



BREZPLAČNI

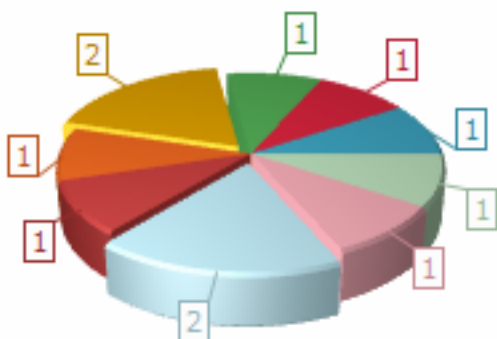
izobraževalni tečaji in tabori za učenje digitalnih kompetenc

6–15 in 16–29 let

Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 24.02.2026

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

UPRAVNIK	1
BOŠTJAN UDOVIČ	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
GRADNJA STANOVANJ	1
CENE NEPREMIČNIN	1

Pregled objav

23. 02. 2026	Logaške novice	Stran/Termin: 28	SLOVENIJA
Naslov:	Napoved dohodkov iz kapitala: rok 2. marec		
Vsebina:	Finančna uprava je objavila javni poziv zavezancem k vložitvi davčnih napovedi za leto 2025, ki se nanašajo na dohodke iz kapitala, oddajanja premoženja v najem ter na dobičke iz odsvojitve vrednostnih in izvedenih finančnih instrumentov. Rok za oddajo vseh navedenih napovedi je 2. marec 2026.		
Avtor:	Dejan Šraml		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	UPRAVNIK		
23. 02. 2026	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Kako poteka 'off-market' prodaja luksuznih nepremičnin v Sloveniji?		
Vsebina:	Meja enega milijona evrov se v zadnjih letih vse pogosteje pojavlja tudi pri nepremičninah, ki bi jim še pred desetletjem težko rekli luksuzne. Deloma zato, ker so se cene na splošno dvigovale, deloma pa zato, ker je ponudba res vrhunskih lokacij zelo omejena. V pravem premium segmentu kupci niso pripravljeni		
Avtor:	Špela Zupan		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINSKI		
23. 02. 2026	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:30:00	SLOVENIJA
Naslov:	Nadzor nad poslovanjem župana Arsenoviča		
Vsebina:	Nadzorni odbor občine bo pregledal posle župana Arsenoviča, povezane z nakupom nepremičnin in zemljišč ob Dravi.		
Avtor:	Janez Krušič		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		
23. 02. 2026	https://siol.net/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	To je ljubljanska soseska, kjer razgledi na Alpe in prestiž postanejo vsakdan		
Vsebina:	Panoramski razgledi na Alpe, Šmarno goro in Ljubljanski grad. Dve prostorni terasi, zasnovani za uživanje v soncu od jutra do večera. Neposreden dostop iz dvigala, ki zagotavlja redko raven zasebnosti in tisti občutek prestiža, ki ga imajo le redke rezidence.		
Avtor:			
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
24. 02. 2026	Svet 24	Stran/Termin: 10	SLOVENIJA
Naslov:	Arsenovič od občine kupil vilo s štirimi stanovanji za 155.000 evrov		
Vsebina:	Mariborski župan je od občinskega podjetja kupil vilo s štirimi stanovanji za 155. 000 evrov. Gre za polovični znesek posplošene cenitve po Gursu.		
Avtor:	Luka Tetičkovič		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, CENE NEPREMIČNIN		
24. 02. 2026	Večer	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Kupili hišo, v njej je ostala nepokretna mama prodajalca		
Vsebina:	ZAUPANJE NI DOVOLJ		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		

23. 02. 2026 Logaške novice

Stran/Termin: 28

Naslov: Napoved dohodkov iz kapitala: rok 2. marec

Naklada: 4.650,00

Avtor: Dejan Šraml

Površina/Trajanje: 338,42

Rubrika/Oddaja: POSLOVNE STRANI

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVNIK



NAPOVED DOHODKOV IZ KAPITALA: ROK 2. MAREC

Finančna uprava je objavila javni poziv zavezancem k vložitvi davčnih napovedi za leto 2025, ki se nanašajo na dohodke iz kapitala, oddajanja premoženja v najem ter na dobičke iz odsvojitve vrednostnih in izvedenih finančnih instrumentov. Rok za oddajo vseh navedenih napovedi je 2. marec 2026.

Obresti na depozite: prag 1.000 evrov

Rezidenti, ki so v letu 2025 prejeli obresti na denarne depozite pri bankah in hranilnicah v Sloveniji ali drugih državah EU, morajo vložiti napoved, če skupni znesek obresti presega 1.000 evrov. Enako velja za obresti od določenih vrednostnih papirjev Republike Slovenije, izdanih v letu 2025. Če skupni znesek obresti ne presega tega praga, rezident napovedi ni dolžan vložiti.

Obresti in dividende brez davčnega plačnika

Davčni zavezanci morajo napovedati tudi obresti in dividende, kadar jih izplača oseba, ki ni plačnik davka. To velja tudi v primeru, če so bili dohodki reinvestirani. Napoved je obvezna tudi za obresti od določenih dolžniških vrednostnih papirjev ter za posebne primere dividend, na primer ob vračilu naknadnih vplačil družbenikom.

Dobički iz odsvojitve vrednostnih papirjev in deležev

Poziv temelji na 61. členu zakona o davčnem postopku (ZdavP-2) in se nanaša na rezidente in nerezidente, odvisno od vrste dohodka in njegovega vira. Nepravočasna ali neoddana napoved lahko pomeni prekršek in finančno kazen.

Rezidenti, ki so v letu 2025 odsvojili vrednostne papirje, druge deleže ali investicijske kupone, morajo do 2. marca vložiti napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala. V napovedi lahko zavezanci uveljavljajo tudi izgube, dosežene z odsvojitvijo kapitala ali nepremičnin, in tako znižajo davčno osnovo.

Dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Fizične osebe, ki so v letu 2025 oddajale premično ali nepremično premoženje fizičnim osebam, morajo vložiti napoved za dohodek iz najema. Izjema velja za dohodke iz najema skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah prek upravnikov. Rezidenti morajo napovedati tako dohodke iz Slovenije kot iz tujine, nerezidenti pa le dohodke z virom v Sloveniji. Napoved se vložijo na predpisanem obrazcu, pri čemer lahko zavezanci uveljavljajo tudi dejanske stroške vzdrževanja, če je davek obračunal plačnik.

Izvedeni finančni instrumenti

Rezidenti, ki so v letu 2025 odsvojili izvedene finančne instrumente, pridobljene po 15. juliju 2008, morajo vložiti posebno napoved za davek od dobička iz teh poslov. Tudi tu velja pravilo elektronske oddaje pri več kot desetih transakcijah.

Za večino zavezancev bo oddaja prek eDavkov najhitrejša in tudi najvarnejša pot, saj sistem zmanjšuje možnost napak in omogoča pregled nad že oddanimi podatki.

Dejan Šraml

23. 02. 2026

<https://www.24ur.com/>

Stran/Termin:

Naslov: Kako poteka 'off-market' prodaja luksuznih nepremičnin v Naklada:

Avtor: Špela Zupan

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI,


<https://www.24ur.com/nepremicnine/prodaja/kako-poteka-off-market-prodaja-luksuznih-nepremicnin>


NOVICE FINANCE NEPREMIČNINEIZOBRAŽEVANJEZAPOSLITEV UPOKOJITEV PODJETNIŠTVOKRIPTOVALUTEŠTARTAJ, SLOVENI

NAKUP PRODAJA NAJEM GRADNJA NEPREMIČNINSKI TRG

Kako poteka 'off-market' prodaja luksuznih nepremičnin v Sloveniji?

Špela Zupan

23. 02. 2026 04.00

0



3,5 milijona za vilo v Izoli, malo več kot milijon za hišo v Murglah, 8.300 evrov za kvadrat staromeščanskega stanovanja na obali, vile med 1,3 in 1,6 milijona. Kaj je v Sloveniji danes mogoče kupiti za milijon? Kupci luksuznih nepremičnin so večinoma domači in izbirčni; ne kupujejo le kvadratnih metrov, temveč mikrolokacijo, zasebnost in razgled, obenem pa zahtevajo kakovostno izvedbo in brežhibno dokumentacijo.

VSI SMO T
VOYO

Meja enega milijona evrov se v zadnjih letih vse pogosteje pojavlja tudi pri nepremičninah, ki bi jim še pred desetletjem težko rekli luksuzne. Deloma zato, ker so se cene na splošno dvigovale, deloma pa zato, ker je ponudba res vrhunskih lokacij zelo omejena. V pravem premium segmentu kupci niso pripravljeni sklepati kompromisov ne pri lokaciji, ne pri občutku zasebnosti, ne pri izvedbi, še najmanj pa pri pravni varnosti, so poudarili v nepremičninskih agencijah.

Koliko je luksuznega trga?

Ker se agencije na luksuzni trg vključujejo z različno velikimi portfelji in različnimi ciljnim skupinami, se razlikujejo tudi deleži. Direktor in ustanovitelj Stoja Trade **Zoran Đukić** ocenjuje, da je segment nad milijonom evrov v zadnjih 12 do 24 mesecih predstavljal približno 10 do 15 odstotkov povpraševanj, a vendar 25 do 35 odstotkov potencialne vrednosti poslov zaradi višjih zneskov in daljših prodajnih ciklov. Po njegovih opazanjih najbolj narašča povpraševanje predvsem po sodobnih vilah (novogradnja ali celovita prenova), penthousih z velikimi terasami (zaradi omejene ponudbe), "butičnih" novogradnjah (manjše, arhitekturno močne stavbe na najboljših mikrolokacijah) in unikatnih zgodovinskih objektih, kjer so kupci zaradi stroškov prenove in pravnih omejitev bolj selektivni.



V premium segmentu je pogosta "tiha prodaja" z manj oglasov, več preverjanja in bolj ciljnim iskanjem kupcev. | FOTO: Profimedia

V agenciji Elite segment nad milijonom predstavlja približno 30 odstotkov povpraševanj in okoli 10 odstotkov transakcij. Rast povpraševanja opazajo predvsem pri novogradnjah višjega standarda, vilah v Ljubljani za poslovno in diplomatsko uporabo ter večjih objektih na odmaknjenih lokacijah, kot so gradovi oziroma podeželski dvorci in večja posestva, je sporočila direktorica **Eva Jakopin**.

Podobno opaža tudi nepremičninski posrednik z licenco iz agencije RE/MAX **Dragan Gostimirovič**. Približno 10 odstotkov njegove ponudbe predstavljajo nepremičnine nad milijon evrov, pri čemer je v zadnjem letu opaziti več takšne ponudbe, kar vidi tudi kot posledico rasti cen v preteklih letih. "Veliko je hiš oziroma vil, ki dosegajo visoke zneske," je dejal.

V nepremičninski agenciji LOOX Real Estate, kjer se osredotočajo na butični pristop, segment nad milijonom predstavlja približno 30 do 40 odstotkov poizvedb, povpraševanje v luksuznem razredu pa v zadnjih dveh letih ostaja stabilno, je sporočila ustanoviteljica, lastnica in direktorica **Mateja Funtek Derča**. Velik del transakcij se odvija v tako imenovanem "off-market" segmentu, kjer se nepremičnin javno sploh ne oglašuje zaradi želje po zasebnosti premium strank. Rast povpraševanja je najbolj izrazita pri novogradnjah najvišjega standarda (vile in hiše) ter luksuznih penthousih na premium lokacijah, predvsem v Ljubljani z okolico, na Gorenjskem in na Slovenskem primorju. Obenem narašča zanimanje za vile in zemljišča, ki ponujajo popolno zasebnost, tako v delih Slovenije kot na Hrvaškem, zlasti v Istri in ob obali. Kupci so vse zahtevnejši, saj iščejo življenjski slog in unikatnost, zato so vse bolj iskane tudi premišljeno obnovljene zgodovinske hiše, ki združujejo staromeščanski šarm s sodobnim luksuzom, vendar le na res vrhunskih, neponovljivih lokacijah, med drugim tudi na Krasu.

Nad milijonom evrov je danes v ponudbi več nepremičnin kot nekoč, vendar je "pravi luksuz" redkejši. **Vlasta Prešeren** iz agencije Vila Portorož je pojasnila, da je nad milijonom sicer že kar nekaj ponudbe, a gre pogosto za starejše hiše, medtem ko kupci, ki iščejo prestiž, želijo bistveno več kot trg v tem



cenovnem razredu trenutno ponuja. Zato je res vrhunskih enot razmeroma malo, po navedbah sogovornice manj kot pol odstotka; redkost viša cene in krepi pomen mikrolokacije.

Kje so najdražje nepremičnine in kaj iščejo kupci?

Katere lokacije in lastnosti pa so kupci pripravljeni najdražje plačati? Sogovorniki so glede najbolj zaželenih lokacij precej enotni: najvišje cene praviloma dosegajo **najboljše mikrolokacije v Ljubljani** (od strogega centra do elitnih sosesk, kot je Rožna dolina), **slovenska obala** s pogledom, zasebnostjo in bližino morja ter **Bled in okolica jezera**, kjer so priložnosti redke in je nakup zato toliko bolj zaželen kot statusni simbol. Med iskanimi so tudi **izbrane alpske destinacije**; kot prestižna celoletna destinacija se vse pogosteje omenja Kranjska Gora. V zadnjem času je opazno še povečano zanimanje za **unikatne posesti na Krasu**, kjer kupci iščejo avtentičnost v kombinaciji z luksuzom.

Kupci so pri izbiri izjemno zahtevni: iščejo "wow" učinek in "neponovljivo priložnost", če že plačujejo visoke zneske. Poleg vrhunske lokacije želijo zasebnost in mir, varnost, urejeno sosesko, razgled na morje, jezero, park ali hribe ter dober dostop. Nekateri pričakujejo tudi sodobno tehnologijo, ki omogoča popolno udobje. Pomembna sta arhitekturna in gradbena dovršenost, vrhunski materiali in brezhibna izvedba, pogosto tudi možnost zunanjega bivanja z lepo parcelo, teraso in zelenjem. Bistvena je tudi urejenost "papirjev" in brezhibno pravno stanje; kupci ne sprejemajo nejasnosti pri dovoljenjih, bremenih, etažiranju, služnostih in urejenosti lastništva.



PREBERI ŠE
Tadej Pišek šaljivo: 800 evrov za ljubljansko garsonjero

Ko je interes resen, se pri milijonskih poslih hitro pokaže, da poleg ogledov odločajo še financiranje, dokumenti in preverjanja. Pri načinu financiranja so prakse različne. Večina kupcev se odloča za nakup z lastnimi sredstvi, del pa za financiranje v sodelovanju z banko, pogosto tudi zaradi optimizacije kapitala. Pri tujih zasebnih kupcih in investitorjih je financiranje običajno zahtevnejše, zato se praviloma zanašajo predvsem na lastna sredstva.

Skupni imenovalec ostaja skrbno preverjanje izvora sredstev in skladnosti z zakonodajo o preprečevanju pranja denarja, pa tudi temeljit pravni pregled nepremičnine (bremena, dovoljenja, skladnost izvedbe, etažiranje, služnosti). Pri bančnem financiranju se preverjanje dodatno razširi še na cenitev, pogoje banke, dokazila o prihodkih oziroma premoženju in ustrezna zavarovanja. Na strani nepremičnine se



preveri tako pravno kot dejansko stanje, pri čemer podobne preglede praviloma opravijo tudi izbrani cenilci in pravne službe banke. Na strani kupca pa se presoja finančna sposobnost in skladnost izvora sredstev z zahtevami zakonodaje o preprečevanju pranja denarja.

Zakaj se veliko prodaj zgodi brez oglasov?

Prav kombinacija izpostavljenosti, varnosti in zahtevnih preverjanj je tudi razlog, da se velik del prodaj odvije diskretno.

V luksuznem segmentu se prodaje pogosto zgodijo "tiho", daleč od oči javnosti. Po navedbah sogovornikov se delež "off-market" poslov giblje od približno tretjine do več kot polovice, odvisno od vrste nepremičnine in profila prodajalca. V agencijah kot glavne razloge navajajo potrebo po zasebnosti (prepoznavnost, varnost, družinski razlogi) in diskretnosti, željo po filtriranju neresnih ogledov ter ohranjanju občutka ekskluzivnosti, pa tudi pogajalsko strategijo – javni oglas lahko namreč ustvari napačno dinamiko pogajanj.



PREBERI ŠE
300.000 evrov za dom: od garsonjere v Ljubljani do hiše na podeželju

Ker je ciljna skupina v razredu nad milijon omejena, je pogosto učinkovitejša ciljno, osebno predstavljanje nepremičnine. "Nepremičnina se ponudi le preverjenim strankam in v omejenem krogu potencialnih kupcev oziroma posrednikov, brez razkrivanja specifičnih podatkov, kot sta na primer lokacija in lastništvo nepremičnine," je pojasnila Eva Jakopin iz Agencije Elite. "Prodajalci, ki so pogosto javno izpostavljene osebe, včasih pa tudi ne, si ne želijo javnih objav notranjosti svojih domov ali razkritja prodajnih cen. Po drugi strani kupci cenijo ekskluzivnost in občutek, da kupujejo nepremičnino, ki ni dostopna širši javnosti," je dodala Mateja Funtek Derča iz LOOX Real Estate.

Pri diskretnih prodajah oglaševanje nadomesti ciljno mreženje, ki običajno vključuje predhodno selekcijo kupcev – preverjanje finančne sposobnosti, resnosti in namena, včasih tudi dogovore o nerazkrivanju, zaprte ogleds z omejenim številom interesentov in vnaprej dogovorjenimi termini, po potrebi pa še sodelovanje z odvetniškimi pisarnami, zasebnimi bančniki ali svetovalci kupcev. Pogosto se sklene ekskluzivna pogodba ali pa se jasno dogovorita režim sodelovanja in pravila razkrivanja informacij. V ozadju je cilj, da proces ostane profesionalen in varen ter da se pravni pregled ne začne šele tik pred podpisom, temveč že prej, še preden se vstopi v resna pogajanja.

Kako poteka preverjanje?

Ker se veliko dogaja stran od oči javnosti, pogosto diskretno, brez oglasov, v izbranih krogih, se odpira tudi vprašanje o preglednosti. Sogovorniki kot razloge za to navajajo zasebnost, varnost in željo, da se izognejo "turističnim ogledom". Obenem izpostavljajo, da je pri luksuznih poslih proces praviloma počasnejši, ne zato, ker ne bi bilo interesa, temveč ker je vsak korak bolj premišljen, dokumentacija in preverjanja pa še temeljitejša kot sicer.



PREBERI ŠE
Zakaj se milenijci počutijo revne, čeprav zaslužijo več kot starši?



"Diskretnost ne pomeni nižjih standardov, pogosto jih celo zviša," je poudaril Zoran Đukić iz Stoja Trade. Profesionalnost, varnost in pravno ustreznost po njegovih pojasnilih zagotavljajo z jasno vodenim prodajnim procesom (koraki, roki, odgovornosti), pravočasnim pravnim pregledom nepremičnine še pred resnimi pogajanjmi (lastništvo, bremena, dovoljenja, skladnost izvedbe) in nadzorovanim pretokom informacij (dokumentacija in podrobnosti se delijo postopno, predvsem z resnimi, preverjenimi kupci).

Pomemben del varnosti je tudi trdna pogodbeno-pravna ureditev (rezervacije, ara, pogoji, notarski postopki) ter skrbni pregledi strank in izvora sredstev, kjer je potrebno. V praksi so pri takšnih poslih praviloma vključeni odvetniki oziroma predstavniki strank, saj je veliko usklajevanj, pravna podpora pa pomaga, da postopek teče nemoteno in v skladu z interesi obeh strani. Če kupec v začetni fazi želi ostati neimenovan, komunikacijo in ogleda praviloma vodi njegov zastopnik.

V luksuznem segmentu kupci ne presojujejo le videza, temveč celoto: mikrolokacijo, kakovost izvedbe, urejeno dokumentacijo in diskreten, a strukturiran proces, pojasnjujejo sogovorniki. "Kupci so informirani in zahtevni; hitro prepoznajo, ali je cena podprta s kakovostjo in pravno varnostjo. Zato se najboljše nepremičnine pogosto prodajajo tudi mimo javnih oglasov, vendar vedno z jasno določenimi pravili in profesionalnim odnosom," je dodal Zoran Đukić.

Boštjan Udovič: "Pri nas je luksuz predvsem lokacija"



Pri milijonskih poslih ne odločata le lokacija in videz, ampak tudi brežhibna dokumentacija in pravna varnost. | FOTO: Profimedia

V Sloveniji ni enotno zbranih uradnih podatkov, ki bi omogočali zanesljivo oceno, kolikšen delež prodaj v luksuznem segmentu poteka brez javnega oglaševanja ali mimo posrednikov. Je pa po pojasnilih direktorja Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS Boštjana Udoviča tako imenovana "tiha prodaja" lahko povsem legitimna; najpogosteje se zanjo odločijo zaradi zasebnosti in varnosti prodajalcev in kupcev ali kot del pogajalske strategije.



Glede vprašanja transparentnosti – manj javne izpostavljenosti lahko pomeni manj primerljivih informacij o trgu in potencialno več prostora za nejasnosti – poudarja, da je zato toliko pomembnejše, da so postopki skrbnega preverjanja izvedeni dosledno, zakonito in dokumentirano. Pri nepremičninskih poslih so z vidika zakonodaje ključni mehanizmi identifikacije strank ter preverjanja ozadja posla in izvora sredstev, pri čemer imajo obveznosti tako nepremičninski posredniki kot tudi banke, notarji in odvetniki, ki vsak v okviru svojih pristojnosti skrbijo za zakonitost financiranja, preverjanje ozadja posla in identifikacijo strank, je obrazložil.



PREBERI ŠE
'Zahteval je 360.000 evrov, ponudili smo 168 tisočakov in kupili nepremičnino'

Boštjan Udovič je izpostavil še, da je Slovenija za nekatere vlagatelje privlačna tudi zato, ker nima splošnega nepremičninskega davka, kar lahko pomeni davčno ugodnejše okolje za lastništvo nepremičnin. Zato premožnejši kupci, zlasti v višjih cenovnih razredih, nepremičnino pogosto dojemajo kot varno in dolgoročno naložbo. Nakupi se po njegovih pojasnilih včasih izvajajo tudi prek podjetij, na primer zaradi upravljanja premoženja, strukturiranja financiranja ali zasebnosti; v določenih primerih pa tudi zaradi lažje izvedbe nakupa za tujega kupca. To je zlasti pogostejše v primerih, ko ne gre za državljana Evropske unije, pri čemer je izvedba lahko odvisna tudi od statusa kupca in veljavnih pravil, kot na primer vzajemnosti.

Sicer pa je po njegovih besedah luksuz v Sloveniji pogosto bolj povezan z lokacijo kot z luksuznimi nepremičninami v smislu arhitekture. Resnično prestižnih enot je razmeroma malo, zato so pričakovanja kupcev izrazito usmerjena v redkost ponudbe, kakovost mikrolokacije in dolgoročno vrednost, je pojasnil.

Luksuz ni posebna davčna kategorija





Luksuz se v Sloveniji najpogosteje začne pri mikrolokaciji, pogosto pa so odločilni tudi razgled, zasebnost in mir. | FOTO: Profimedia

Pri cenah nad milijonom je na mestu tudi vprašanje, ali so takšni posli tudi davčno obravnavani drugače? Pri prodaji nepremičnin v Sloveniji ni posebnih davčnih stopenj za "milijonske" nepremičnine. Pravila so enaka ne glede na vrednost, so pojasnili na Finančni upravi (Furs). Davek na promet nepremičnin (DPN) znaša dva odstotka od prodajne vrednosti (stopnja je vedno enaka). Dohodnina od dobička iz kapitala pri fizičnih osebah se obračuna od razlike med prodajno in nabavno vrednostjo, pri čemer je stopnja odvisna od obdobja lastništva, ne od vrednosti: do pet let znaša 25 odstotkov, po petih letih 20 odstotkov, po 10 letih 15 odstotkov, po 15 letih pa sledi oprostitev plačila. Enake oprostitve veljajo tudi za zelo drage nepremičnine, na primer po 15 letih lastništva ali pri prodaji stanovanja oziroma hiše, kjer ste dejansko bivali vsaj zadnja tri leta.

Kaj pa davek na dodano vrednost (DDV)? Če prodaja davčni zavezanec za DDV, je pri tako imenovanih starih objektih po dveh letih od prve uporabe oziroma vselitve prodaja praviloma oproščena DDV. Lahko pa se prodajalec (davčni zavezanec) in kupec (zavezanec s pravico do odbitka DDV) pisno dogovorita, da se tudi sicer oproščena prodaja obdavči z DDV po predpisani stopnji. Takrat se uporabi obrnjen davčna obveznost: DDV obračuna kupec (samoobdavčitev v svojem obračunu DDV), ne prodajalec, kar je za oba pogosto finančno ugodneje. Kupec s 100-odstotno pravico do odbitka si DDV takoj odbije, zato zanj ni strošek, prodajalec pa se lahko izogne dvooodstotnemu davku na promet nepremičnin in morebitnim popravkom že odbitega DDV. Če se prodaja izvede pred potekom dveh let, je praviloma obdavčena z DDV: 9,5 odstotka za določena stanovanja za trajno bivanje v okviru socialne politike (do 120 m v večstanovanjski oziroma do 250 m v enostanovanjski stavbi), sicer 22 odstotkov (ostali stanovanjski in poslovni objekti).

Statistika zadev pri odmeri davka na promet nepremičnin, kjer je pogodbena vrednost dosegla ali preseгла milijon evrov, po podatkih Fursa kaže, da jih je bilo v letu 2025 124, leto prej 101, v 2023 86, v 2022 120 in v 2021 109. Številke niso zelo visoke, a tudi niso zanemarljivo majhne: na eni strani se meja milijona evrov v zadnjih letih zaradi splošnega trenda rasti cen pojavlja vse pogosteje, na drugi strani pa ostaja "resni premium" segment izjemno omejen predvsem zaradi pomanjkanja vrhunskih mikrolokacij in prestižnih enot, ki bi hkrati ponujale zasebnost, razgled, vrhunsko izvedbo in brezhibno dokumentacijo. Tudi zato se pomemben del poslov sklene diskretno, mimo javnih oglasov: ciljna skupina je majhna, pričakovanja in zahteve so visoki, proces pa praviloma počasnejši in bolj zapleten.

LUKSUZNE NEPREMIČNINE NEPREMIČNINA LUKSUZ VILA PRODAJA



Sorodni članki

23. 02. 2026	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	19:30:00
Naslov:	Nadzor nad poslovanjem župana Arsenoviča	Naklada:	
Avtor:	Janez Krušič	Površina/Trajanje:	00:02:20
Rubrika/Oddaja:	SLOVENSKA KRONIKA	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE		

//POVZETEK PRISPEVKA//

Nadzorni odbor občine bo pregledal posle župana Arsenoviča, povezane z nakupom nepremičnin in zemljišč ob Dravi.

Ključne besede: KOMISIJA ZA PREPREČEVANJE KORUPCIJE, STANOVANJSKI SKLAD, NEPREMIČNINE, STANOVANJA, GURS, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, ŽUPAN ARSENOVIČ, NADZORNI ODBOR, NEPREMIČNINE, JAVNA DRAŽBA, KOMISIJA ZA PREPREČEVANJE KORUPCIJE.
Teme: NADZOR, NEPREMIČNINE, KORUPCIJA.

Zapis prispevka v celoti ali posnetek lahko naročite na skrbniki@pressclip.si.

23. 02. 2026

<https://siol.net/>

Stran/Termin:

Naslov: To je ljubljanska sošeska, kjer razgledi na Alpe in prestiž

Naklada:

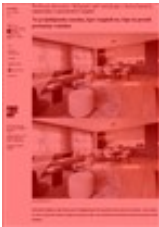
Avtor:

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



<https://siol.net/novice/slovenija/to-je-ljubljanska-sošeska-kjer-razgledi-na-alpe-in-prestiz-postaneje>

Ponedeljek,
23. 2. 2026,
5.57

36 minut
Vsebinsko omogočajo
SINDROM
nepremičnine
Natisni članek

dom

luksuzne
nepremičnine

Ljubljana

stanovanja

nepremičnine

advertorial



Bomo dobili železniško
povezavo med Ljubljano in
Brižnjami?

Najlepše knjižnice sveta, ki
jih morate videti vsaj
enkrat v življenju #foto

Huda delovna nesreča v
Ljubljani

Penthouse stanovanja v Bežigradski petki navdušujejo z dvema terasama, zasebnostjo in panoramskimi razgledi

To je ljubljanska sošeska, kjer razgledi na Alpe in prestiž postanejo vsakdan



Foto: SINDROM D.O.O.

Panoramski razgledi na Alpe, Šmarno goro in Ljubljanski grad. Dve prostorni terasi, zasnovani za uživanje v soncu od jutra do večera. Neposreden dostop iz dvigala, ki zagotavlja redko raven zasebnosti in tisti občutek prestiža, ki ga imajo le redke rezidence.



Penthouse stanovanja v Bežigrajski petki, prestižni soseski zasebnega tipa na vrhunski mikrolokaciji, so za tiste, ki razumejo: prostor je ena izmed najpomembnejših komponent kakovostnega življenja.

Penthouse v vsakem detajlu lovi popolnost modernega bivanja, ki stavi na ravnotežje med mestnim bivanjem in hkratnim stikom z naravo. Ena izmed teras je delno pokrita s pergolo, kar omogoča uživanje na soncu, hkrati pa ponuja prijetno zavetje in popoln ambient za sproščanje ali druženje.

Prostorno štirisobno stanovanje navdušuje z odprtim dnevno-bivalnim prostorom in velikimi steklenimi površinami, ki ustvarjajo popoln prostor za druženje z najdražjimi ali za tihe trenutke z razgledom na Alpe in Šmarno goro. Udobje bivanja dodatno nadgradi možnost lastništva treh parkirnih mest v garaži kompleksa, kar pomeni brezskrbno in varno parkiranje za vso družino.



Foto: SINDROM D.O.O.

Manjše število stanovanj na enoto: "Prestiž je v zasebnosti in detajlih zasnove"

Prestižna soseska Bežigrajska petka je zasnovana z jasnim ciljem: ustvariti bivanje, ki presega ustaljene standarde in hkrati zagotavlja stabilno dolgoročno vrednost.

Občutek zasebnosti in udobja je investitor Andrej Ramovž postavil v ospredje že pri načrtovanju projekta, kar se jasno odraža v sami strukturi soseske. Bežigrajska petka vključuje le 96 od dvo- do štirisobnih stanovanj, pri čemer sta na posamezni etaži največ dve stanovanji. Gre za premišljeno odločitev, ki jasno odstopa od tipične maksimizacije izrabe parcele ter daje prednost kakovosti bivanja, prostornosti in zasebnosti stanovalcev.

"Ob zasnovi projekta smo razmišljali predvsem o bivanjski izkušnji prebivalcev, za katero želimo, da ponuja najvišjo raven modernega mestnega bivanja, ki hkrati ohranja stik z naravo. Materiali so izbrani premišljeno in so visokokakovostni, poudarek pa je na sodobni definiciji prestiža, ki danes pomeni predvsem zasebnost, varnost in udobje bivanja," poudarja Ramovž.



Foto: SINDROM D.O.O.

Notranja oprema izbrana z mislijo na tiste, ki zahtevajo več

Notranja oprema je tista, ki v praksi loči povprečno novogradnjo od pravega prestiža. V Bežigradski petki jo je osebno izbral investitor Andrej Ramovž, kar se odraža v kakovosti, ki jo pri novih projektih pogosto pogrešamo.

Vgrajena so trislojna pasivna lesena/ALU okna znamke Marles z velikimi steklenimi površinami, ki zagotavljajo visoko zvočno ter toplotno izolacijo. Stanovanja imajo protivlomna, zvočnoizolacijska vrata za dodatno varnost, udobje pa dopolnjujeta talno gretje in hrastov parket večjih dimenzij, ki prostoru daje občutek topline in prestiža.

Za brezhibno bivalno klimo vse leto bodo stanovanja opremljena z najsodobnejšimi klimatskimi sistemi in naprednim prezračevanjem. Terasa stanovanja ter enote z atriji bodo dodatno nadgrajeni z bioklimatskimi pergolami, ki omogočajo popoln nadzor nad senco, svetlobo in zračenjem ter ustvarjajo občutek prave zunanje dnevne sobe, uporabne v vseh letnih časih.

Kopalnice bodo izvedene z vrhunskimi keramičnimi ploščicami, terase in atriji pa so pripravljeni za vgradnjo letnih kuhinj. Na terasah je predpriprava tudi za jacuzzi, kar odpira možnost popolnega wellness kotička doma. Lože so opremljene z naprednimi screen rolo senčili, nameščenimi na koncu lože, ki zagotavljajo zasebnost, obenem pa ohranjajo odprt razgled.

Poseben pečat projektu daje premišljena krajinska arhitektura. Skupne zelene površine in terase bodo domiselno zasajene, zasaditve pa so predvidene tudi na zasebnih terasah. Vse skupaj dopolnjuje kapljični sistem namakanja, ki omogoča optimalno rabo vode in ohranjanje zdravih rastlin vse leto.



Foto: SINDROM D.O.O.

Brezkompromisna lokacija: bližina ključne infrastrukture in donosna investicija

Udobje in vrhunsko izkušnjo bivanja v Bežigrajski petki dopolnjuje odlična mikrolokacija. Bežigrad že več kot desetletje ohranja sloves ene najbolj stabilnih in zaželenih mikrolokacij v Ljubljani, kar potrjujejo uradni podatki: po podatkih Gursa so se cene stanovanj v tem delu Ljubljane lani glede na leto prej zvišale za 14,5 odstotka.



Gre za lokacijo, ki je prijetno umaknjena od mestnega vrveža, a hkrati izjemno dobro povezana z vso ključno infrastrukturo. To je odlična prednost za poslovne ljudi, družine in tujce, predvsem pa za tiste, ki ste pri nepremičninah brezkompromisni: želite vrhunsko izkušnjo bivanja in hkrati dolgoročno stabilno naložbo, ki ohranja vrednost tudi skozi tržne cikle.

Območje Bežigradske petke zagotavlja tudi visoko varnost pred poplavami, saj je ob protipoplavnem območju, kar predstavlja dodatno prednost in dolgoročno vrednost te lokacije.

V bližini: središče mesta, prestižne izobraževalne ustanove, narava, kavarne ...

Do središča mesta je le deset minut vožnje s kolesom, ljubljanska obvoznica je oddaljena 0,8 kilometra, Letališče Brnik pa 28 kilometrov. V bližini so trgovine, lekarna, banka, pošta, vrtec in več šol, vključno z mednarodno Osnovno šolo Danile Kumar, ki je oddaljena le 600 metrov, ter osnovno šolo Montessori. Tudi British International School of Ljubljana je le nekaj kilometrov stran.

V neposredni bližini so številni lokali, kavarne in gostišča, ki omogočajo sproščanje po delu ali večerne trenutke v dobri družbi. Dodano vrednost lokaciji daje tudi bližina dveh mestnih parkov, ki omogočata umik v naravo brez potrebe po odhodu iz mesta.

Napredne rešitve, ki zagotavljajo energetska učinkovitost

Stanovanja Bežigradske petke so zasnovana z mislijo na dolgoročno udobje in nižje stroške bivanja. Energetske učinkovite rešitve, vključno s priklopom na vročevod, omogočajo optimalno rabo energije vse leto in zanesljivo ogrevanje brez kompromisov.

Do vselitve stanovalcev bo urejena tudi cestna infrastruktura v neposredni bližini, kar bo dodatno izboljšalo dostopnost in občutek urejenosti soseske.

Posebna prednost Bežigradske petke je nadpovprečno število parkirnih mest v kletnih prostorih objektov, kar je v Ljubljani redkost. Stanovalci pa bodo lahko izkoristili možnost zakupa dodatnega parkirnega mesta. Celotno izkušnjo bivanja dopolnjuje premišljena povezava z naravo, ki se bo odražala v domiselno zasajenih skupnih zelenih površinah, namenjenih izključno stanovalcem.





Foto: SINDROM D.O.O.

Vrhunski strokovnjaki združeni v ustvarjanju popolnosti

Arhitekturno zasnovo Bežigrajske petke podpisuje biro Počivašek–Petranovič, znan po dovršenih urbanih rešitvah in premišljenem oblikovanju sodobnih stanovanjskih sosesk, ki je prejel tudi prvo nagrado na javnem mednarodnem natečaju za Centralno univerzitetno knjižnico v Podgorici v Črni gori. Pri projektu so se osredotočili na svetle, odprte bivalne prostore in tlorise, ki maksimalno izkoristijo naravno svetlobo ter razglede. Stanovanja v višjih etažah se odpirajo proti Šmarni gori, Kamniškim Alpam ter okoliškim hribom in gozdom, pritlične enote pa dopolnjujejo atriji in terase, ki stanovalcem omogočajo stik z zunanjim prostorom in več zasebnosti.

Za izvedbo gradnje na ključ je odgovorno podjetje VG5, priznani izvajalec z dolgoletnimi izkušnjami pri gradnji stanovanjskih in poslovnih objektov višjega standarda po Sloveniji. Nadzor nad projektom vodi Jože Misson iz podjetja GEA Consult, strokovnjak, ki je v panogi prepoznan po doslednosti in visokih standardih kakovosti.

Prilagodljivi poslovni prostori z ločenim dostopom

Bežigrajska petka ni zasnovana le kot prestižna stanovanjska soseska, temveč kot premišljen urbani koncept, ki združuje visoko kakovost bivanja in poslovno funkcionalnost. Del projekta so tudi sodobni poslovni prostori, ki so popolnoma ločeni od stanovanjskega dela in imajo svoj samostojni vhod. To pomeni diskretno in mimo bivalno okolje za stanovalce, hkrati pa profesionalno izkušnjo za podjetja in njihove stranke.

Skupna površina poslovnih prostorov znaša 860 kvadratnih metrov, pri čemer je zasnova prilagodljiva in omogoča razdelitev na od štiri do osem manjših enot. Prostori so primerni tudi za dejavnosti z višjimi standardi, vključno z medicinsko dejavnostjo, kar odpira možnost za umestitev zasebnih ordinacij, specialističnih storitev ali premium wellness konceptov.

Za nemoteno poslovanje je zagotovljeno tudi ustrezno število parkirnih mest, kar dodatno prispeva k udobju ter dostopnosti za zaposlene in obiskovalce.



KAJ BERETE

ZADNJE OBJAVE

Ne spreglejte

- Podporniki SDS in Nova24TV v bran 10
vplivnežu z zaporniško preteklostjo
- Bo Golobu uspelo to, kar je pred njim uspelo le 5,13
Janczu Drnovšku?
- "Lukovo ogrevanje ob slovenski glasbi mi bo za 8,82
vedno ostalo v spominu"
- "Vem, da sem šele na začetku, izkušnje bodo 6,35
prišle z leti"
- Pozitivne novice: višje pokojnine in višja 6,65
minimalna plača

NOVICE
Pokojninski svetovalec: kaj se po letu 2028 spreminja pri pokojnini

NOVICE
"Evropa je v sendviču": geopolitika je napeta, kakšne pa so gospodarske napovedi za leto 2026? #video

24. 02. 2026

Svet 24

Stran/Termin: 10

Naslov: Arsenovič od občine kupil vilo s štirimi stanovanji za

Naklada: 48.000,00

Avtor: Luka Tetičkovič

Površina/Trajanje: 1.153,54

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, CENE NEPREMIČNIN



ARSENOVIČ OD OBČINE S ŠTIRIMI STANOVANJI

SPORNI NAKUP Kdo je tako ugodno ocenil Arsenovičevo

Mariborski župan je od občinskega podjetja kupil vilo s štirimi stanovanji za 155.000 evrov. Gre za polovični znesek posplošene cenitve po Gursu.

Avtor: Luka Tetičkovič

Foto: Andrej Petelinšek, Sašo Bizjak

Mariborski mestni svet je na minuli seji načel trd oreh prodaje občinske hiše in zemljišč ob Dravi podjetju Galerija Gosposka v lasti župana Saša Arsenoviča, poroča Večer, ki je za deva razkril že v začetku tedna.

Galerija Gosposka je oktobra lani kot edini interesent na javni dražbi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (JMSS) Maribor za 155.000 evrov kupila objekt na naslovu Ob Dravi 1 s štirimi stanovanji. Pred tem je od občine po metodi neposredne pogodbe kupila še štiri zemljišča ob hiši za približno 16.000 evrov.

Svetniki so nadzornemu odboru občine in nadzornemu svetu JMSS Maribor predlagali, da preverita postopke prodaje in o ugotovitvah poročata mestnemu svetu.

»Naj se znova preveri, da je bilo vse v redu,« se je strinjal Arsenovič.

Posebno točko o nakupu občinskih nepremičnin je s podpisni na dnevni red uvrstila svetniška skupina SDS. Razpravo so zaznamovala vprašanja o zakonitosti in

Arsenovičevo podjetje je vilo kupilo za polovico ceneje, kot je bila ocenjena po Gursu.



transparentnosti postopkov ter o morebitnem nasprotju interesov.

Svetnica Ljubica Jančič (SDS) je opozorila na razliko med izključno ceno in posplošeno vrednostjo po Gursu ter župana pozvala k razkritju komunikacije s pristojnimi službami.

»Kdo je opravil cenitev nepremičnine za 155 tisoč evrov, ki je po Gursu vredna 291 tisoč evrov,« je vprašala.

Nekdanji župan Kangler pravi, da še ni slišal primera v Sloveniji, ko bi lahko župan sam s sabo podpisal pogodbo. In če je KPK to pokrila, jo je treba jutri razpustiti.

ARSENOVIČ: KPK NAKUPU NI NASPROTOVALA

Arsenovič je odgovoril, da ne ve, kdo je opravil cenitev objekta, gotovo pa je bil sodno zaprišežen cenilec. »Pripadajoče dvorišče v velikosti 636 kvadratnih metrov, ki je po Gursu ocenjeno



Ob nepremičnini je družba za 16.000 evrov kupila štiri zemljišča.

8000 evrov, pa je cenilec ocenil na več. Glede na to, da je Galerija Gosposka dvakrat edina plačala varščino, očitno ne hiša ne zemljišča niso bili tako zanimivi, kot so zdaj, ko je to kupilo županovo podjetje. Vse je bilo zakonito in transparentno, kar bodo poka-

zali tudi vsi morebitni postopki. Pred vsakim poslom sta občina in JMSS vprašala KPK, ali je ta nakup dopusten, in KPK je nakup dopustila. Zato ne razumem, zakaj takšen vik in krik,« je dejal župan.

Direktorica mestne uprave Lidija Krebl je zavrnila očit-



BČINE KUPIL VILO JI ZA 155.000 EVROV

vo vilo in kakšna je vloga KPK, ki poslu ni nasprotovala?



V nepremičnini so
bila doslej socialna
stanovanja.

**SO CESTO
NAREDILI
ZARADI
ŽUPANA?**

**Direktorica mestne
uprave Lidija
Krebl je zavrnila
očitke, da naj bi
Nigrad urejal cesto
zaradi županovega
nakupa. Šlo na bi
za odsek v okviru
že končanega
evropskega
projekta.**

splošena vrednost Gursa ni nujno enaka tržni vrednosti, ugotovljeni v individualnem postopku. Dodali so, da je bila prejeta ena pravočasna in popolna prijava ter da nepravilnosti niso zaznali.

Vodja občinske pravne službe Mitja Senekovič je pojasnil, da zakon dopušča izjeme za prodajo, ko nepremičnine niso vključene v letni program razpolaganja, ter da se je župan ob prejemu prijave izločil iz postopka in pooblastil podžupana Gregorja Reichenberga za podpisovanje dokumentov.

Primer je komentiral tudi Marko Slavič (GS), ki je opozoril, da bi bilo takšne izjeme smiselno uporabljati pri strateških interesih občine, ne pa pri nakupih podjetja v lasti župana. ■

ZAKON DOPUŠČA IZJEME

Vodja občinske pravne službe Mitja Senekovič je pojasnil, da zakon dopušča izjeme za prodajo, ko nepremičnine niso vključene v letni program razpolaganja, ter da se je župan ob prejemu prijave izločil iz postopka. Marko Slavič iz GS pa je opozoril, da bi bilo takšne izjeme smiselno uporabljati pri strateških interesih občine, ne pa pri nakupih podjetja v lasti župana.

ke, da naj bi občinsko podjetje Nigrad urejalo cesto zaradi županovega nakupa. Pojasnila je, da gre za 50-metrski odsek v okviru že končanega evropskega projekta v Poslovni coni Po-brežje.

**KANGLER: ČE JE KPK TO
POKRILA, JO JE TREBA
JUTRI RAZPUSTITI**

Do postopka je bil oster svetnik in nekdanji mariborski župan Franc Kangler, ki je podvomil o dopustnosti posla.

»Nisem še slišal primera v Sloveniji, da bi lahko župan sam s sabo podpisal pogodbo,« je dejal in dodal: »Če je KPK to pokrila, jo je treba jutri razpustiti.« Po njegovih besedah gre za vprašanje integritete in morebitne korupcije.

**JMSS MARIBOR:
OCENE GURSA
NISO NUJNO ENAKE TRŽNI
VREDNOSTI**

Na JMSS Maribor so Večeru pojasnili, da je bila izklicna cena določena na podlagi cenitve pred objavo dražbe ter da po-

*Kdo je opravil cenitev
nepremičnine za 155 tisoč
evrov, ki je po Gursu vredna
291 tisoč evrov? Ocene
Gursa niso vedno enake
tržni vrednosti.*

24. 02. 2026

Večer

Stran/Termin: 4

Naslov: Kupili hišo, v njej je ostala nepokretna mama prodajalca Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 791,31

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



ZAUPANJE NI DOVOLJ

Kupili hišo, v njej je ostala nepokretna mama prodajalca

Bralec iz Maribora sprašuje, kako preveriti, ali je nepremičnina res brez bremen. Primer njegovega znanca kaže, da lahko ena napaka pomeni leta težav

Sanja Verovnik

Na nas se je obrnil bralec **Herman K.** iz Maribora z vprašanjem, kako preveriti, ali je nepremičnina, ki jo namerava kupiti in jo je našel v oglasu, res prosta bremen. Njegov znanec je namreč pred časom kupil hišo, na katero je naletel v časopisnem oglasu. Prodajalec mu je zagotovil, da je nepremičnina brez bremen, in ker mu je zaupal, dodatnih preverjanj ni opravil. Šele po sklenjenem poslu se je izkazalo, da je bila na nepremičnini v zemljiški knjigi vpisana dosmrtna brezplačna raba za prodajalčevo nepokretno mamó. Kupec je menil, da bo ta ob prodaji skupaj s sinom hišo zapustila, a se to ni zgodilo. Sledila je dolgotrajna tožba in na koncu je krajšo potegnil kupec. Razlog? Pred nakupom v lastni režiji ni preveril, ali so na nepremičnini vpisana bremena in kakšna so.

Brez posrednika, več odgovornosti

Ker naš bralec takšne napake ne želi ponoviti, se je znašel pred dilemo. Sam ni večš pravnih postopkov niti uporabe spletnih storitev - gre za starejšega občana -, prodajalec pa vztraja pri prodaji brez nepremičninskega posrednika, da bi se izognil plačilu provizije. S tem odpade tudi pomembna varovalka. Nepremičninski posredniki namreč običajno preverijo zemljiškoknjižno stanje in kupca opozorijo na morebitna bremena. Ko kupec nastopa sam, pa je odgovornost v celoti njegova. Ali lahko torej preveri sam? In kako?

Z vprašanjem, kako naj kupec ravna in kje naj preveri morebitna bremena, smo se obrnili na **Nino Šibilo**, mariborsko odvetnico, večšo nepremičninskih dilem. Pojasnila je, da je glavni vir uradnih informacij o bremenih nepremičnin zemljiška knjiga kot javna knjiga. "Ker skladno s Stvarnopravnim zakonikom in Zakonom o zemljiški knjigi stvarne pravice nastanejo z vpisom v zemljiško knjigo, se bo skladno z načelom zaupanja v zemljiško knjigo štelo, da je bila glede neobstoja stvarne pravice tretja oseba v dobri veri, kadar takšna pravica ne izhaja iz zemljiške knjige," poudarja. Poenostavljeno: kar je vpisano, velja. In vsak kupec ima možnost ter dolžnost to preveriti.

Po njenih besedah so najpogostejša bremena, ki se pojavljajo na stanovanjskih nepremičninah, hipoteke, ki lahko v skrajnem primeru vodijo do rubeža in prodaje nepremičnine, osebne služnosti, denimo zgoraj omenjena dosmr-

tna brezplačna raba nepremičnine, ter stvarne služnosti, kot je služnost poti čez nepremičnino. Ključno opozorilo za kupce pa je naslednje: če ta bremena obstajajo že pred prodajo in so vpisana v zemljiško knjigo, se s prenosom lastninske pravice na novega kupca ne izbrišejo. To pomeni, da bo tudi novi lastnik moral spoštovati že vknjižene pravice: na primer dopuščati dosmrtno bivanje ali uporabo dela nepremičnine, kar se je pripetilo tudi zancu našega bralca.

Odvetnica dodaja, da podobno velja tudi za najemna in zakupna razmerja, ki se kot obligacijske pravice prav tako lahko vpisujejo v zemljiško knjigo. S prenosom lastninske pravice takšna razmerja avtomatično ne prenehajo, temveč novi lastnik vstopi v pravni položaj prejšnjega lastnika, skupaj z vsemi obveznostmi, ki iz tega izhajajo.



En podpis, dolga odgovornost

Ker se vse več kupcev odloča za nakup nepremičnine v lastni režiji in brez sodelovanja nepremičninskega posrednika - ta namreč običajno preveri pravno stanje in na morebitna bremena opozori kupca -, je odgovornost še toliko večja. Nina Šibila zato laikom svetuje previdnost. "Pri preučitvi stanja nepremičnine in njenih bremen se vsekakor priporoča pritegnitev pravnega strokovnjaka, ki preveri zemljiškoknjižno stanje in po potrebi izvede tudi druga potrebna pravna ravnanja za izbris stvarnih pravic, denimo pripravi sporazum o prenehanju služnosti ali poskrbi za izbris hipoteke," pojasnjuje. Ob tem je jasna: "Pred natančno preveritvijo stanja nepremičnine in njenih bremen nakup ni priporočljiv."

Kakšno nevarnost pa lahko breme sploh predstavlja za kupca? Odvetnica opozarja, da vsako breme načeloma znižuje tržno vrednost nepremičnine. Zato je ključno, da je kupec z njim pravočasno seznanjen in lahko temu primerno določi ceno, ki jo je pripravljen plačati.

Pomemben je tudi namen nakupa. "Če kupec nepremičnino kupuje zato, da bo v njej živel, je zanj bistvenega pomena, da nepremičnina nima vknjižene brezplačne služnosti stanovanja, saj se sicer

bo z nakupom stopil v pravni položaj prejšnjega najemodajalca. "Ali je kupec določeno breme pripravljen sprejeti ali ne, je vedno odvisno od okoliščin konkretnega primera," še poudarja sogovornica. Dodaja pa, da je za kupca seveda najugodnejša situacija tista, ko je nepremičnina povsem brez bremen.

Primer bralčevega znanca kaže, da zgolj ustno zagotovilo prodajalca ni dovolj. Nepremičnina je pogosto največja investicija v življenju posameznika in prav zato zahteva največ previdnosti. Zaupanje je lahko dobrodošlo, a pri nepremičninah šteje predvsem tisto, kar je zapisano v zemljiški knjigi. Preverjanje traja nekaj minut. Posledice, če ga izpustimo, pa lahko trajajo leta.

Kako konkretno preveriti stanje?

Zemljiška knjiga je javno dostopna prek portala e-Sodstvo. Kupec za vpogled potrebuje osnovne podatke o nepremičnini, predvsem številko parcele in katastrsko občino ali identifikacijsko oznako (ID-znak) nepremičnine. Na portalu lahko brezplačno pridobi zemljiškoknjižni izpisek, pri čemer mora posebno pozornost nameniti Listu B, kjer je razvidno lastništvo, ter Listu C, kjer so vpisana morebitna bremena, kot so hipoteke, služnosti ali zaznambe izvršb. Če se kupec pri razumevanju izpiska ne znajde, lahko pomoč poišče pri notarju, odvetniku ali na sodišču, kjer mu pojasnijo vsebino vpisa. Strošek takšnega pravnega pregleda je praviloma neprimerljivo nižji od stroškov, ki bi jih lahko prinesel morebitni sodni spor zaradi spregledanega bremena.

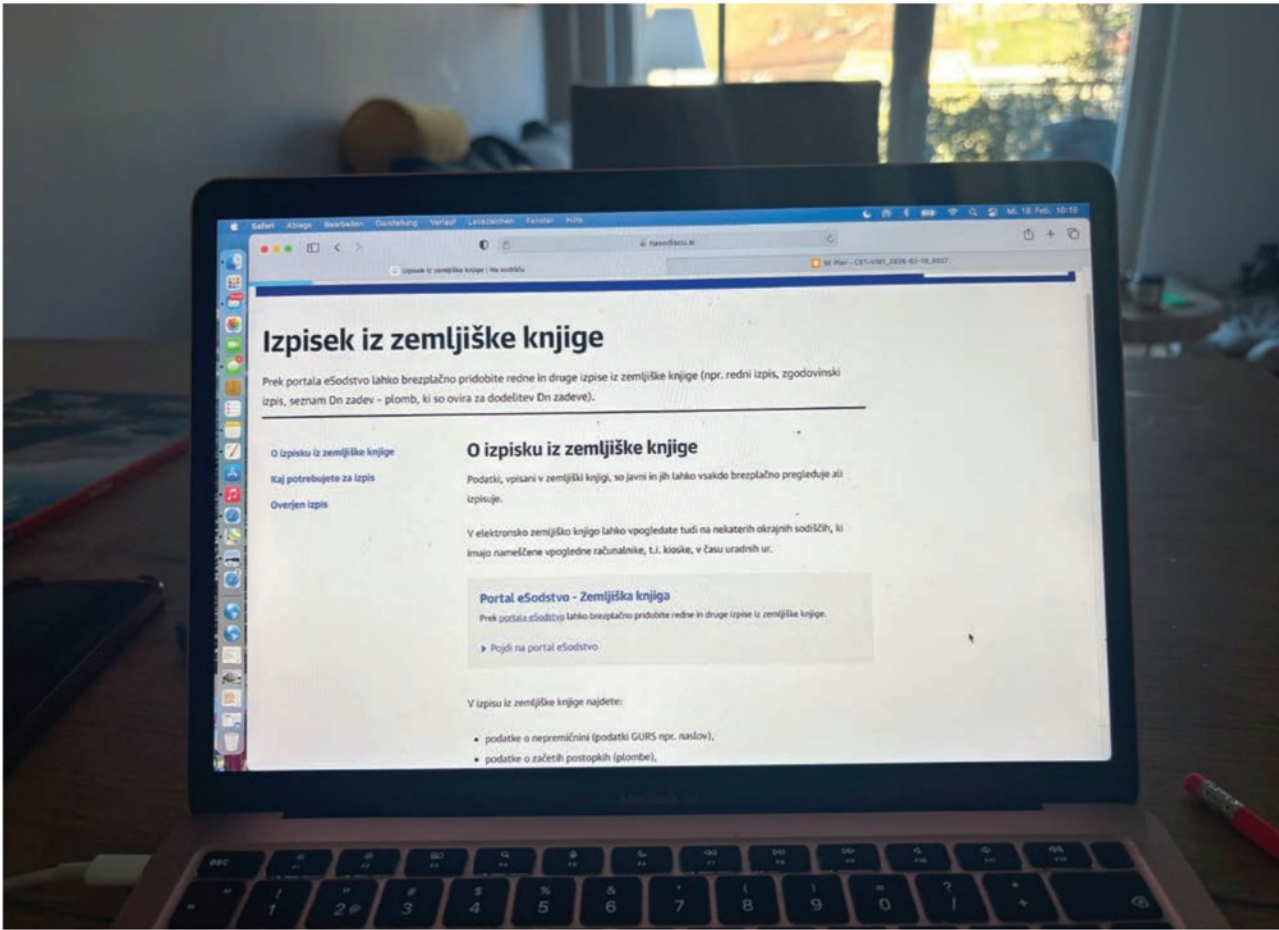


Preverjanje traja nekaj minut. Posledice, če ga izpustimo, pa lahko trajajo leta

vanjo sploh ne bo mogel vseliti," opozarja Nina Šibila. Drugače pa je pri investitorju, ki nepremičnino kupuje za oddajanje. Takšnega kupca ne bo nujno motilo, če je stanovanje že oddano, saj



Vsako breme načeloma znižuje tržno vrednost nepremičnine. Foto: Sašo Bizjak



Zemljiškoknjižni izpisek je javno dostopen prek portala e-Sodstvo in je ključen dokument pri preverjanju, ali je nepremičnina obremenjena s hipoteko, služnostjo ali drugimi bremenmi.
Foto: Sanaj Verovnik