



SELITEV NA STARA LETA?

Prodaja nepremičnine je težka odločitev. Kako si jo olajšati?

Spominjam se svoje stare mame, kako je velikokrat rekla: »Toliko sem imela, danes imam pa samo to majhno luknjo.« Njene stiske nisem razumela. Prej je živela v Beli krajini, daleč od vse infrastrukture, zadnjih trideset let življenja pa v manjšem stanovanju na obrobju prestolnice. In doživela 93 let. A vsak vidi svoj položaj drugače. Odločitev, da 'na stara leta' v svojem življenju nekaj spremenimo, ni enostavna. Navajeni smo svoje kuhinje, svojega dvorišča, sosedov, celo hrupa sosedovega traktorja. A vendarle so spremembe včasih nujne.



Piše: **Tanja Dominko**
tanja.dominko@ognjisce.si

Kaj je pravzaprav dom?

Dom je tisto, na kar si navezan, a se v glavi morda prevečkrat obdrži percepcija, da je dom skupek štirih sten in še kakšne zraven. Ne drži. Dom so vezi, odnosi, so spomini, vonjave, so otroci in vnuki, sta mož in žena, so čustva. In če smo sposobni topline odnosov, potem se lahko preselimo kamorkoli, saj bo dom tam, kjer je naša družina, kamor nas pridejo obiskat.



◀ Direktorica agencije **Media nepremičnine** **Karmen Vidmar**

Karmen Vidmar iz agencije Media nepremičnine opaža, da je v Sloveniji veliko neizkoriščenih velikih hiš, grajenih v času ugodne kreditne politike sedemdesetih in osemdesetih let. Lastniki teh nepremičnin so večinoma starejši, ki so hiše gradili z namenom, da bi v njej bivalo več generacij, toda življenje se je obrnilo

drugače. »Nepremičnine so zanje postale prevelike in potratne, običajno zahtevajo obnovitvena dela in nastajajo problemi s financiranjem vzdrževanja. Večkrat so težava stopnice v hišah in sama oddaljenost avtobusne postaje, trgovine, zdravstvenega doma.« Ko sem se pogovarjala s **Stanko Solar** iz agencije Stan nepremičnine, je dejala, da imajo nekaj lepih zgodb, da so starejši dejansko prodali svojo staro nepremičnino in svojo življenjsko pot nadaljevali v manjšem stanovanju. Toda odločitev za spremembo ni lahka.

Kako poteka postopek prodaje nepremičnine?

Karmen Vidmar priporoča, da se lastnik o prodaji nepremičnine **POGOVORI S SVOJCI** in mogoče še s kakšnim strokovnjakom ter se na ta način začne 'čustveno ločevati' od same nepremičnine.

Naslednjikorakje **PRIPRAVA DOKUMENTACIJE**. Lastnik zbere dokumentacijo, kot je projektna dokumentacija, poišče morebitna soglasja sosedov in institucij, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in z geodetom pogleda meje, če so urejene, izpiske iz zemljišče knjige, če so kakšna bremena, če so urejene služnostne poti in podobno. Pri tem je lastnikom v

pomoč strokovnjak – nepremičninski posrednik z licenco, ki pozna dokumente in lastniku tudi pomaga dokumentacijo urediti, če ta ni urejena. Preveri tudi skladnost gradnje in uredi legalizacijo objekta, kar lahko traja več mesecev.

Naslednji korak je PRIPRAVA NEPREMIČNINE. Vidmarjeva svetuje, da se nepremičnino pospravi, da se lastnik loči od predmetov, ki jih je hranil in jih ne potrebuje več, jih mogoče proda ali podari, da nato prostore očisti, prebeli, prezrači.

Pomemben korak pri prodaji je DOLOČITEV PRAVE CENE. »Starejši lastniki, ki so več desetletij živeli v taki hiši in so nanjo navezani, se običajno težje ločijo od svoje hiše in običajno njeno vrednost močno precenijo. Z nerealno visoko ceno se čas prodaje daljša, zanimanja je čedalje manj. Na koncu je cena za prodajalca celo nižja, kot bi jo lahko iztržil, če bi hišo po tržni ceni prodal že na začetku.«



▲ Pred postopkom prodaje nepremičnine je treba stanovanje pospraviti, da ne odvrnemo kupcev že ob prvem ogledu.

Nato je potrebno pripraviti PONUDBO NA TRG. Nepremičninska posrednica svetuje, da nepremičnino fotografiramo v sončnem vremenu ali uporabimo dodatna svetila. Bistveno je, da je na fotografiji viden prostor, ne pa podrobnosti. »Pripraviti je treba besedilo opisa same nepremičnine, tlorisa. Tako pripravljen oglas se nato posreduje na spletne portale ali v tiskane medije.«

Ko se dogovorite za OGLED S KUPCEM, poskrbite, da bo imel kupec prostor za parkiranje, vhod v nepremičnino naj bo osvetljen, pozimi naj bo prijetno toplo, poleti zračno ... Če je možno, poskrbite, da bo v prostorih prijeten vonj, saj ljudje opazujejo nepremičnino z različnimi čutili. Kupcu dovolite, da vstopi v vse prostore, bodite gostoljubni, nevsiljivi. Včasih je bolje pustiti kupcu, da sam postavlja vprašanja. Če zaupate prodajo strokovnjakom, priporočam, da se umaknete in



▲ Stanovanja v starih mestnih jedrih imajo več pomanjkljivosti: visok strop prinaša slabši izkoristek pri ogrevanju, ulice so včasih zaradi množice lokalov v pritličju precej hrupne, vzdrževanje je drago, saj so zgradbe v večini primerov zaščitene.



dovolite nepremičninskemu posredniku, da on vodi ogled.

Pred končnim korakom, torej pred PRODAJO, se s kupcem dogovorite o bistvenih pogojih nakupa, ceni, rokih za plačilo kupnine ter za izročitev nepremičnine v last in posest, stroških, opremi, ki ostane v nepremičnini, in ostalih pogojih. Nato se dogovorite za pripravo prodajne pogodbe. Ko s kupcem uskladita njene člene in jo podpišeta, običajno ta plača aro za nakup nepremičnine. Nato posredujete pogodbo na Finančno upravo Republike Slovenije (FURS) skupaj z zahtevanimi prilogami (pogodba mora biti v dveh izvodih, izpolnjen obrazec za plačilo davka na promet nepremičnin, kapitalski dobiček, izpisek iz zemljišče knjige oz. druga listina, s katero prodajalec dokazuje svojo lastninsko pravico). FURS vam v 30 dneh izda odločbo za plačilo davka na promet nepremičnin, ta znaša dva odstotka in ga običajno plača prodajalec, nato pogodbo še overite pri notarju. Originalen izvod izročite kupcu po plačilu kupnine.

▼ Manjše večstanovanjske stavbe z atrijem so najboljši približek življenju v hiši, dobrodošlo je tudi lastniško parkirno mesto





▲ Hiša na samem je lahko romantika, saj imamo mir, toda ne pozabimo, da nam dober sosed lahko reši življenje.

PRIMOPREDAJA NEPREMIČNINE nastopi takrat, ko se stranki dogovorita. Nepremičnina mora biti prazna in pospravljena, razen če se prej dogovorita drugače. Če na dan, ki sta ga obe strani določili za primopredajo, ta še ni mogoča, se lahko zahteva tudi plačilo pogodbene kazni, če smo seveda v pogodbo to zapisali. **Karmen Vidmar** priporoča, da pripravite primopredajni zapisnik in popišete vse številce, pregledate vse napake in določite roke za njihovo odpravo.

Smiselno je, da prodajo nepremičnine zaupate strokovnjakom. Ti vam bodo po potrebi predstavili tudi možnost selitve v bolj varčne hiše oz. stanovanja, ki imajo dvigala in parkirna mesta ter so v bližini trgovine, pošte, banke, lekarne, zdravstvenega doma ... Včasih pa se zgodba tik pred podpisom pogodbe zaplete, saj se marsikdo šele takrat zave, da to pomeni dokončno selitev.

Če ocenite, da bi se težko poslovili od svoje nepremičnine, a si vendarle ne morete privoščiti vzdrževanja, je na mestu razmislek o menjavi. Da se vaš podmladek preseli v hišo, vi pa v njihovo stanovanje, ki je morda zanje postalo premajhno, za vas bo pa pravšnje. Tako boste še vedno lahko prišli na obisk, finančno breme pa bo odpadlo z vaših ramen.

Kako se seliti?

Težka odločitev za selitev je tudi zato, ker se je treba od nekaterih stvari posloviti. Ljudje, ki so se v življenju preselili velikokrat, gotovo nimajo toliko krame, kot tisti, ki so ves čas v eni hiši z velikim podstrešjem in kletjo. Ko sem sama prišla do točke, da bo treba začeti polniti kovčke in škatle, sem ugotovila, da to še zdaleč ni enostavno. Zdaj, po štirih mesecih na novi lokaciji, pa ugotavljam še nekaj: da stvari v različnih škatlah, ki še čakajo na odprtje, očitno ne potrebujem. Ali imam pogum, da jih zavržem? Zaenkrat še ne. Svetujem, da se takih stvari

lotimo skupaj z bližnjimi, dve ali tri glave bodo lažje presodile, ali bomo kakšno stvar še kdaj potrebovali ali ne. Vreče z oblačili, ki jih že več let nismo oblekli, lahko oddamo na Karitas ali v zabojnike Humane. Za pomoč pri selitvi obstajajo selitveni servisi, a storitev stane, sama pa verjamem, da je danes solidarnost še toliko prisotna, da nam bodo z veseljem pomagali tudi sorodniki, prijatelji ali sosedje. **Karmen Vidmar** tudi opazuje, da »vse več starejših ljudi, ki se odloči za korak prodaje svoje (pre)velike nepremičnine, ko se preselijo npr. v manjše ali novejšo stanovanje v pritličju ali stanovanje z dvigalom in imajo potem precej nižje življenjske stroške, na koncu občuti veliko olajšanje, saj se celoten postopek prodaje in nakupa s primernim pristopom lahko zaključi že v roku parih mesecev.« Dodaja: »Prodaja in nakup lahko potekata brez stresa, varno ter strokovno, za kar poskrbimo mi.«

Kako naprej v novem domu?

Bodite prepričani, da imate sosede, ki si prav tako kot vi želijo prijetnega klepeta, četudi prvi vtis morda ni tak. Mnogi so nezaupljivi, zlasti v večstanovanjskih stavbah zvonjenja na slepo ne marajo preveč, mnogi imajo slabe izkušnje. Toda v času selitve se boste srečevali na hodniku, mimoidoči bodo radovedno pogledovali in tedaj je priložnost za prijazno besedo, sporočilo, da ste novi sosedje in morda celo vabilo na kavo. Nekdo mora narediti prvi korak. Zakaj ne bi bili to vi? Priložnost za druženje je tudi znotraj različnih drugih aktivnosti. Morda se priključite kakšnemu ustvarjalnemu krožku, preverite, če deluje v bližini Karitas, kako je z društvom upokojencev, se prijavite na kakšen izlet, radi berete in poklepetate s kom o kakšni odlični knjigi. Če ste še zelo pri močeh, preverite, če deluje kakšna skupinska vadba, in se ji lahko pridružite. Verjemite, tudi domače pecivo lahko odpre kakšna vrata in splete prijateljstva. Vsak začetek je težek, a ni nujno, da je tudi nadaljevanje tako. Prijeten vstop v novo življenjsko obdobje želim!