



UMETNOST BIVANJA

**Kaj je dobro vedeti pred
nakupom nepremičnine?**

e-priročnik

Priročnik je nastal z namenom, da laika pripravi na proces nakupa nepremičnin na način, da nepremičninsko področje bolje razume in da nakup opravi lažje, uspešneje ter z več razumevanja.



Direktorica Gordana Piljić

Stanart d.o.o.

Agencija za nepremičnine

1. Pridobivanje podatkov o stanju na trgu

Prvi korak po odločitvi o nakupu nepremičnine je ta, da kot kupec pridobiš sliko o ponudbi na trgu. Pridobivanje podatkov je pomembno z vidika razumevanja razmer na trgu in ponudbe. Priporočljivo je pregledati vso ustrezno ponudbo na spletnih portalih: nepremicnine.net, bolha.com in [Salomonski oglasnik](http://Salomonskioglasnik) ter si shraniti oglase, ki so primerni povpraševanju. Eden izmed najpomembnejših dejavnikov pa je ta, da si med iskanjem pridobite nepremičninskega posrednika, ki mu boste zares zaupali in s pomočjo katerega boste nepremičnino tudi kupili. Velika večina nepremičninskih posrednikov medagencijsko sodelujemo in v Sloveniji skoraj ni ponudbe, ki ne bi bila dosegljiva z osebnim agentom na način, da imate stroške izključno s svojim agentom, ki mu zaupate. V kolikor že imate predstavo, kaj si želite, lahko prvi korak tudi izpustite. Osebnemu agentu zaupate le vaše želje in ta izoblikuje nabor nepremičnin, ki so za vas primerne. Gre za krajšo in zanesljivejša pot, saj veliko nepremičnin zgolj na fotografijah deluje dobro, nepremičninski agenti pa smo veliko nepremičnin na trgu že videli in jih poznamo, tako, da lahko takoj izključimo neprimerne.

2. Ogledi

Pri ogledih je poleg splošnega vtisa o nepremičnini in primernosti nepremičnine potrebno natančno pogledati:

- Prisotnost/odsotnost vlage v stavbi in v kletnih prostorih

Vlago, poleg vidnih sledov na stenah (vlažna stena, odstopanje ometa, plesen,...), zaznaš tako, da jo zavohaš. Rumeni sledovi niso nevarni, ker pomenijo, da se je vlaga že posušila. Ko lastnik reče, da je sosedu puščal pralni stroj in imajo zato sledi na steni, bodite pozorni da so te sledi zares rumene, kajti to pomeni, da se je vlaga že posušila in da ne gre za nekaj svežega ter nevarnega. V tem primeru je problem res rešljiv že samo s pleskanjem sten.

Posebej trdovratna težava je kapilarna vlaga. Gre za vlago, ki je posledica slabe izolacije plošče, oziroma vlaga, ki jo stavba vleče iz zemlje. Če se zanimate za hišo, oziroma za atrijska ter pritlična stanovanja, je še posebej potrebno biti pozoren na kapilarno vlago, ki je naknadno zelo težko rešljiv problem. Večina strank pri ogledih izpusti pregled kletnih prostorov, češ, da so vse kleti iste. Pomembno in priporočljivo si je omenjene prostore natančno ogledati, saj nosijo veliko informacij o dejanskem stanju stavbe.

Ali potrebujete zaupanja vredno nepremičninsko agencijo?



- Stanje strehe

Stanje strehe je velikokrat težko zares preveriti, lahko pa ga preverite z vprašanjem: »Kdaj je bila streha zamenjana?« V primeru, ko gre za resen interes pa povprašajte še o obstoju računa ter garanciji za strešne kritine.

- Stanje izolacije

Poleg vidne preнове izolacije, lahko izolacijo preverite tudi s trkanjem. Če ima stena izolacijo, bo slišan zvok votel. Omenjenega dejavnika ni odveč preveriti, saj se veliko blokov odloči stavbo zgolj prebarvati, kar pa nepoznavalca lahko hitro zavede.

- Stanje oken

Tudi kot laik lahko pridobite splošno sliko o kakovosti oken. Čeprav je veliko posebnosti, veljata dva pravila, ki temeljita na zakonih zdrave kmečke pameti: 1. Debelost oken določa kakovost. 2. Večje kot je okno, večja je izguba energije in so potrebna bolj kakovostna okna.

Več o oknih si lahko preberete [tukaj](#).

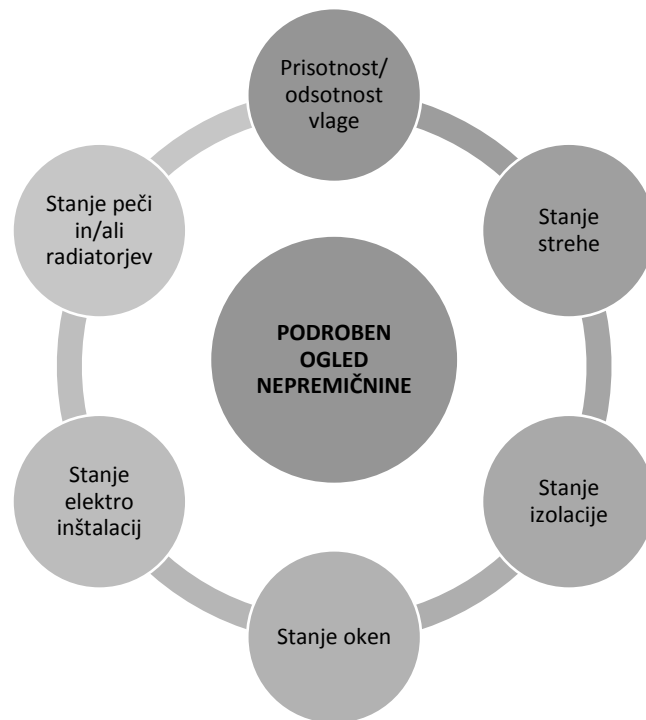
- Stanje elektro inštalacij in drugih inštalacij

Tudi pri elektro in drugih inštalacijah morate računati na zaupanje in pravilne informacije s strani lastnika. Izjemno prav pa vam bo v tem primeru prišel podatek, ki ga boste pridobili z vprašanjem: »Ali ste menjali elektro in druge inštalacije, ali so še prvotne?« V primeru, da vam lastnik odkrito pove, da so inštalacije prvotne, se morate zavedati, da jih boste morali v kratkem zamenjati, saj so stare, preparale žice nevarne za vžig.

- Vrsta ogrevanja in stanje peči/radiatorjev

Pomembno je vedeti, na kakšen način se nepremičnina ogreva ter v kakšnem stanju so peč in radiatorji. Pomembno je izvedeti tudi njihovo starost, kajti s starostjo izgubijo na moči.

Več o ogrevanju si lahko preberete [tukaj](#).



Ogledali ste si želene nepremičnine, ožji izbor že imate, ne veste pa, katera je najbolj primerna za vas? Nekaj usmeritev si lahko preberete [tukaj](#).

3. Pridobivanje podatkov o željeni nepremični

Ko že imamo izbrano želeno nepremičnino, je priporočljivo o njej zbrati čim več podatkov:

- V kakšnem stanju je, ali morda propada, mnenje gradbenika,...
- Se objekt nahaja na ogroženem območju, poplavnem območju, območju spomeniškega varstva, ... in kaj to za seboj potegne?
- Ali je morda nepremičnina pod hipoteko?
- Ali vrednost hipoteke presega vrednost kupnine?
- Ali je obremenjena s kakšnimi drugimi pravicami?
- Ali ne gre morda za črno gradnjo?
- Je gradnja skladna?
- Ima objekt uporabno dovoljenje za predvideno rabo?
- Kaj se dogaja z zemljiščem pod stavbo?
- Ali so vložene kakršnekoli tožbe v zvezi z nepremičnino?

Če imate nepremičninskega posrednika, ki je vesten in strokovno podkovan, boste zagotovo brez tovrstnih skrbi, saj bo navedene podatke preveril namesto vas in vas opozoril na morebitne pasti.

Ali potrebujete zaupanja vredno nepremičninsko agencijo?





POMEMBNO OPOZORILO:

Ker postopek digitalizacije zemljiške knjige še ni dokončan, se na elektronsko zemljiško knjigo ne gre popolnoma zanašati, saj nekateri podatki še niso usklajeni z zemljiško knjigo v pisni obliki. Poleg tega je lahko pri vpisu prišlo do napak, oziroma nekatere pravice/obremenitve nepremičnine sploh še niso vpisane. Da bi preverili, ali so vsi vpisi v zemljiško knjigo pravilni, je potrebno preveriti listine, ki so bile podlaga za vpis. Za to pa so potrebne izkušnje in strokovno znanje, zato je priporočljivo, da pri nakupu sodeluje nepremičninski posrednik. Možno je tudi, da nepremičnina sploh ni vpisana v zemljiško knjigo. To pomeni manjšo pravno varnost kupca ter potencialno bolj zapleten, dolgotrajen in negotov postopek dokazovanja verige prenosov in pridobivanja originalov pogodb.

4. Pogajanje o ceni

Ko preverimo vsa pomembna dejstva o nepremičnini, sledijo pogajanja o ceni. Pri pogajanjih o ceni nepremičnine je potrebno vzeti v zakup v kakšnem stanju je nepremičnina in, ali nepremičnina sodi med tako imenovane »vroče zemlje«, oziroma med najbolj želene in iskane tipe nepremičnin, ki se na trgu hitro prodajo.

Če kot laik ne morete oceniti ali nepremičnina sodi v to skupino, se vprašajte:

- Ali je nepremičnina na dobri lokaciji?
- Ali je nepremičnina ugoden nakup glede na primerljive nepremičnine na spletnih straneh?
- Ali je nepremičnina v dobrem stanju?
- Ali je nepremičnina zanimiva za dve prevladujoči ciljni skupini: družine in starejše pare?
- Ali je nepremičnina primerna za investicijo?

Če je odgovor na vsaj 3 od 5 vprašanj pritrdilen, ne morete računati na nižanje cen. V nasprotnem primeru je realno nižanje cen do 10%.

5. Sklenitev dogovora o pravnem poslu/predpogodba/pogodba o ari

Pravni posel je pogodba, dogovor o pravnem poslu pa je pravna zaveza, da se bo pogodba sklenila in da bo temeljila na dogovoru o pravnem poslu. Predpogodba je dokument z enakim namenom.

Pri dogovoru o ari je potrebno plačati aro v znak resnega interesa. Zakonsko predpisana ara je 10%, a se o znesku are lahko tudi dogovori v soglasju med strankama. V vseh primerih pa je smiselno, da je dovolj velika da prodajalcu pokrije plačilo davkov, morebitne stroške z nepremičninsko agencijo in vse ostale stroške, ki nastajajo v procesu prodaje. Iz navedenih razlogov je priporočljivo, da ara ni nižja od 5%.



POMEMBNO OPOZORILO:

Ara je institut, ki je namenjen utrjevanju obveznosti. Kupec plača aro ob sklenitvi pogodbe, po izpolnitvi obveznosti se ara vrne ali všteje v kupnino. Nikakor ni priporočljivo aro dajati »na roke«, še posebej brez posebnega pisnega potrdila, da je do plačila are prišlo. Ara je potrebno nakazati na transakcijski račun prodajalca z jasnim pisnim potrdilom, da je do nakazila are prišlo. Pri nakazilu are je potrebno izrecno napisati, da je namen nakazila plačilo are. Od tega ne odstopajte, saj gre za zaščito vaših interesov.

6. Podpis kupoprodajne pogodbe

Po podpisu dogovora o pravnem poslu, oziroma ob dogovoru, da med strankama poteka resen dogovor za nakup nepremičnine, je potrebno naročiti pogodbo. Sklenitev prodajne pogodbe je najpomembnejša faza prodaje, oziroma nakupa nepremičnine, zato ne nasedajte zagotovitom prodajalca, da sami sestavite in podpišete vzorčne pogodbe pri poslu svojega življenja. Nakup nepremičnine predstavlja velik izdatek in pri tem se ni zaželeno igrati *Sam svoj mojster*. Vsaka prodaja nepremičnine je specifična, zato je potrebno pri vsaki imeti pogodbo prilagojeno dejstvu in lastnostim točno te nepremičnine, točno teh kupcev, prodajalcev. Pri čemer pa ni nobene potrebe, da je kupoprodajna pogodba v obliki notarskega zapisa. Tega obličnost kupoprodajne pogodbe ne zahteva, razen, če to zahteva določen primer in želje strank. V kolikor se obrnete na nepremičninskega agenta, vam bo ta znal najboljšo svetovati kakšna vrsta pogodbe je potrebna in kdo naj bi jo sestavljal.

Za sklenitev pogodbe o prenosu lastništva na nepremičnini je po zakonu (zakonsko predpisana obličnost kupoprodajne pogodbe) **predpisana pisna oblika ter obvezna overitev podpisa odsvojitelja** (prodajalca, darovalca) na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki pride na vrsto po plačilu davkov.

V prodajno pogodbo se vpiše:

- podatek o kupcih in prodajalcih
- predmet pogodbe
- dogovorjeni znesek kupnine
- način plačevanja
- morebitne obremenitve nepremičnine
- kaj se bo z bremenom zgodilo po prenosu lastništva
- ara
- primopredaja nepremičnine
- vsa dokumentacija, ki se predaja
- intabulacijska klavzula
- sankcije v primeru kršitve pogodbenih določil, itd.

Predmet pogodbe je potrebno pri nepremičninah kar se da določno opredeliti. Podatek, ki ga mora v ta namen vsebovati pogodba je **ID-znak nepremičnine, ki je pri parcelah (stavbah) sestavljen iz:**

- številke katastrske občine
- številke parcele
- dodatnega atributa

V primeru stanovanja je ID-znak nepremičnine sestavljen iz:

- številke katastrske občine
- številke stavbe
- številke posameznega dela stavbe

ID-znak nepremičnine je naveden tudi na izpisku iz zemljiške knjige za posamezno nepremičnino.

Prodajna pogodba mora vsebovati tudi:

- dogovorjeni znesek kupnine in način plačevanja. Torej, natančen znesek kupnine, dinamiko odplačevanja obrokov (če je dogovorjeno obročno plačilo), številko transakcijskega računa, na katerega se bo kupnina nakazala, oziroma nakazovala.
- Hipoteke in ostala bremena. Če je nepremičnina obremenjena s stvarnimi pravicami (hipoteka), je potrebno tudi to vnesti v pogodbo.

POMEMBNO OPOZORILO:



Priporočljivo je, da stranke uporabijo notarske **storitve hrambe denarja in dokumentov**, da zagotovijo istočasno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti. V določenih primerih je izredno uporabna tudi **predznanba lastninske pravice**, posebej, ko se pokaže sum, da je potrebno pravice kupca še dodatno zaščititi.

Intabulacijska klavzula oziroma zemljiškoknjžno dovolilo je izrecna, nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo.

Vsebovati mora naslednje podatke:

- ime in priimek pogodbenih strank,
- prebivališče,
- EMŠO ali matična številka,
- parcelno številko nepremičnine,
- ID-znak nepremičnine,
- delež nepremičnine, ki se odsvaja (npr. 1/1, 1/2 ipd.).

Klavzula mora biti v pisni obliki, z notarsko overjenim podpisom osebe, ki pravico prenaša (npr. prodajalec, darovalec). Če je intabulacijska klavzula del pogodbe, se morajo vsi podatki, tudi če so že navedeni pri opredelitvi strank in predmeta pogodbe, zapisati še enkrat. Dovolilo se lahko sestavi in overi tudi naknadno (npr. takrat, ko je plačana kupnina). Vpis v zemljiško knjigo je možen samo na podlagi pravilno sestavljenih in overjenih intabulacijskih klavzule!

Pred podpisom pogodbe se je potrebno dogovoriti o rokih in o pogojih za primopredajo nepremičnine, ki je predmet pogodbe. Seveda je klavzula o prevzemu močno priporočljiva, ni pa obvezna sestavina pogodbe, niti ni pogoj za prenos lastninske pravice.

7. Plačilo davka

Plačilo davka je v osnovi prodajalčeva obveznost. Kupec mora o davkih vedeti le nekaj okvirnega:

Pri novogradnjah se obračunava 9,5% DDV za stanovanja ter 22% DDV za poslovne prostore. Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine. Pri starih nepremičninah se obračunava 2% davek na promet nepremičnin. Osnova za odmero tega davka je prodajna cena nepremičnine.

Poleg davka na promet z nepremičninami, je prodajalec tudi zavezanec za plačilo davka od kapitalskega dobička, ki/če ga je ustvaril pri prodaji nepremičnine (razlika med nabavno in prodajno ceno). Stopnja tega davka znaša prvih 5 let po nakupu 25%, nato pa se vsakih naslednjih 5 let zmanjša ter znaša po dopoljenih petih letih 15 odstotkov, po dopoljenih desetih letih 10 odstotkov, po petnajstih letih 5 odstotkov. Davka na kapitalski dobiček so opravičeni tisti, ki so kupili nepremičnino pred 1. januarjem 2002, ali pa v primeru, da so izpolnjeni drugi pogoji za oprostitev.

Prodajalec mora v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe (in ne šele po prejemu kupnine!) pri pristojni davčni upravi vložiti prijavo za odmero davka na promet z nepremičninami. Davek mora prodajalec plačati v roku 30. dni po prejemu odločbe o odmeri.

Davčni organ potrdi plačilo davka v obliki žiga na kupoprodajni pogodbi, ta izvod pogodbe je hkrati tudi tisti, na katerem notar overi prodajalčev podpis- kar je pogoj za vpis v zemljiško knjigo.

8. Overitev podpisov na pogodbi

Eden izmed pogojev za vpis v zemljiško knjigo (vpis spremembe lastništva) je overitev podpisa prodajalca na pogodbi, ki je podlaga za prenos lastninske pravice, oziroma lahko tudi samo na zemljiškoknjižnem dovolilu, če dovolilo ni del pogodbe.

9. Primopredaja

Primopredaja se izvede s primopredajnim zapisnikom, ki ga podpišeta obe stranki. V zapisnik se vpiše stanje nepremičnine, zabeležka opravil, ki jih je bila ena od strank dolžna opraviti, stanje na števcih in podobno. Primopredajni zapisnik naredi agent in je le-ta podlaga za prenos vseh odjemnih mest (za električno energijo, upravnika, komunalno podjetje,...), ki jih je takoj po primopredaji potrebno izvesti.

10. Vpis spremembe lastništva v zemljiško knjigo

Vpis lastninske pravice novega lastnika v zemljiško knjigo se lahko opravi pri notarju, ki overi podpis na pogodbi (zemljiškoknjižnem dovolilu). Kupec lahko vpis v zemljiško knjigo poda tudi sam, osebno na sodišču- oddelek zemljiška knjiga, v času uradnih ur. Kar je hitrejša in cenejša možnost.



POMEMBNO OPOZORILO:

Do prenosa lastništva na nepremičnini pride šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Kot zaupanja vredni posredniki, smo vam z veseljem na voljo kadarkoli v procesu nakupa vaše nove nepremičnine.



Če želite slediti več nepremičninskim vsebinam, nas lahko s pomočjo sledeče [povezave](#) spremljate na Facebooku.

Ali pa sledite naši spletni strani: www.stanart.si.

Stanart d.o.o.

Nepremičninska agencija

BELA KRAJINA IN DOLENJSKA REGIJA

041 643 340

Zadružna cesta 16

Črnomelj

Stanart d.o.o.

Nepremičninska agencija

OSREDNJA SLOVENIJA

040 620 631

Zemljemerska 12

Ljubljana

**MAKSIMALNO SE ANGAŽIRAMO GLEDE
PRODAJE ALI NAKUPA!**

Želje kupcev so vodilo našega poslovanja. Ker vemo, kako pomemben je prostor, v katerem bivate oziroma poslujete, se maksimalno potrudimo, da vam priskrbimo primerno nepremičnino ali pa da vašo nepremičnino kar najbolje prodamo.



Ali potrebujete zaupanja vredno nepremičninsko agencijo?

