

NA KAJ BITI POZOREN PRI NAKUPU ZEMLJIŠČA, STAVBE ALI DELA STAVBE

Nakup nepremičnine zahteva veliko pozornosti, previdnosti in tehtnih odločitev

NAKUP ZEMLJIŠČA

Denimo, da ste se odločili za gradnjo ali postavitev nove hiše. V zakup ste vzeli čas za uresničitev projekta, ki je lahko tudi velik ustvarjalni izziv, hkrati pa veliko finančno breme. Pretehtali ste argumente in možnosti individualne prilagoditve objekta vašim željam in potrebam ter uporabe sodobnih, energijsko učinkovitejših materialov. Najprej pa je treba pridobiti zemljišče oziroma v pogovornem jeziku parcelo. Priporočljivo je, da svoje želje predstavite nepremičninskemu posredniku, ker bo oborožen z več podatki laže našel za vas primerno parcelo.

Prostorsko urejanje – kaj se sme graditi na izbranem nezazidanem stavbnem zemljišču

Pri stavbnih zemljiščih je treba vedeti, kako se kakšno ureja, če gre na primer za ureditev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Ta lahko predvideva, da bo potrebna komasacija zemljišč ali bo šele treba zgraditi komunalno opremo. Če to še ni zagotovljeno, se vam lahko zgodi, da boste postali lastnik sicer stavbnega zemljišča, na katerem pa še ne boste mogli graditi. Pri parcelah z urejeno komunalno infrastrukturo pa je postopek pridobivanja dovoljenj hitrejši. Praviloma se tako urejajo večja zemljišča z nekaj deset objekti. V primeru posameznih zemljišč se večinoma urejajo s prostorsko ureditvenimi pogoji. Pred odločitvijo za nakup je dobro imeti osnovne, a pomembne informacije. Med njimi so tudi, ali je zemljišče predvideno za stanovanjsko pozidavo ali kaj drugega, kakšne vrste stavbe lahko postavite na parceli – eno- ali večdružinsko hišo, dvojček, trojček, število etaž, maksimalen tloris objekta, ki ga lahko postavimo na parceli, oblika strehe – dvokapnica ali pri modernih stavbah drugače. Če nameravate graditi objekt za stanovanjsko-poslovni namen, mora biti to za »vašo« parcelo dovoljeno. Odgovore na ta vprašanja najdete v potrdilu o namenski rabi in lokacijski informaciji za gradnjo določenega zemljišča, ki ju izda občina po legi nepremičnine.

Nepremičninski posredniki večinoma te informacije pridobijo ob prevzemu nepremičnine v prodajo in vam bodo z veseljem podali ustrezne informacije. S temi podatki se redno srečujejo pri svojem delu, opozorili pa vas bodo še na dodatne stvari, na katere je treba biti pozoren – odmiki od mej, cest, morebitna varovana območja, dostop z javne ceste, možnosti priključkov na komunalno infrastrukturo in podobno.

Urejena ali neurejena meja

Priporočljivo je, da ima parcela, ki jo kupujete, t. i. urejene meje, kar je razvidno iz evidenc, ki jih vodi GURS, oziroma iz katastra. Pri urejeni meji je manjša verjetnost za spore s sosedi o dejanskem poteku meje.

NAKUP STAVBE

Denimo, da ste prvi korak preskočili in se odločili za nakup stavbe.

Gradbeno dovoljenje, kdaj uporabno dovoljenje

V tem primeru je treba preveriti, ali ima stavba gradbeno ter pri večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavbah še uporabno dovoljenje. Pogosto je treba za obstoječe gradbeno dovoljenje preveriti njegovo pravnomočnost, kar storite ne upravni enoti. Za enostanovanjske stavbe zakon o graditvi objektov – ZGO-1D iz leta 2012 kot pogoj za začetek uporabe ne predpisuje več uporabnega dovoljenja in ga nadomešča izjava projektanta stavbe, da je stavba zgrajena skladno s projektno dokumentacijo in gradbenim dovoljenjem. Če pa nameravate kdaj del stavbe uporabljati v poslovne namene, lahko vložite na upravni enoti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

Pod določenimi pogoji se šteje, da imajo stavbe, zgrajene pred 31. decembrom 1967, uporabno dovoljenje po zakonu o graditvi objektov – ZGO-1D iz leta 2012. V primeru takih starejših stavb prodajalec kopijo gradbenega dovoljenja za svojo stavbo lahko pridobi iz arhiva upravne enote, kjer je stavba vpisana, oz. v državnem arhivu. Prav tako je treba preveriti na geodetski upravi, ali je stavba vpisana v kataster stavb.

Pri novejših stavbah je to praviloma urejeno. Torej ima pravnomočno gradbeno dovoljenje in je vpisana v kataster stavb.

Tudi v teh primerih so vam v pomoč nepremičninski posredniki, ki tovrstne podatke praviloma preverijo ob prevzemu nepremičnine v posredovanje.

NAKUP DELA STAVBE

Če se ne želite ukvarjati z gradnjo in vzdrževanjem ter upravljanjem stavbe, se lahko odločite za nakup dela stavbe. V skladu s stanovanjskim zakonom morajo etažni lastniki v večstanovanjski stavbi (z več kot osmimi posameznimi deli in vsaj dvema etažnima lastnikoma) določiti upravnika stavbe. Stavbo boste morali notranje opremiti, v številnih primerih pa morda izvesti tudi obnovitvena dela v manjšem ali večjem obsegu.

Večina stanovanj je v večstanovanjskih stavbah z urejeno etažno lastnino, kar je pogoj, da je stavba vpisana v kataster stavb. Če nameravate kupiti solastninski delež v stavbi, kjer etažna lastnina (lastninska razmejitev uporabe in lastništva posameznih prostorov) ni urejena, je priporočljivo, da ob nakupu čim bolj natančno opredelite del, ki ga kupujete.

POMEMBNA ODLOČITEV

Ne glede na to, ali se odločite za gradnjo stavbe na zemljišču oz. nakup zemljišča, nakup stavbe ali dela stavbe, gre za pomembno odločitev, ki zahteva odgovorno in z informacijami podprto vedenje. Vse navedeno lahko za vas opravi nepremičninska družba, če se za to z njo dogovorite. Pri zapletenejših zadevah vas bo posrednik znal usmeriti k ustreznemu

strokovnjaku – arhitektu ali geodetu. Sodelovanje s pravniki in notarji je prav tako nujno in je sestavni del izpeljave posameznega posla.

Tokrat nismo omenjali svetovanja pri ceni in preverjanja stanja nepremičnine, ker sta z razvojem poklica nepremičninskega posrednika v Sloveniji ti dve opravili postali že nujen in samoumeven sestavni del. Želimo izpostaviti in opozoriti, da obsega delo dobrega nepremičninskega posrednika veliko več – s svojim znanjem in izkušnjami vam z ustreznim pristopom in svetovanjem lahko prihrani marsikatero težavo, pot in denar.

Prodaja ali nakup nepremičnine nista in ne smeta biti nepremišljeno in zgolj impulzivno dejanje. V tem času naj bi se med nepremičninskim posrednikom in stranko razvila dobra medsebojna komunikacija in zaupanje, saj je le ob poznavanju želja in zahtev posrednik stranki lahko v pomoč in podporo pri iskanju zanjo najugodnejše rešitve.

Kupec za odločitev običajno potrebuje čas, da se seznaní s trenutnimi razmerami na trgu in izoblikuje želje glede na svoje finančne zmožnosti. Pri prodajalcu pa je realizacija pogosto vezana na prodajo kupčeve nepremičnine, kar spet zahteva določen čas.

Soočamo se s padcem kupne moči in posledično zmanjšanim povpraševanjem. Glede na izkušnje in medsebojno izmenjane informacije znotraj našega združenja se je transakcijski čas (to je čas od prevzema nepremičnine v prodajo do dejanske prodaje) v zadnjih petih letih podaljšal v primerjavi z obdobjem pred letom 2008. Marsikdaj prodajalci v teh razmerah potrebujejo čas, da se sprijaznijo s trenutno ravno cen in da so pripravljeni svoja pričakovanja prilagoditi aktualnim razmeram. V primeru previsokih cen se na koncu pogosto izkaže, da so posel sklenili slabše, kot bi ga sicer lahko. V razmerah presežne ponudbe nad povpraševanjem je priporočljivo prisluhniti nasvetu nepremičninskega posrednika in najeti nepremičninsko družbo za posredovanje v prometu z nepremičninami, saj bo ta s svojim delom, kontakti in znanjem znatno izboljšala možnost uresničitve cilja.

Alenka Štepec in Vesna Levstek

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami