

# Na kaj paziti pri nakupu nepremičnine

Pred nakupom nepremičnine je dobro premisliti o kar nekaj dejstvih. Najprej seveda dobro premislite, ali imate dovolj denarja za doseg ciljev in pogodbenih obveznosti. Vsakršno odstopanje od pogodbe vas lahko kar precej stane. Pri izbiri cilja se zavedajte, da se bo treba prilagoditi trgu nepremičnin, to je ponudbi in povpraševanju.

Nakup nepremičnine je korak, ki ga običajno ne naredimo velikokrat, opozori Sabina Grabner iz podjetja Dodoma. "Predvsem iz tega razloga je treba takšen korak narediti premišljeno, z veliko skrbnosti in včasih tudi strpnosti. Če sledimo pregovoru Le o čevljih sodi naj kopitar, tudi pri nakupu nepremičnine ne bomo imeli težav.

Nakup bomo zaupali nepremičninskim strokovnjakom (praviloma so to nepremičninske družbe z nepremičninskimi posredniki in pravnimi strokovnjaki), ki nam bodo stali ob strani tekom celotnega nakupa. Če se bomo odločili za nakup preko nepremičninske družbe, bo ta za nas opravila vse postopke, katerih zaključek je pridobitev lastninske pravice v korist kupca ter uspešna selitev v kupljeno nepremičnino."



FOTO: POSTBANK

## PREVIDNOST ZLASTI PRI NAKUPU V LASTNI REŽIJI

Dodatni nasvet pa bi koristil kupcem, ki se lotijo nakupa v lastni režiji. Ti se zaradi svoje neizkušenosti lahko srečajo z različnimi težavami, opozori Grabnerjeva. Ko najdemo primerno nepremičnino, je treba pregledati njeno pravno stanje. Ta pregled naj zajema preveritev zemljiškoknjižnih podatkov, seveda ob pogoju, da je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi. Pregled naj zajema podatke o lastništvu nepremičnine ter morebitne pravice tretjih oseb (npr. hipoteka). Podatke je mogoče pridobiti osebno na oddelku zemljiške knjige sodišča, kjer nepremičnina leži ali z naročilom zemljiškoknjižnega izpiska. Če

DOBRO JE VEDETI ...



## KAJ PREVERITI

Pred nakupom nepremičnine je treba preveriti naslednje stvari, opozori **Mojca Sauli** iz podjetja Atrium nepremičnine: "Ena izmed glavnih stvari je vsekakor pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska. V primeru kakršnekoli obremenitve v listu C ali pa v plombah priporočamo, da stanje preveri za to usposobljen strokovnjak. Če stanovanju pripada še zemljišče, je treba pridobiti tudi potrdilo o namenski rabi. Pri nakupu hiše, če je bila zgrajena po letu 1967, je treba pridobiti gradbeno dovoljenje in potrdilo o namenski rabi, kjer so zabeležene tudi morebitne omejitve in drugi ukrepi (vodovarstveno območje, predkupna pravica občine ...). Lokacijska informacija za gradnjo je izrednega pomena pri nakupu zemljišča, saj brez nje ne morate vedeti, kakšno velikost hiše sploh lahko gradite in katere dodatne omejitve obstajajo (streha enokapnica ...). Preverite dostop, morda so potrebne kakršnekoli služnosti."

nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo, se lastništvo izkazuje z verigo pogodb od prvega lastnika naprej. Vse pogodbe morajo biti sposobne za vpis v zemljiško knjigo (ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo in overitev podpisa prodajalca). Vse listine mora prodajalec izročiti kupcu, saj bodo te skupaj z njegovo pogodbo podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

“Kadar je predmet nakupa stavba, mora prodajalec upravičenost gradnje izkazati z gradbenim dovoljenjem, saj je pogodba o nakupu stavbe brez gradbenega dovoljenja (črnogradnja) nična.

Velikokrat je problem gradbenega dovoljenja povezan z gradnjo stanovanj, ki so v lastni režiji zgrajena ali izdelana na podstrežjih večstanovanjskih stavb. Pravni pregled nepremičnine naj zajema tudi preveritev katastrskih podatkov nepremičnine. Ta pregled se opravi na pristojni izpostavi GURS, ki je pristojna za izdajo podatkov, ki se nanašajo na nepremičnino (izmera nepremičnine, naslov in hišna številka ...). Ko kupec ugotovi, da je prodajalec lastnik nepremičnine, ki je pravilno vpisana v uradne evidencе, se pričnejo pridobivati dokumenti, ki vplivajo na pravilnost in

veljavnost sklenjenega pravnega posla: potrdilo o namenski rabi; izjave predkupnih upravičencev o (ne)ujeljavljanju predkupne pravice (predkupni upravičenci so lahko določeni z zakonom ali s pogodbo); pravilnost izvedenega postopka, kadar gre npr. za promet s kmetijskimi zemljišči; soglasje upravne enote, kadar gre npr. za promet na zavarovanem območju ...

Pogosto pri prodaji v lastni režiji prodajalec po kakšnem osnutku pripravi prodajno pogodbo, ki pa ni sposobna za vpis kupčeve lastninske pravice v zemljiško knjigo.”

### POZORNI NA POGODBO

Grabnerjeva svetuje, naj bo kupec pozoren na bistvene sestavine pogodbe. Predmet pogodbe mora biti označen s podatki, kot je vpisano v zemljiški knjigi oz. v evidencah GURS. Prikazan primer pogodbene oznake nepremičnine temelji na prodaji stanovanja: nepremičnina z ident. št ... (navesti je treba tromestno ident. št. stanovanja, ki jo je mogoče pridobiti na GURS, v katastru stavb). Ta številka je sestavljena iz šifre katastrske občine, številke stavbe v tej k. o. in številke stanovanja v stavbi. Praviloma bodo zaradi lažje identifikacije v

# OBI®

**OBI Maribor - vsako sredo:  
Dan **VELIKIH** kupcev!**

**Kupujte na VELIKO in prihranite.**

# 150%

**popusta za vsak  
nakup nad 300 €\***

\*Popust se izda v obliki OBI vrednostnega bona, ki ga lahko izkoristite ob naslednjem nakupu. Izplačilo v gotovini ni možno. Vrednostni bon se obračuna od doseženega zneska nakupa šele po odbitku drugih vrednostnih bonov ali popustov. Popust ne velja za nakup vrednostnih bonov. Vsak opravljen nakup s kartico Bober Bonus Card se upošteva pri vašem letnem bonusu.





FOTO: ENGEL LUND VOLKERS

ZANIMALO VAS BO



## KAKO SE PRODAJALEC ZAŠČITI ZA PRIMER NEPLAČILA KUPCA?

Prodajalec se lahko zaščiti za primer neplačila kupca samo z dobro pogodbo, odgovarja Mojca Sauli iz podjetja Atrium nepremičnine. "Zadnje čase se veliko strank obrača na nas tudi s samo željo, da se sestavi prodajna pogodba, saj vedo, da se na trgu dogaja marsikaj. Torej mi zavarujemo kupce tako, da se pogodbe deponirajo pri nas do plačila celotne kupnine, v primeru hipotekarnih kreditov pa prodajne pogodbe izstavimo šele po pridobitvi ustrezne izjave banke. Če se sami spuščate v zadevo, vam predlagamo pomoč notarja, odvetnika ali agencije, da vam zagotovijo primerno varnost. Lahko pa se ZK-dovolilo izda komaj po prejemu kupnine ali pa se takrat overi pogodba, v tem primeru pa se spet sprašujemo o varnosti kupca."

## IN KAKO SE ZAŠČITI KUPEC?

"Najpomembnejše je, da svojo pravico ob podpisu pogodbe zavaruje s predznambo/zaznambo v zemljiški knjigi. Zemljiška knjiga se ravna po načelu vrstnega reda in je to vsekakor najboljše zavarovanje, seveda če ste pred tem preverili zemljiškoknjižno stanje in je bilo urejeno. Tega se poslužujemo tudi v naši agenciji in je ZK-predlog še isti dan po podpisu na oddelku zemljiške knjige. Paziti je tudi treba, da je v pogodbi ustrezno ZK-dovolilo, priporočamo pa, da se kupnina nakaže, potem ko prodajalec overi pogodbo. Overjeno pogodbo nato deponiramo do izpolnitve pogodbenih obveznosti."

pogodbi navedeni še opisni podatki stanovanja (izmera, lega ...) ter stavbe, v kateri se nahaja (naslov stavbe), številka zemljiškoknjižnega vložka/podvložka ter naziv katastrske občine. Poleg pravilne oznake nepremičnine naj bodo kupci pozorni tudi na dogovorjene pogodbene prodajne pogoje: višina kupnine in zapadlost plačila kupnine, pogodbena kazen za zamudo, izročitev nepremičnine ...

"Kadar se nakup izvaja z najetjem hipotekarnega kredita, mora biti kupec pazljiv pri dogovoru glede izročitve pogodbe, saj bo ta morala biti izročena notarju za potrebe izvedbe hipotekarnega postopka. Pri tem je treba upoštevati tudi nekoliko daljši rok plačila kupnine, saj bo hipotekarni upnik potreboval nekaj časa, da bo izpeljal postopek odobritve kredita in nakazila kupnine."

### VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Ko bo kupec imel za vpis v zemljiško knjigo primerno pogodbo (overjen podpis prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je zajeto v pogodbi ali ga prodajalec izda naknadno), mora nemudoma poskrbeti za vpis svoje pravice v zemljiško knjigo. "V primeru najet-

ja hipotekarnega kredita zanj to opravi izbrani notar. Z vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga na pristojnem sodišču (to je sodišče, kjer nepremičnina leži) bo kupec zavaroval svoje lastništvo. Ker je pogodbo o nakupu nepremičnine pred overitvijo treba prijaviti na DURS zaradi odmere davka na promet nepremičnin (ta znaša dva odstotka), kupcu svetujemo previdnost v delu, ki se nanaša na morebitne dolgove prodajalca. Če ima prodajalec neporavnane obveznosti do države, davčni urad v praksi ne bo izpeljal postopka odmere davka na promet nepremičnin, dokler prodajalčevi dolgovi ne bodo poravnani. Poleg davka na promet nepremičnin se kupci in prodajalci nepremičnin lahko srečajo tudi z davkom od dobička iz kapitala. Dobiček v tem primeru pomeni razliko med nabavno in prodajno vrednostjo nepremičnine. Če se nepremičnina, pridobljena po 1. 1. 2002, proda pred iztekom dvajsetih let, je prodajalec zavezan za plačilo davka na dobiček iz kapitala, vendar se stopnja davka znižuje za vsakih dopoljenih pet let lastništva. Posebno varstvo pa uživajo kupci novogradenj, a njihovo pozornost bi ob tej priložnosti usmerila na določila zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb." Nemogoče je na kratko opisati, na kaj vse morajo biti kupci nepremičnin pozorni, opozori Sabina Grabner. "Predvsem zato, ker se v nakup nepremičnine vlagajo dolgoletni prihranki in se z nakupom nepremičnine ne srečujemo vsakodnevno, kupcem svetujemo, naj se pri nakupu obrnejo na nepremičninsko družbo, ki jim bo znala svetovati in dati vso strokovno pomoč."

### SANJA VEROVNIK



02/320 10 45  
www.prodom.si

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA  
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSKIH HIŠ  
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA  
- LEGALIZACIJE ČRNOGRAĐENJ  
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR

# VROČA posest



[www.zeleniduplek.si](http://www.zeleniduplek.si)

## Večstanovanjski objekt ZELENİ DUPLEK

Kvalitetna stanovanja v središču zelenega Spodnjega Dupleka, na mirni in sončni lokaciji, odlikujejo: dobra umestitev v prostor, funkcionalni tlorisi ter velike balkonske terase stanovanj in po večini ugoden razgled. Priporočamo ogled in nakup! Izjemno ugodno financiranje ponuja Raiffeisen Banka d.d.!

V naravnem in družini prijaznem okolju v središču Spodnjega Dupleka prodajamo skupno 96 sodobnih stanovanj različnih struktur, ki imajo zagotovljena parkirna mesta v podzemni garaži in pripadajoče kletne shrambe v kleti večstanovanjskega objekta. Etažnost objekta je K+P+4N+M. V nadstropjih so 1-sobna, 1,5-sobna, 2-sobna,

2,5-sobna, 3-sobna in 4-sobna stanovanja velikosti od 51,0 m<sup>2</sup> do 115,0 m<sup>2</sup> skupne površine.

Priporočamo vsem, ki si želijo bivati v naravi zunaj mestnega vrveža, pa kljub temu blizu mesta. V bližini se nahaja vsa potrebna infrastruktura ter urejene rekreacijske površine in kolesarske poti. Cene z vključenim 8,5% DDV-jem že od 905€/m<sup>2</sup> do 1437€/m<sup>2</sup>.

Posebna ponudba za kupce stanovanj v Večstanovanjskem objektu ZELENİ DUPLEK. Za nakup stanovanjske enote je partnerska Raiffeisen BANKA d.d. ponudila IZJEMNE pogoje: obrestna mera že od EURIBOR + 1,69 % naprej!

