

Zakonodaja ščiti kupce nepremičnin, a je za večino preveč zapletena

V Celju presežek novih tržnih stanovanj, primanjkuje pa manjših in starejših, dostopnejših za večino kupcev

Celje – Na dobro obiskani prvi nepremičninski konferenci, ki jo je v Areni Petrol včeraj pripravila celjska nepremičninska družba Kapitol, so opozorili predvsem na problematiko povpraševanja po stanovanjih in o novogradnjah, razpravljajoči pa so kupce posvarili tudi na nevarnosti, ki nanje prežijo ob nakupu nepremičnine.

Povpraševanje po stanovanjih je bilo v Sloveniji vselej veliko, v Celju pa je položaj še zlasti zanimiv, saj se mesto ob siloviti gradbeni konjunkturi na eni strani sooča s presežkom novih tržnih stanovanj (praznih stanovanj naj bi bilo kar okoli 400), na drugi strani pa zelo primanjkuje starejših in cenejših malih in srednje velikih stanovanj, ki jih povprečna družina še zmore kupiti. Kot ugotavlja stanovanjski inšpektor **Dušan Oražem**, se kupci tudi ne zavedajo dovolj svojih pravic. Čeprav jih zakonodaja ščiti, je investitor vendarle v prednostnem položaju. »Kupci niso dovolj ozaveščeni, premalo dajo na svojo pravno in ekonomsko varnost. Nesorazmerje med ponudbo in povpraševanjem je še vedno generator sivega trga, kjer na kupce prežijo velike nevarnosti.«

Ker je zakonodaja na tem področju zelo zahtevna, so ji laiki težko kos, zato naj kupci vsekakor poiščejo strokovno pomoč, saj morajo pred nakupom izvedeti in preveriti čim več podrobnosti o nepremičnini, zlasti dokumentacijo (gradbeno dovoljenje, zemljiška knjiga) in podatek o morebitni hipoteki. »Hipoteka mora biti navedena v zemljiški knjigi in kupec mora poznati pogoje za njen izbris. Po zakonu mora prodajalec zagotoviti bremena prost vpis nepremičnine v zemljiško knjigo,« dodaja Oražem. »Težave kupcev segajo od izdaje bančnih garancij do prevzema nepremičnine,« povzema **Peter Pečenik**, pravnik mariborske nepremičninske družbe Dodoma, zato naj se kupci najprej seznanijo s splošnimi pogoji prodaje.

»V Celju bi morali temeljito razmisliti, kakšna stanovanja bi se v obstoječem položaju še splačalo graditi. Vsega ni več mogoče prodati,« ugotavlja direktor Kapitola **Janko Parfant**. Zakaj ob tolikšnem presežku investitorji sploh še gradijo? »Svoj kapital morajo oplemenititi, bržčas nanje pritiskajo tudi trgovska podjetja, nimajo pa vpogleda v dejanske potrebe kupcev.« Cene celjskih stanovanj navkljub vsemu še vedno rastejo; Parfant je prepričan, da je k temu precej pripomogla tudi gradnja avtoceste, kar je cene zvišalo za precej več kakor dva odstotka, kot so nedavno ugotavljali poznavalci nepremičninskega trga.

Na naše vprašanje, zakaj nikjer v državi ne gradijo več stolpnic, stroka nima enotnega mnenja. Pečenik meni, da glede na lokacijske pogoje in načrte to ni več možno, Oražem si to razlaga s spremenjenimi standardi, kajti višje zgradbe zahtevajo več parkirišč, dostopnih mest in druge infrastrukture, medtem ko Parfant z vidika posrednika ugotavlja, da ljudje neradi živijo v poslopih z veliko stanovalci, bi pa v Celju morda potrebovali vsaj eno reprezentativno stolpnico. »Znova jih bodo gradili, ko bo zmanjkalo prostora.«

Primož Škerl