo videno-kupljeno (uporabljajo se tudi besedne zveze videno-odobreno, takšno-kakršno), ki pomeni, da j kupec predmet prodaje natančno pregledal (tudi zgradbo, preveril delovanje električne napeljave, vodovoda, plina, centralne) in se strinjal njeno kakovostjo. Kupec lahko kasneje skrito napako uveljavlja samo, če je prodajalec zanjo vedel, pa jo je kupcu zamolčal. **Mateja Hanžurej**, nepremičninska posrednica iz Inse, pravi, da v tem primeru kupec lahko uveljavlja odškodninski zahtevek.

"V starih stanovanjih so napake predvidljive, običajne," meni **Jožef Murko**, direktor nepremičninske agencije Dodoma iz Maribora. "Kupec mora zavedati, da mora za večjo varnost narediti skrbni pregled nepremičnine in za to najeti gradbenega strokovnjaka. A tega pri nas nihč noče. Jokanje potem ne pomaga. Nepoznavanje prava nikogar ne oprošča." Problematičnih izkušenj pri prodaji starih stanovanj naj ne bi imeli niti v Dodomi niti v Insi. V Liboni pa navajajo, da se težave pojavijo "pri 10 do 20 odstotkih strank. Ostali se zavedajo, kaj kupujejo."

Pri nakupu starega stanovanja je dobro preveriti še zemljiškoknjižno stanje in lastninske pravice, razmerje v večstanovanjskih stavbah, sprejeti hišni red, (ne)plačila upravljaljskih stroškov, (ne)izvršena vplačila v rezervne sklade, nakup oziroma prodajo opraviti z notarskim zapisom in se pogajati za ceno.

NINA AMBROŽ

Copyright (c) Večer, Maribor - Splošni pogoji uporabe Vecer.com - Cenik storitev Vecer.com