



Uresničimo vašo prihodnost

Priročnik:
5 korakov do lastnega doma



Za Slovenijo je v primerjavi z drugimi državami EU značilen zelo visok delež lastniških stanovanj, saj je le teh okoli 90 %. V povprečju v vsakem naseljenem stanovanju živijo 3 osebe – tolikšna je tudi velikost povprečne slovenske družine. Kar vsako peto stanovanje je nenaseljeno. V Sloveniji je nadpovprečno visok tudi delež oseb, ki živijo v samostojnih hišah. Vse kaže, da je lastna hiša, stanovanje, vila, počitniška hiša ali vsaj brunarica uresničitev sanj (skoraj) vsakega Slovenca.

Nepremičnina ima lahko več vlog. Večini ljudi je primarno dom, spet drugim statusni simbol, tretjim naložba, četrtem sredstvo za ohranjanje vrednosti ... Za večino pa je nakup stanovanja ali hiše projekt, ki se ga lotimo le enkrat v življenju, zato je prav, da se nanj dobro pripravimo.



1. Ocenite potrebe

Nepremičnino lahko kupimo ali najamemo. Obstajajo tudi kompleksnejši načini, na primer zakup, najem z nakupom in podobno, ki pa so manj pogosti. Odločitev za nakup je zagotovo naložba v prihodnost, ki zagotavlja tudi varnost, saj boste z nepremičnino lahko prosto razpolagali, jo oddali, prodali, prepustili otrokom ali prenovili po lastni presoji. Morali pa boste tudi v celoti pokriti stroške nakupa, opreme, vzdrževanja in investicij v nepremičnino. Po drugi strani boste z najemom veliko bolj prilagodljivi, če je vaš življenjski slog zelo dinamičen in vključuje pogoste selitve ali potovanja, prihranjen vam bo strošek nakupa, pa tudi vzdrževanje bo mnogo cenejše. Kot najemnik boste prisiljeni plačevati najemnino tudi na stara leta, zato boste morali temu prilagoditi svoje finančne zmožnosti.

Če torej sodite med osebe, ki si želijo lastne nepremičnine, je v prvem koraku treba oceniti potrebe. Na vprašanje, kako veliko naj bo stanovanje ali hiša, seveda ni preprostega odgovora, saj so naše potrebe in želje lahko zelo različne. Okvirno štiričlanska družina potrebuje kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo, tri spalnice, kopalnico, predsobo in balkon oziroma teraso, prav pa pridejo še dnevni WC in shramba ter eno ali dve parkirni mesti. Običajni standardi za tako nepremičnino se gibljejo od 90 m² uporabne površine navzgor, čeprav se na primer pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v Sloveniji uporabljajo veliko nižji normativi (že od 55 m² za 4 osebe). Pri odločitvi o nakupu nepremičnine pa ne pozabite upoštevati želja vseh članov gospodinjstva, saj bo bivanje prijetno le, če bo v zadovoljstvo vsem.



2. Preverite zmožnosti

Pred tako pomembno naložbo, kot je nakup nepremičnine, je treba pripraviti dober finančni načrt. Sestavite si preglednico svojega premoženja (stanja na računih, depozitov, varčevalnih računov, vrednostnih papirjev, vzajemnih skladov, morebitnih drugih naložb). Pridobite si tudi oceno vrednosti nepremičnine, v kateri živite, če je v vaši lasti in jo nameravate prodati zaradi nakupa nove nepremičnine. Za oceno vrednosti stanovanjske nepremičnine lahko uporabite tudi vrednost GURS, računati pa morate z morebitno nižjo vrednostjo, če se vam bo s prodajo mudilo. V preglednico vnesite tudi svoje obveznosti (kredit, limiti na karticah, morebitni drugi dolgovi), ki jih odštejete od premoženja.

Naslednji korak je obisk banke, kjer vam lahko izračunajo kreditno sposobnost. Ta je odvisna predvsem od vaših rednih prihodkov, na mogočo višino kredita pa vplivata tudi zelena ročnost in vrsta zavarovanja, ki jo lahko zagotovite. Po navadi banke pri kreditiranju nakupa nepremičnin zahtevajo zavarovanje s hipoteko. Lahko se odločite tudi za financiranje v obliki lizinga, v vsakem primeru pa velja nasvet, da je dobro preveriti več ponudb in se po potrebi posvetovati s strokovnjakom, na primer bančnim svetovalcem.

3. Previdnost je mati modrosti

Ko veste, kaj želite in koliko si lahko privoščite, lahko začnete iskati ustrezno nepremičnino. Pri tem nekaj previdnosti ne bo odveč.

Oglaševane cene nepremičnin lahko preprosto poiščete na številnih nepremičninskih portalih, spletnih straneh nepremičninskih agencij, pa tudi v časopisih ali revijah z nepremičninskimi oglasi. Podatki o sklenjenih poslih z nepremičninami na območju Slovenije so javno objavljeni na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije v evidenci trga nepremičnin na <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>, statistične podatke o razmerah na nepremičninskem trgu pa objavlja Zavod za statistiko. Opremljeni s potrebnimi podatki si boste tako zagotovili boljše izhodišče pri pogajanjih za ceno.

Preverite pravno stanje nepremičnine

Preverite stanje v zemljiški knjigi, ki je dostopna na spletnem portalu http://www.sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/ ali pri lokalnem okrajnem zemljiškoknjžnem sodišču. V zemljiški knjigi najdete podatke o lastništvu nepremičnine in o njeni morebitni obremenjenosti s hipotekami, plombami, služnostmi ali drugimi obremenitvami. V zemljiški knjigi lahko preverite tudi, kdo so bili prejšnji lastniki nepremičnine, saj je veliko število lastnikov v kratkem času lahko znak, da z nepremičnino ni vse v najlepšem redu.

Pri nekaterih starejših nepremičninah se lahko zgodi, da lastništva (še) nimajo vpisanega v zemljiško knjigo. Za takšno nepremičnino vam banka ne bo odobrila kredita.

Preverite gradbeno skladnost nepremičnine

Kljub na prvi pogled brezhibni nepremičnini je potrebno nujno preveriti tudi dejansko stanje nepremičnine. Imeti mora ustrezno upravno dokumentacijo (gradbeno dovoljenje, posamezne vrste objektov pa tudi uporabno dovoljenje). Ravno zato banka poskrbi tudi za ta vidik. Če boste nepremičnino, ki jo kupujete, tudi zastavili za zavarovanje kredita, bo banka s svojimi partnerji preverila tudi to skladnost nepremičnine in tako izključila možnost, da bi kupili nepremičnino, ki ni skladna z zakonodajo. Gradbeno neskladne nepremičnine ne smete nikoli kupiti, tudi če se vam ponudba zdi še tako privlačna, saj za takšno nepremičnino banka ne more odobriti kredita niti je v prihodnosti ne bi mogli prodati.

Ne kupite mačka v žaklju

Kupce nepremičnin, tako novogradenj kot rabljenih nepremičnin, skrbijo predvsem morebitne skrite napake. Gre za napake, ki jih niste mogli opaziti ob ogledu, temveč so vidne šele po vselitvi in z uporabo nepremičnine (vlaga, zamakanje strehe, posedanje zgradbe in podobno). Pri novogradnjah so stvari jasne – prodajalec nepremičnine odgovarja za tiste skrite napake, ki se pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine, in za skrite napake v solidnosti gradnje, če se pojavijo v desetih letih od prevzema nepremičnine. Pravice potrošnikov ob nakupu novogradenj od investitorjev ali vmesnih kupcev sicer določa zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Za odpravo skritih napak mora tako prodajalec kupcu izročiti bančno garancijo, sicer ima kupec po zakonu možnost, da do izpolnitve te obveznosti zadrži pet odstotkov kupnine. Kupec mora skrito napako prodajalcu ustrezno in pravočasno prijaviti, v primeru nestrinjanja pa o njej odloča izvedenec, ki tudi oceni, ali je napako mogoče odpraviti, predlaga ukrepe in oceni stroške, potrebne za odpravo napak. Težave z morebitnimi skritimi napakami boste lažje rešili, če bo na drugi strani zaupanja vredna oseba, zato je pri novogradnji pametno preveriti investitorja. Če sami nimate dovolj tehničnega znanja, je vsekakor priporočljivo, da si nepremičnino ogledate z gradbenim strokovnjakom.

Preverite Lokacijo, Dejansko Stanje, Stroške ...

Lokacija je eden najpomembnejših dejavnikov pri nakupu nepremičnine. Sem spadajo bližina šol, vrtcev, trgovin, banke, knjižnice, prometne povezave in seveda bližnja okolica. Preverite poplavno varnost področja, pa tudi, v kakšni soseski je nepremičnina in kako glasna je okolica zaradi prometa (posebno ob konicah) ali morebitnih veseljačenj sosedov.

Pomembni sta tudi lokacija stanovanja znotraj večjega objekta in orientacija glede na smeri neba, saj je od tega odvisno, ali vas bo sonce zjutraj zbudilo ali vas grelo v popoldanskem času. Preverite, ali vam razporeditev prostorov ustreza in ali jo lahko po potrebi tudi spremenite. Pozanimajte se o skupnih prostorih in načinu njihove uporabe. Čeprav ste ob nakupu nepremičnine morda še mladi, boste v poznejših letih potrebovali dvigalo, če kupujete stanovanje v višjem nadstropju.

Na ogled nepremičnine se je dobro odpraviti s strokovnjakom ali strokovnjaki, ki vam bodo lažje dali realno oceno dejanskega stanja in predstavili, kateri deli potrebujejo obnovo ali zamenjavo (npr. brušenje parketa, obnova kopalnice, menjava oken, menjava napeljav). Vse naštetu vpliva na ceno, saj so stroški obnove lahko zelo visoki. Pregledu kritine, sten in izolacije se vsekakor ne odpovejte, preverite pa tudi obstoječo električno in vodovodno napeljavo ter optiko.

Na odločitev o nakupu močno vplivajo tudi stroški, ki jih lahko pričakujete v svoji novi nepremičnini. Sem spadajo mesečni stroški, med katerimi so po navadi najvišji stroški ogrevanja, zato se pozanimajte o načinu ogrevanja. Če kupujete stanovanje v večstanovanjski hiši, obiščite upravnika, pri sosedih pa lahko preverite tudi, kakšni so pričakovani stroški vzdrževanja in kako so na splošno zadovoljni s stanjem nepremičnine.

Zaupajte strokovnjakom

Pri iskanju nepremičnine se velja obrniti na nepremičninsko agencijo oziroma posrednika, ki lahko pomaga s številnimi koristnimi informacijami s trga nepremičnin. Navadno vas nepremičninski posrednik spravi v stik s prodajalcem, za vas preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine ter vas popelje na ogled. Lahko vam svetuje v zvezi s posameznimi nepremičninami, zaradi dobrega poznavanja trga pa vas lahko opozori tudi na različne pasti pri nakupu. Pri agenciji po navadi poskrbijo za pripravo in podpis pr dajne pogodbe ter hrambo listin do izročitve nepremičnine.

Posredniška provizija za posredovanje v prometu z nepremičninami je zakonsko omejena in lahko znaša največ 4 %, pogodbene vrednosti oziroma ne več kot eno mesečno najemnino in ne manj kot 150 evrov. Običajno si strošek kupec in prodajalec razdelita.

4. Naj bo črno na belem

Dejanski lastnik nepremičnine postanete šele z vpisom v zemljiško knjigo, ki je javna evidenca in vsebuje vse podatke o lastništvu, hipotekah, stvarnih, služnostnih, obligacijskih pravicah in pravnih dejstvih, povezanih z nepremičnino.



Za vpis hipoteke v zemljiško knjigo je v primeru, da je kreditojemalec in/ali zastavitelj fizična oseba, potreben neposredno izvršljivi notarski zapis o sklenitvi sporazuma o zavarovanju z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in pravnomočni sklep sodišča o dovolitvi vpisa hipoteke.

5. Poskrbite za varnost

Ko enkrat imate svoj dom, ga zagotovo ne želite izgubiti. Zavarujte svojo nepremičnino pred požarom, naravnimi nesrečami ali vlomom, saj se nesreča zgodi, ko jo najmanj pričakuješ. Če nakup nepremičnine financirate tudi s kreditom, je pametno, da se zavarujete pred izgubo dohodka. S sklenitvijo življenjskega zavarovanja boste v primeru smrti svojcem omogočili odplačilo kredita in jih obvarovali pred izgubo doma. Zavarovalnice ponujajo tudi zavarovanje za primer brezposelnosti, ki vam omogoča odplačevanje kredita tudi, če ste brez zaposlitve. Z nezgodnim ali zdravstvenim zavarovanjem se prav tako zaščitite pred izgubo dohodka, ki bi vam sicer lahko povzročila težave pri odplačevanju kredita.



Uresničimo vašo prihodnost – z ugodnimi stanovanjskimi krediti za nakup ali obnovo doma

Ob najemu stanovanjskega kredita v SKB:

- izkoristite akcijske stroške odobritve do 30. 11. 2019,
- ob sklenitvi ustreznega zavarovanja vam dodatno znižamo še obrestno mero,
- nudimo individualno obravnavo – poiščemo optimalno rešitev;
- preverimo vse kreditne možnosti, ki so za vas najugodnejše – vas z odplačevanjem ne preobremenimo;
- brezplačno preverimo skladnost nepremičnine z zakonodajo – vaš nakup zelene nepremičnine je res varen;
- ob najemu kredita s fiksno obrestno mero za 25 let zagotovimo nespremenjen mesečni obrok 25 let – brez skritih presenečenj!



Vse dodatne informacije dobite na <https://www.skb.si/sl/osebne-finance/kredit/stanovanjski-kredit>, kjer lahko opravite tudi informativni izračun, v kateri koli poslovalnici SKB in na SKB-TEL-u (01) 471 55 55.

NEPREMIČNINSKI SLOVAR(ČEK)

ARA (OZIROMA PREDPLAČILO)

Ara (oziroma predplačilo) je znesek denarja ali drugih nadomestnih stvari, ki jih ob sklenitvi pogodbe ena stranka izroči drugi stranki v znak, da je pogodba sklenjena.

ETAŽNA LASTNINA

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. O etažni lastnini govorimo predvsem v večstanovanjskih stavbah.

HIPOTEKA

Hipoteka je zavarovanje terjatve na nepremičnini. Je najpomembnejša oblika zastavne pravice, ki je zavarovana z vpisom v zemljiško knjigo. Kupci se nepremičninam s hipotekami pogosto izogibajo (ustrajajo), a če kupec v dogovoru s prodajalcem prednostno poplača hipotekarnega upnika in uredi plačilo davka na promet z nepremičninami, bo vpis novega lastništva v zemljiško knjigo bistveno manj tvegan.

PLOMBA

Plomba je pomožni vpis v zemljiško knjigo, s katerim se javno objavi, da se je glede določene nepremičnine začel zemljiškooknjižni postopek, v katerem zemljiškooknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo. Dokler se plomba ne izbriše, nakup nepremičnine ni mogoč.

PREDKUPNA PRAVICA

Predkupna pravica je dogovor prodajalca (predkupnega zavezanca), da bo v primeru prodaje nepremičnine to najprej ponudil predkupnemu upravičencu. Pravica se aktivira ob prodaji in tudi velja le v primeru prodaje (ne pa tudi darila ali menjave).

PREPOVED ODTUJITVE IN OBREMITVE

Prepoved odtujitve in obremenitve je prepoved, ki vpisana v zemljiško knjigo onemogoča razpolaganje z nepremičnino ali njeno obremenitev. Taka nepremičnina se brez soglasja upravičenca prepovedi ne sme prodati, podariti, zamenjati ali se na njej ustanoviti zastavna ali služnostna pravica. Ko je prepoved odtujitve vpisana v zemljiško knjigo, učinkuje zoper vsakogar in sodišče kupcu ali pridobitelju ne dovoli vpisa v zemljiško knjigo.

STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica je pravica imeti zgrajen objekt nad tujo nepremičnino ali pod njo. Trajanje stavbne pravice je omejeno na največ 99 let. Ta pravica je prenosljiva, zgrajeni objekt pa je mogoče zastaviti.

STVARNA SLUŽNOST

Stvarna služnost je pravica na tuji stvari, ki izhaja iz odnosa dveh nepremičnin, tako da učinkuje v korist lastnika ene nepremičnine proti lastniku druge, npr. uporaba dovozne poti.

UPORABNA POVRŠINA

Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. Uporabna površina se določi tako, da se seštejejo površine vseh prostorov za bivanje, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov v stavbi.

Vsebina je informativne narave. Banka SKB ni odgovorna za morebitne odločitve, ki bi bile sprejete samo na podlagi tega priročnika, brez predhodno pridobljenih vseh ustreznih informacij.

www.skb.si / SKB TEL (01) 471 55 55



Pridružite se nam na facebook.com/BankaSKB

Produkcija: SKB d.d.

Za morebitne napake v tisku ne odgovarjamo.

SKFOPRI0120

SKB banka d.d. Ljubljana • Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana • ID za DDV: SI40502368 • Telefon: 01 471 55 55 • E-naslov: info@skb.si • www.skb.si
Družba je vpisana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani • Matična številka: 5026237 • Znesek osnovnega kapitala: 52.784.176,26 EUR