

## Izogrimo se neprijetnostim ob primopredaji

Maja Piljić, STANART, d. o. o.

član Zbornice za poslovanje z nepremičninami-GZS

Velikokrat se neprijetna izkušnja z nakupom nepremičnine lahko začne prav ob primopredaji nepremičnine. Kaj narediti, če nepremičnina ni v stanju, v kakršnem je bila ob sklenitvi dogovora o nakupu? Med podpisom kupo-prodajne pogodbe in prevzemom nepremičnine sta skoraj zagotovo minila vsaj dva tedna, najpogosteje še več, saj je to odvisno predvsem od dolžine davčnih postopkov, morebitnega pridobivanja kredita in overitve podpisa prodajalca. Med tem časom se lahko marsikaj spremeni in kaj narediti, kadar se?

Za lažje razumevanje začnimo z opisom zgodbe naše stranke: *»Potem, ko smo lastniku plačali nepremičnino in se je obetal le še uspešen konec, se je zapletlo. Prodajalec je na vsak način hotel iztržiti še kakšen evro več v smislu ponovne prodaje pohištva in že plačanih stvari. Na našo srečo je za posel skrbela izkušena nepremičninska agencija, ki je poskrbela za reševanje vseh nesporazumov. Tudi ko smo ob prevzemu stanovanja ugotovili nekatere nepravilnosti v smislu nespoštovanja dogovorjenega, je agencija spet pokazala svoj profesionalni pristop in omogočila vračanje delov pohištva, ki jih je prodajalec že odnesel.«*

Obstaja možnost, da se tudi vam pripeti kaj podobnega. Za reševanje takšnih zapletov pa je treba že na začetku ustrezno zastaviti pravni posel in njegovo izvedbo.

Najprej bodite pozorni, kaj nepremičninska družba oziroma prodajalec oglašuje kot predmet prodaje. Kadar je v oglasu zapisano, da pohištvo ostane v nepremičnini, je tako nesporno, da se prodaja skupaj z nepremičnino. Če pa v oglasu ni posebej navedeno, je v praksi to običajno predmet dogovora med strankama. Težava seveda nastane, kadar se stranki o pohištvu in drugih stvareh v nepremičnini ob ogledu ne sporazumeta natančno.

Pri tem je pomembno vedeti, da velja zakonska domneva, da če ni posebej dogovorjeno, pritiklina deli usodo glavne stvari, torej nepremičnine. Primer pritikline so ključi, pohištvo in druga oprema v nepremičnini, ki služijo gospodarski rabi, in tudi umetniške slike ter druga dekoracija, ki služijo olepšanju nepremičnine. Če se oglašuje, da je stanovanje klimatizirano, je nesprejemljivo, če vas ob primopredaji pričaka zgolj napeljava za klimo, brez naprave. Enako velja za pohištvo, kuhinjske aparate in lestence, pa tudi za umetniške slike, če ni bilo posebej dogovorjeno, da jih prodajalec obdrži.

Dogovor o pravnem poslu, ki ima vse elemente prodajne pogodbe, je tisti ključni korak, ko obe strani na podlagi predhodnega pogajanja dokončno uskladita pričakovanja o kupo-prodaji. Stranki se z njim dogovorita o bistvenih sestavinah, kot sta torej predmet in cena, pa tudi o pomembnih stranskih točkah pravnega posla, pritiklinah, in tako dosežeta končno soglasjevolj, ki je podlaga za veljavno sklenjen pravni posel. V dogovor o pravnem poslu se tako jasno zapiše, kaj od pohištva bo ostalo v nepremičnini ter pričakovanja in izražena volja obeh strani glede prodaje oziroma nakupa. Pri tem ne smemo pozabiti, da je veliko maneverskega prostora pri napačnem razumevanju, kajti predstav je toliko, kot je ljudi. Nekaterim je jasno, da vse ostane, za druge so lestenci zgolj dekoracija, in ne sestavni del nepremičnine. Zato je najbolje čim natančneje doseči konsenz glede končnega stanja in to tudi pisno opredeliti bodisi v zapisu pravnega posla bodisi v posebni prilogi, v kateri stranki popišeta pohištvo in opremo, ki ostane v stanovanju.

Če se je predhodno sklenil dogovor o pravnem poslu, je treba v kupo-prodajni pogodbi spet natančno navesti vse, kar smo z njim uskladili ter navedli kot predmet prodaje. Pri tem je zaradi davčnih obveznosti spet treba natančno navesti vrednost »gole« nepremičnine in vrednost rabljenega pohištva, ki bo ostalo v nepremičnini, če se kupec s tem strinja.

S primopredajnim zapisnikom stranki ugotovita stanje nepremičnine ob izročitvi v posest in morebitne očitne napake, vključno s popisom stanja merilnikov odjemnih mest dobaviteljev energentov, ter pisno ugotovita prenos posesti s prodajalca na kupca. Hkrati pa se stranki izrečeta, ali je stanje ob izročitvi takšno, kot sta se dogovorili s kupo-prodajno pogodbo.

V skrajnem primeru lahko prevzem nepremičnine tudi zavrnete zaradi očitnih napak in zahtevate ali znižanje kupnine, ali odpravo te napake, ali pa celo razdor pogodbe in vračilo kupnine, če stanje nepremičnine drastično odstopa od dogovorjenega. To je vaša zakonita pravica kupca.

Zaradi vsega navedenega je dobro in priporočljivo, da se za tako pomembno življenjsko odločitev o nakupu ali prodaji nepremičnine obrnete na zaupanja vredno nepremičninsko družbo, ki posluje v skladu z zakonom in Kodeksom dobrih poslovnih običajev prometu z nepremičninami in ima zaposlene nepremičninske posrednike z licenco. Nepremičninske družbe že zaradi svojih notranjih procesov hranijo vse dokumente, slike in imajo sistematično shranjene vse dogovore med udeleženci v procesu prodaje. Tako v tovrstnih sporih lažje dokažete dejansko vsebino dogovora. Prav tako nepremičninska družba s pomočjo razvitih in dodelanih poslovnih procesov izpelje kupo-prodajo strokovno in obe strani zaščiti pred morebitnim nepravilnim razumevanjem vsebine in obsega predmeta prodaje ter končnega stanja nepremičnine. Tako stranke obvaruje tudi pred morebitnimi nesoglasji ali celo spori, zapleti in razočaranjem ob kupo-prodaji, ki se pripetijo zaradi šumov v komunikaciji.