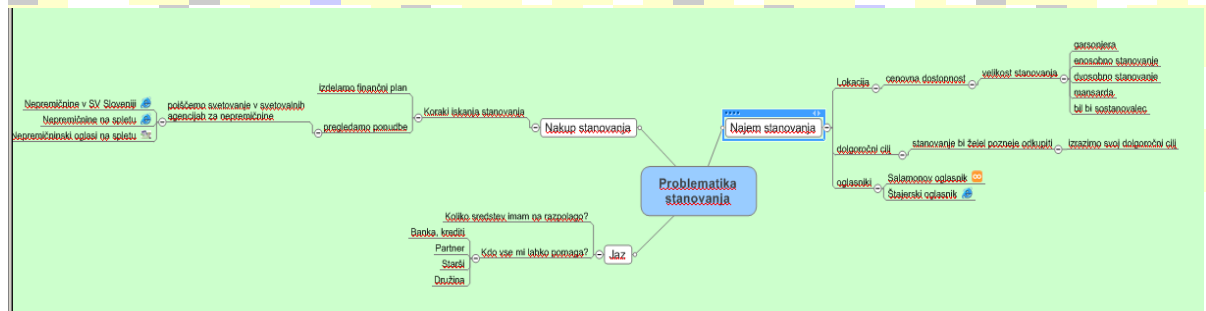


# KORAKI PRI NAKUPU STANOVANJA

Variantni pristop – miselni vzorec – šolski način razmišljanja:



Najprej si odgovorimo na naslednja vprašanja:

- o Kakšno stanovanje bomo kupili? (novo ali staro)
- o Kje hočemo kupiti stanovanje?
- o Koliko denarja lahko namenimo za nakup stanovanja?
- o Bomo stanovanje kupili sami ali preko agencije za nepremičnine?

Pasti, na katere moramo biti pozorni ob nakupu stanovanja in pravna pomoč pri nakupu stanovanja.

## PLANIRANJE IN ODLOČANJE

### 1. Novo ali staro stanovanje?

Višja cena je edina pomanjkljivost novega stanovanja. Nekateri si, kljub temu, da varčujejo celo življenje ne morejo privoščiti novega stanovanja. V povprečju so cene novih stanovanj višje do 20%., ocenjujejo v nepremičninskih agencijah.

Pomanjkljivosti pri nakupu starega stanovanja:

- Obnova,
- Vzdrževanje
- Stroški vzdrževanja
- Stara oprema
- Zamenjava strehe, vodovodna napeljava
- Električna napeljava
- Beljenje
- Slaba izolacija
- Plačila v rezervni sklad

### 2. V bloku ali hiši?

Oglejte si različna stanovanja. Najpomembneje je, da si najprej določite lokacije, na kateri želite živeti.

Prav tako se morate odločiti, ali boste živeli v hiši ali v bloku.

Sami nanizajte še več dejavnikov, ki vam bodo pomagali pri lažjem odločanju in uporabite SWOT analizo. Ko razdelate prednosti, pomanjkljivosti, priložnosti in nevarnosti sprejmite svojo odločitev in nadaljujte s poglavjem finančni plani.

Npr.:

+

Če si želite imeti atrij, imate več možnosti, če kupite stanovanje v hiši.

Za obnovo se je lažje dogovoriti z enim lastnikom, kot z večimi. (npr.: v bloku)

Ogrevanje: hiša je bolje izolirana.

Stroški za prenovo npr.: strehe se delijo, tudi če pušča samo vam. Pripisite to v pogodbo.

-

Zaradi lastnika ostalega dela hiše imate lahko celo življenje občutek, da ste le podnajemnik.

Ogrevanje: Hiša ima več zunanjih sten.

Kletna in polletna stanovanja v hišah so bolj vlažna.

### Priložnosti

Lahko bom živel bližje delovnemu mestu

Svoji družini bom zagotovil/a prijeten dom

Postal/a bom sam svoj gospodar

Tako se bom osamosvojil

Rešil se bom tečnega soseda

...

### Nevarnosti

Sprejel bom odgovornost samostojnega življenja

Finančno bom obremenjen

Spremenil bom okolje

Sprememba bivališča je eden izmed največjih stresov v življenju

...

## 3. Finančni plani

Stanovanja postajajo čedalje dražja.

### Koliko denarja lahko namenim za stanovanje?

Nakup stanovanja je gotovo največja naložba v življenju posameznika.

### Ugodna posojila

Redki srečneži imajo dovolj gotovine, da plačajo stanovanje v celoti.

Najpogosteje je stanovanjsko posojilo zavarovano s hipoteko.

Namig: Posojila ne jemljite za več kot 15 – 20 let.

Glej članek v marčevski reviji Moje finance →



S preišljenim načrtom lahko prihranimo precej denarja in tudi živcev.

#### 4. Naj stanovanje kupim samostojno ali s pomočjo agencije?

Povezava na največji spletni portal nepremičnin →



#### **Nakup nepremičnine s posredovanjem nepremičninske družbe in kako izbrati pravega posrednika.**

Preverimo, ali ima posrednik licenco in kakšno licenco ima.

Nujne elemente pogodbe določa zakon o nepremičninskem posredovanju v 13. členu



Naloga nepremičninskega posrednika je preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine ter pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.

Če pri tem ne ravna kot dober strokovnjak, stranki za to odgovarja. Ne odgovarja pa, če ga druga stranka zavede brez njegove krivde.

Nepremičninska družba mora svojo odgovornost za škodo, ki jo povzroči s kršitvijo pogodbe o posredovanju, zavarovati za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 40 milijonov SIT (167 tisoč €) za posamezen zavarovalni primer oziroma od 80 milijonov SIT (334 tisoč €) za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

V zakonu je določena tudi najvišja provizija, to je štiri odstotke od pogodbene cene, tudi če posrednik zastopa obe stranki.

**Naloga:** Zapišite si prednosti in slabosti pri odločanju o tem, kdo nam bo iskal stanovanje.

**Nekaj namigov – SWOT analiza:** če si stanovanje iščemo sami. Vaša naloga pa je, da pripravite SWOT analizo, če se odločite za to, da vam stanovanje poišče agencija.

+

Če si stanovanje iščemo sami se postavimo na preizkušnjo in prihranimo denar. Provizija agencijam v povprečju znaša nekje 2%. V zakonu je določena tudi najvišja provizija, to je štiri odstotke od pogodbene cene, tudi če posrednik zastopa obe stranki. Pomagajte si z znanci in prijatelji. (npr.: S stanovanjem, ki se prodaja dolgo časa je nekaj narobe, pravijo – ali pa je to vaša priložnost, da znižate ceno.) V pomoč naj vam bodo naslednje spletne strani:

- Bolha



- Salomon



- Novogradnja →



- IBN →



Samostojno s vsemi svojimi močmi, pa še ne moremo nadomestiti izkušenj izkušenih agentov, ki vedo tudi nam nedostopne informacije.

Ker ne kupujemo ravno kruha in mleka, nam lahko uide kakšna malenkost, ki nas pozneje drago stane.

Rabimo dosti svojega časa.

### **Priložnosti**

Preizkusimo se v svoji iznajdljivosti in fleksibilnosti.

Z veseljem si pripravljamo sezname in sprejemamo odločitve za urejanje svojega življenja.

### **Nevarnosti**

Naše odločitve morajo biti trdne.

Če bomo stanovanje iskali sami, se moramo dobro organizirati.

### **Naloga:**

Kolikšen je procent provizije, ki jo plačamo Agenciji za nepremičnine od vsote, ki jo plačamo za stanovanje:

1. 2%                      odg.: v praksi v povprečju

2. 4%                      odg.: pravilen odgovor

V zakonu je določena tudi najvišja provizija, to je štiri odstotke od pogodbene cene, tudi če posrednik zastopa obe stranki.

Kdor kupuje stanovanje, ima mnogo opravkov. Zlasti pa potrebuje mnogo dokumentov. Da ne bi česa pozabili, smo za vas sestavili vodič za uspešen nakup stanovanja. In nikakor ne izpustite zadnjega poglavja, kjer so navedene pasti pri nakupu stanovanja.

## Vodič za nakup nevknjiženega stanovanja

1. Vpogled v zemljiško knjigo (pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska) za zemljišče, na katerem se nahaja stavba s predmetno stanovanjsko enoto.

2. Pridobitev originalov vseh kupoprodajnih pogodb od prvega do zadnjega kupca (veriga vseh pogodb)

- če ste stanovanje kupili po stanovanjskemu zakonu, potem šteje ta pogodba kot prva pogodba in veriga pred temi pogodbami ni potrebna

3. Sestava kupoprodajne pogodbe (sestavi odvetnik ali notar)

4. Prijava pri pristojni davčni upravi zaradi odmere davka z dvema originalnima izvodoma pogodbe (en izvod pogodbe ostane pri davčni upravi)

5. Davčna uprava odmeri davek na promet nepremičnin

6. Prejem položnice z zneskom odmerjenega davka in plačilo davka

7. Prevzem enega izvoda pogodbe, na katerem je stampiljka davčnega organa z vpisanimi podatki.

8. Overitev podpisa prodajalca pri notarju (glej nasvete za overitev pogodb)

Če ste vse to naredili, ste novi lastnik stanovanja in imetnik originalne kupoprodajne pogodbe. To kupoprodajno pogodbo boste kasneje potrebovali za vpis lastninske pravice, ko se bo stanovanje vpisalo v zemljiško knjigo kot etažna lastnina.

## Vodič za nakup vknjiženega stanovanja:

1. **Vpogled** v zemljiško knjigo (pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska)
2. Sestava **kupoprodajne pogodbe** (sestavi odvetnik ali notar)
3. Prijava pri pristojni davčni upravi zaradi **odmere davka** z dvema originalnima izvodoma pogodbe (en izvod pogodbe ostane pri davčni upravi)
4. Davčna uprava odmeri davek na promet nepremičnin
5. Prejem položnice z zneskom odmerjenega davka in plačilo davka
6. **Prevzem enega izvoda pogodbe**, na katerem je štampljka davčnega organa z vpisanimi podatki.
7. **Overitev podpisa prodajalca** pri notarju (glej nasvete za overitev pogodb)
8. Priprava **zemljiškoknjižnega predloga** za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (notar ali odvetnik)
9. **Vpis** v zemljiško knjigo pri pristojnem sodišču
10. **Sklep sodišča** o vpisu lastninske pravice

## Pasti na katere moramo biti pozorni ob nakupu novega stanovanja?

- Dogovor o načinu plačila nepremičnine in plačilo zadnjega obroka.
- Pred nakupom stanovanja je zelo pametno preveriti plačilno sposobnost investitorja oziroma njegov ugled.
- Pravna procedura pri nakupu stanovanj pod hipoteko.
- Skrite napake pri stanovanju.

## NOVO STANOVANJE

Ob nakupu novogradnje je zelo dobro, da kupec pozna svoje pravice iz drugega poglavja zakona o varovanju kupcev stanovanj.

Zakonodaja o nepremičninah →



Vendar ga zakon lahko (vsaj delno) varuje, tudi če jih ne pozna. Edina težava je, da je že plačano kupnino lahko precej težko dobiti nazaj oziroma včasih celo nemogoče, ker investitor ni plačilno sposoben oziroma kadar se vračilu upira. Najpomembnejši določili zakona med drugim sta, da prodajalec ne more zahtevati kupnine, preden je: - vsaj vložil predlog za vpis v zemljiško knjigo, - sposoben izročiti nepremičnino kupcu. Predčasno kupnino lahko zahteva le, če kupcu da zavarovanje za vračilo kupnine (bančno garancijo, t. i. skrbniški račun ali poroštvo zavarovalnice). V praksi pa se vseeno zgodi, da prodajalci sklepajo pogodbe že preden so sploh začeli urejati zemljiškoknjžno stanje.

### **PAST: Dogovor o načinu plačila nepremičnine in plačilo zadnjega obroka.**

Pri novogradnjah to področje precej podrobno ureja zakon o varovanju kupcev stanovanj. Pri prodaji stanovanj, za katera pa ta zakon ne velja, se vseeno obe stvari lahko dogovorita tako, da sta primerno zavarovani. Možno je predvsem deponirati pogodbo z overjenim podpisom pri notarju z nalogom, da se jo izroči, ko kupec prinese dokazilo, da je plačal kupnino. Varstvo vrstnega reda v zemljiški knjigi pa se zagotovi s predznambo - to je vpis, ki je le pogojen in ga je treba kasneje opravičiti. Predlaga se na podlagi podpisane prodajne pogodbe, katere podpis pa ni overjen. S tem se kupec izogne nevarnosti, da bi se kdo v vmesnem času v zemljiško knjigo vpisal pred njim. Overjeno pogodbo je možno deponirati tudi pri nepremičninskem posredniku, kar je sicer ceneje, vendar imajo notarji vseeno status oseb javnega zaupanja, ki ga nepremičninski posredniki nimajo.

**PAST: Pred nakupom stanovanja je zelo pametno preveriti plačilno sposobnost investitorja oziroma njegov ugled.**



Njegovo zanesljivost ugotavljamo tako, da preverimo, kaj je že gradil, pogledamo bonitetna poročila. Smiselno je videti tudi teren, na katerem se gradi, vendar pravnega stanja tam ni mogoče preveriti.

#### **PAST: Pravna procedura pri nakupu stanovanj pod hipoteko.**

Kupec bo ponavadi poplačal celoten dolg, ki je zavarovan s hipoteko, zato bo od banke zahteval izbrisno pobotnico. To je listina, na podlagi katere bo lahko zahteval izbris hipoteke iz zemljiške knjige. Priporočljivo je, da potem izbrisno pobotnico vložijo kupec. Če je dogovor, da hipoteka ostane, mora kupec zelo dobro preveriti tako posojilno pogodbo, kot tudi sam vpis hipoteke. Če gre denimo za maksimalno hipoteko, bi prodajalec hipotetično lahko vzel novo posojilo, ki bi bilo še vedno zavarovano s tem stanovanjem.

#### **PAST: Skrite napake pri stanovanju.**

Skrita napaka je tista napaka, ki je ni bilo mogoče opaziti med običajnim pregledom pri prevzemu stanovanja, temveč se pokaže šele kasneje. To je denimo premajhna izolacija (t. i. toplotni mostovi), premalo dimenzionirani radiatorji (denimo v primeru večjih steklenih površin), električna napeljava, pri kateri varovalke vrže ven, če je priključenih več normalnih uporabnikov, nepravilno izvedeni odtoki v kopalnicah, pravokotnost sten posameznih sob (pohišstvo), parket, ki lahko odstopi, in tako dalje. S pravnega vidika je bistveno, da o taki napaki kupec prodajalca obvesti v osmih dneh, potem ko jo je opazil, če ne izgubi to pravico. S praktičnega vidika pa je morda morebitne kasnejše težave prepreči sodelovanje strokovnjaka gradbene stroke pri prevzemu stanovanja.

#### **Priloge:**

- originalni izvod kupoprodajne pogodbe, na katerem je štampljka davčnega organa z vpisanimi podatki

- originalno potrdilo o plačani sodni taksi za vpis lastninske pravice  
*Višina sodne takse za vpis lastninske pravice je 20.900 SIT.*

#### **Posebnost:**

prvi vpis lastninske pravice na stanovanju v etažni lastnini je oproščen plačila sodne takse za vpis lastninske pravice

## STARO STANOVANJE


Če ste se odločili za staro stanovanje, ostanite zadržani. Opozorite na pomanjkljivosti stanovanja, npr.: stari parket in zastarela kopalnica. Pomanjkljivosti stanovanja uporabite za predlog ugodnejših plačilnih pogojev. Popišite številke in preglejte plačane stroške, več

Tudi plačilo v gotovini vam prinese določen popust. Tu vam ponujamo en argument: če 110 000 € v banki vežete za pole leta, lahko prejmete 2000 € obresti.

In kako sedaj pravilno urediti papirje?

Če ste se odločili da namenite agenciji približno 2200 €, vam jih seveda uredi agencija. Pripravi vam pogodbo in ne boste imeli nobenih skrbi. Če pa kupujete sami, pa si pri sestavi pogodbe pomagajte s pravilnikom.

### Pozorni bodite na:

Nepremičnina je naj vsekakor vpisana v zemljiško knjigo. To lahko preverite na spletu . [Kliknite na ikono](#) → 

Preverite, da ni hipotek ali drugih obremenitev vpisanih na stanovanje.

### **PAST: Kupec nikoli ne sme opustiti preverjanja pravnega stanja nepremičnine oziroma preverjanje zaupati prodajalcu.**

Lastnik naj vam predoči potrdila o predhodnih lastnikih stanovanja. Če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo jih boste namreč potrebovali.

Ob plačilu are – garancije imejte pripravljeno predpogodbo. Originalne pogodbe naj bodo shranjene pri notarju.

Ko plačate vso kupnino in podpišete pogodbe morate dobiti ključne od stanovanja.

Sedaj ste novi lastnik stanovanja.

### **Nakup: Staro stanovanje**

Pri nakupu starega stanovanja je varneje, če je že vpisano v zemljiško knjigo. Pred nakupom je treba stanovanje natančno pregledati in ugotoviti njegovo splošno stanje, velikost posameznih prostorov in njihovo medsebojno razporeditev, stanje vseh

napeljav, oken, vrat, teras, balkonov, prezračevalnih naprav, obseg dodatnih vlaganj in drugo. Če je stanovanje v pritličju ali na podstrešju, je treba preveriti sledi vlage oziroma zamakanja.

### Šest korakov za uspešen nakup starega stanovanja

1. Varneje je, če je stanovanje že vpisano v zemljiško knjigo.
2. Za ugotovitev pravilnosti vpisa in vpogled v listine zemljiške knjige so nujni strokovno znanje in izkušnje s tega področja (odvetniki, notarji).
3. Ker notar ni odgovoren za pomanjkljivosti pogodbe, če jo le overi, je bolje nakup oziroma prodajo nepremičnine opraviti z notarskim zapisom.
4. Pri preverjanju dejanskega stanja nepremičnine kupcu lahko pomaga gradbeni strokovnjak.
5. Previdno s plačevanjem kupnine vnaprej.
6. Kupec naj se pogaja o ceni, saj so razlike med oglaševano ceno in tisto, po kateri se stanovanje na koncu proda, približno 20 %.

Priporočljivo je, da ogled opravi gradbeni strokovnjak, ki bo s svojim znanjem in izkušnjami pomagal kupcu pri nakupu. Prav tako je treba pregledati tudi stanovanjsko stavbo. Slabo vzdrževan objekt je lahko znamenje, da se solastniki težko dogovarjajo in usklajujejo.

Kupec se s prodajalcem lahko pogaja glede cene, saj se stanovanja pogosto prodajajo po nižji ceni od prvotno postavljene. Nekatere raziskave kažejo, da je razlika med oglaševano in transakcijsko ceno približno 20 %.

Priporočam, da se prodajalec in kupec dogovorita o vpisu lastninske pravice kupca po plačilu polovice celotne kupnine; ta se ponavadi plača takoj po podpisu pogodbe. Kupec naj kupnino plača vnaprej samo, če kupuje stanovanje od prodajalca, ki mu zaupa. Od takega prodajalca lahko kupi tudi stanovanje, ki ni vpisano v zemljiško knjigo, za zaupanje pa mora imeti tehtne razloge. Pri plačevanju kupnine lahko uporabi notarske storitve hrambe denarja ali dokumentov, da zagotovi istočasnost izpolnitve določil prodajne pogodbe.

### Priporočljiva strokovna pomoč

Glede na razmere na slovenskem nepremičninskem trgu naj se kupec ne odloči za nakup nepremičnine brez pomoči strokovne osebe. Zemljiška knjiga še ni urejena, lahko so se zgodile tudi napake pri vpisu. Zato ne zadošča pridobiti le izpisek iz te knjige, temveč je treba preveriti, ali so vpisi pravilni, v zvezi s tem pa je treba v nekaterih primerih opraviti tudi vpogled v listine, ki so podlaga za vpis. Za ugotovitev

pravilnosti vpisa in vpogled v listine so nujni strokovno znanje in izkušnje s tega področja.

Priporočam, da pri prodaji ali nakupu sodeluje odvetnik ali notar. Ker notar ni odgovoren za pomanjkljivosti pogodbe, če jo le overi, je bolje prodajo oziroma nakup nepremičnine opraviti z notarskim zapisom.

### **Notarski zapis je dražji, a prinaša več varnosti**

*Kakšna je razlika med notarsko overjeno pogodbo in notarskim zapisom?*

#### **OVERITEV**

- Notar ni odgovoren za vsebino listine in ni zavezan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel, na katerega se listina nanaša. Zmotno je mišljenje ljudi, da je denimo prodajna pogodba, na kateri je notar overil podpis prodajalca, vsebinsko pravilna (npr. hipoteka).
- Pri overitvi je obvezno osebno navzoč samo prodajalec, ki mora imeti s seboj potrdilo o državljanstvu kupca.
- Ne glede na navedeno mora tudi pri overitvi notar upoštevati vsebino listine, če predpis veže overitev podpisa na izpolnitev določenih pogojev (predložitev pogodbe davčni upravi pred overitvijo podpisa, razen če se sklepa v sistemu DDV; državljanstvo kupca, lokacijska informacija, iz katere je razvidno, ali gre za stavbno ali za kmetijsko zemljišče in da na nepremičnini ni predkupne pravice občine ali države, če gre za kmetijsko zemljišče, pa tudi soglasje upravne enote).

#### **NOTARSKI ZAPIS**

- Notar odgovarja za vsebino listine in je zavezan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel, na katerega se listina nanaša.
- Preveriti mora pravno stanje nepremičnine, ki je predmet pogodbe (lastništvo in druge pravice), in na vse okoliščine stranke opozoriti.
- Zapis je varnejša, a precej dražja metoda sklepanja pravnega posla.
- Pri podpisu morajo biti skupaj navzoče vse stranke, ki listino podpisujejo, in notar, ki mora na podlagi uradnih dokumentov ugotoviti istovetnost strank.



## Še zadnji nasvet:

### Najcenejša pravna pomoč pri nakupu stanovanja.

Brezplačna pravna pomoč žal pride v poštev šele, ko je nakup že mimo in ugotovimo težave. Zakon o brezplačni pravni pomoči namreč določa, da se ta nudi le za sodno varstvo. Vsekakor pa se je mogoče obrniti na potrošniške organizacije, ki opravljajo brezplačno svetovanje potrošnikom po telefonu na podlagi sklenjenih pogodb z uradom RS za varstvo potrošnikov. Njihov seznam je mogoče najti na spletni strani urada. Poleg njih deluje tudi zveza potrošnikov in še druge potrošniške organizacije.

### Aktualno:

Nakup stanovanja v soseski Dolge njive v Ankaranu →



### Zaključek

Skupaj smo se prebili do konca študije primera koraki pri nakupu stanovanja. Naš namen je bil, da skupaj o tej problematiki čim bolj konstruktivno razmišljamo z željo, da vsak uporabnik te študije primera najde zase primerno rešitev.