

NASVET ARHITEKTA
Na kaj je treba biti pozoren pri
nakupu stanovanja.
stran 36



FINANCIRANJE
Za nakup nepremičnine
potrebujemo veliko denarja.
stran 39

Ekološka gradnja – pasivna hiša



Foto: Željko Stevanić

Živimo, gradimo. Pred vami je prva od štirih posebnih prilog žurnala za gradnjo, dom in vrt.

21. stoletje je verjetno zaznamovano kot prehodno obdobje za ekološko osveščeno družbo z njenimi nujno potrebnimi spremembami v odnosu do okolja, energije, izboljšanja kakovosti življenja in ne nazadnje zdravja ljudi.

ALJA KNEZ

Če je ekologija veda o odnosu organizmov do okolja, potem je ekološka gradnja razumno ravnanje z domom in širšo okolico. Za Slovence je značilno, da gradimo hišo za vse življenje in ravno zato si je pametno in smotno vzeti čas in dobro premisliti, kaj želimo in potrebujemo, da bo naša naložba racionalna in ekonomsko varna. Sodobni človek preživi preko 70 odstotkov svojega časa v zaprtem prostoru, zato je izredno pomembno, iz kakšnih gradbenih materialov je naša hiša zgrajena, saj le-ti nedvomno močno vplivajo na mikroklimo, zdravje in splošno počutje v njej.

Prve odločitve se dotikajo prav vrste gradnje. Klasična zidana ali montažna? Montažne hiše so hitreje zgrajene in možna je hitra vselitev, žal pa imajo še vedno pri večini prizvok manj kakovostne gradnje. Les kot konstrukcijski material je zelo trajen, seveda pa njegovo dolgo življenjsko dobo še podaljšamo, če ga obdamo z naravnimi materiali, še posebej, če so tudi ti iz lesa. V preteklosti in tudi še danes so se lesene montažne hiše gradile iz umetnih in anorganskih materialov.

Les je material, ki je sposoben prevzemati in oddajati zrač-

(več na 35. strani)

Okna, ki jih boste želeli pokazati.



Okna Arcont vas bodo z estetiko, kakovostjo, ceno in izvirnimi tehničnimi rešitvami tako prepričala, da jih boste želeli pokazati tudi drugim.

Ob nakupu oken Arcont do konca februarja vam nudimo brezplačno montažo. Za izmere pokličite 02 56 44 315. Več informacij na www.okna-vrata.com

ARCONT
I P D.O.O.

VAŠ PRIHOD IN ODHOD je lahko elegantnejši...

Z nakupom vrat znamke Hörmann se boste odločili za znanje in izkušnje velike mednarodne blagovne znamke, pridobljeno v obdobju več desetletij. Hörmann vrata so iz materiala najboljše kakovosti, z odlično izdelavo in zagotavljajo najvišjo mero udobja pri upravljanju kekor tudi varno obratovanje.

Podjetje Radox vam nudi celostno storitev. Nakup garažnih ali industrijskih vrat je tako sestavljen iz brezplačnega svetovanja in izmer na objektu, montaže in servisiranja vrat, kar vam podjetje Radox omogoča z odlično ekipo izkušenih in strokovno usposobljenih prodajalcev in monterjev. Vse kar želi naročnik garažnih, industrijskih, notranjih ali protipožarnih vrat in nakledalne tehnike lahko dobi po naročilu ali iz zaloge v skladišču. V kratkih dobavnih rokih in po konkurenčnih cenah.

Ponudbo podjetja Radox si lahko ogledate na sejmiš DOM v Ljubljani, kmetijski sejem Komanda, Arboretum Volčji potok - razstava cvetja (prvomajski prazniki) ali pa nas obiščite v našem razstavnem salonu v Domžalah. Celotna ponudba je predstavljena tudi na spletnih straneh www.radox.si

RADOX
podjetje za trgovino, storitve in inženiring

HÖRMANN vrata

pvc alu pvc alu pvc alu pvc alu
pvc alu pvc alu pvc alu pvc alu pvc

RAZSTAVNI SALON

Cesta talcev 10, 1230 Domžale
tel: 01 722 88 71, fax: 01 722 88 72
e-mail: radox@siol.net, www.radox.si



Podjetje Radox, o.d.o., dobavlja, prodaja in montira garažna in industrijska vrata nemškega proizvajalca HÖRMANN. Ponujamo vam celostno storitev od svetovanja, izmer na objektu, montaže in servisa 24 ur na dan 7 dni v teden.

Proizvodi, ki jih podjetje Radox dobavlja, kupi, prodaja in montira vrata HÖRMANN v Sloveniji, zagotavljajo garažna in industrijska vrata, notranja in zunanja krmila, kovinska vrata, protipožarna in varnostna vrata, motorne pogone in daljinsko upravljanje. Naši strokovnjaki vam bodo pomagali pri izbiri vrata, motorja in daljinskega upravljanja.

GARANCIJA

- 10 let na garažna vrata
- 5 let na motorne pogone
- 3 let na industrijska vrata



Prednosti pasivne hiše

(nadaljevanje s 33. strani)

no vlago. Če je zaprt v PE-folijo in stiropor ali mineralno volno, sam prevzema vso odvečno vlago (kondenz). V tujini in tudi že pri nas se pojavljajo proizvajalci montažnih hiš, ki leseno konstrukcijo obdajo z lesnimi materiali (celulozna izolacija, lesnovlaknena plošče ipd.) in tako omogočijo, da se nastajajoča vlaga porazdeli na vse materiale. S tem se omogoči tako imenovano dihanje konstrukcije, s čimer se izboljša mikroklima v prostoru, ta pa pozitivno vpliva na naše počutje. Poleg tega, da bivamo v bolj zdravih hišah, ki imajo tudi daljšo življenjsko dobo, hiše grajene iz naravnih ekoloških materialov porabijo tudi manj energije za ogrevanje. Les oziroma materiali na osnovi lesa bolj akumulirajo toploto kot do sedaj uporabljani materiali, zato se tako imenovane ekološke hiše pozimi počasneje ohlajajo oziroma poleti počasneje segrevajo.

Danes na trgu prevladujejo predvsem zidane hiše, zgrajene do tretje gradbene faze. Po mnenju nekaterih strokovnjakov je to najdražji nakup hiše, saj se ljudje ne zavedajo, da ta faza pomeni najmanjši vložek v gradnjo (opeka in streha), po drugi strani pa vam investitor grobo določi še njeno notranjost. Pri tretji podaljšani fazi pa je investitor namesto vas izbral še fasado in okna. Ta seveda niso med najkakovostnejšimi in jih verjetno sami niti ne bi vgradili. Tako je z vgradnjo cenovno ugodnih

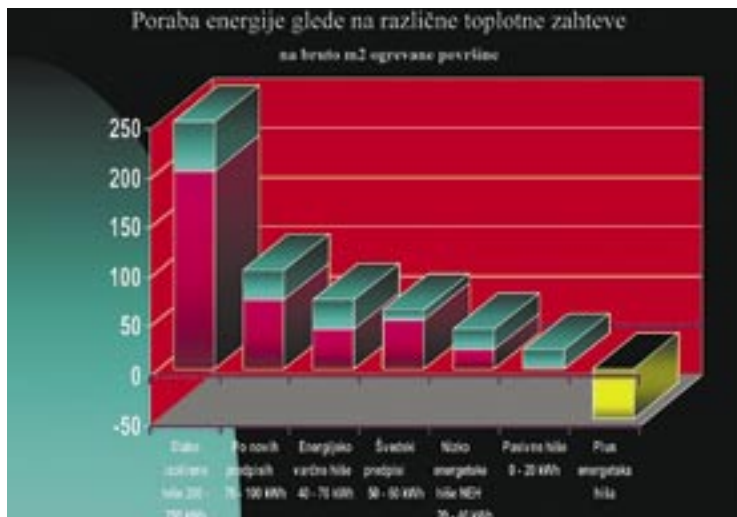
oken ter minimalno debelino toplotne izolacije na fasadi zapečatil energetska potratnost hiše. Pri tem je pomembno opozoriti, da je toplotna izolacija najcenejši gradbeni material, ki ga vgrajujete v vašo hišo, in tudi eden

porabi na kvadratni meter ogrevane površine največ 15 kWh letno, kar ustreza približno 1,5 litra kurilnega olja. Iz tega sklepamo, da dobro izolirana hiša potrebuje tudi manj energije za njeno ogrevanje, kar zadosti ekonom-

bo bolj obdavčila tiste, ki v okolje spuščajo preveč CO₂.

Rešitev je zagotovo ekološka pasivna hiša, saj pri njeni gradnji uporabljamo okolju prijazne obnovljive materiale, proizvedene z minimalno količino porabljene energije in CO₂ v življenjskem krogu hiše. V primerjavi s klasično gradnjo je poraba toplotne energije za ogrevanje bistveno nižja. V starejših enodružinskih hišah je raba energije do 350 kWh/m² na leto, pri enodružinskih hišah, grajenih v obdobju, ko je bilo področje toplotne zaščite že ustrezno zakonsko urejeno, pa do 120 kWh/m² letno.

Po danes veljavnih predpisih novogradnja ne sme preseči 72 kWh/m² letno, kar je sicer v primerjavi s preteklostjo malo. Država zato z nekaterimi subvencijami spodbuja tiste, ki imajo potratne stavbe, da zamenjajo stara okna z novjšimi oz. dodatno izolirajo stavbo, žal pa ne namenja nobenih sredstev tistim investitorjem, ki želijo graditi v skladu s trajnostnim razvojem in Kyotskim protokolom, čeprav bi morala biti ravno to ena od pomembnih prednosti. Danes je samo v Avstriji zgrajenih tisoč pasivnih hiš, da o hišah s porabo 30 kWh/m² letno niti ne izgubljam besed. Upamo lahko le, da bodo institucije, ki jim davkoplačevalci plačujemo, čim prej začele pridobljena sredstva razporejati tako, kot to počnejo npr. v Avstriji, saj le besede ne odpravljajo ekoloških problemov, ki nas čedalje bolj pestijo.



Poraba energije pri različno izoliranih stavbah

Vir: elit

redkih, ki vam prinaša dobiček zaradi manjše porabe energije, vendar žal večina investitorjev dela napake ravno tukaj.

Večina hiš v Sloveniji pri kvadraturi 200 kvadratnih metrov porabi letno za ogrevanje okoli tri tisoč litrov kurilnega olja, medtem ko pasivne hiše v primerjavi z njimi porabijo le 300 l kurilnega olja letno pri enaki kvadraturi. Zaradi tako nizke porabe pasivnih hiš ni treba ogrevati na olje, temveč izkoriščamo obnovljive vire energije (sončna, geotermalna, vetrna energija). Hiša si zasluži tako ime, če

skemu faktorju odločitve. Če vas to ni prepričalo, vas bo morda t. i. energetska izkaznica, ki z letom 2006 pride tudi k nam. Je nov korak na področju večje energijske učinkovitosti v EU v skladu z omejevanjem emisij CO₂ in uvajanjem programov učinkovitejše rabe energije (SAVE). Ta izkaznica bo stavbe razvrščala v sedem energijskih razredov, podobno kot to že poznamo na primer pri hladilnikih. Program ima v državah EU visoko prednost, saj uvaja merjenje in obračun stroškov po dejanski porabi. Temu strošku se bo pridružila še ekološka taksa, ki

v zavetju narave

Mansardo vam izoliramo tako, da je pozimi ni potrebno ogrevati in poleti ne hladiti.

Gradimo ekološke nizkoenergijske in pasivne hiše lahko tudi po vaših načrtih.

Informacije o hišah: 041/641 541

info@trendisol.com

www.trendisol.com

Delovni čas od 8.00 do 16.00 ure

Prodaja materiala: 041/817 087



celulozna toplotna izolacija



lesne fasadne plošče



reprezentativna ekološka izolirana hiša



konstrukcijske plošče



toplotni izolacijski in garancijski



materiali za ekološko gradnjo

Na kaj biti pozoren ob nakupu

Pripravljate se za nakup stanovanja in ne veste, kako se organizirati? Na kaj je treba biti pozoren, kje lahko tičijo pasti, ki bodo razvrednotile vaš denar?

UROŠ RAZPET, ARHITEKT

Najprej naj vas potolažimo z dejstvom, da je nalozba v nepremičnine, če je pravilno izvedena, eden od najvarnejših načinov investiranja vašega denarja.

Kako do nepremičnine

Prva težava, ki se pri iskanju ustrezne nepremičnine pojavi, je, kako priti do informacij o za vas ustreznih nepremičninah. Najobičajnejši način je iskanje ponudbe preko direktnih oglasov ter povpraševanje preko nepremičninskih agencij. Slednja pot je praviloma varnejša, saj dobre nepremičninske agencije že izvedejo osnovni pregled potrebne dokumentacije za posamezno nepremičnino.

Dokumenti

Če se odločate za nakup brez posrednika, bodite posebej pozorni na dokumente, ki izkazujejo lastništvo nepremičnine, tj. ažuren izpisek iz zemljiške knjige. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, potrebujete notarsko overjen izvod kupoprodajne pogodbe. Priporočamo vam, da pri teh zadevah poiščete pomoč odvetnika, ki naj pregleda dokumente in po potrebi ustrezno svetuje. Včasih je pomembno videti tudi gradbeno ali uporabno dovoljenje.

Tudi pri pripravi pogodbe je priporočljivo, da sodeluje odvetnik. Praviloma ne privolites na tipske pogodbe. Pogodba naj bo sestavljena kakovostno in naj predvidi vse možne »črne scenarije«, ki se lahko pripetijo pri prodaji oz. nakupu nepremičnine. Le na takšen način lahko vero-



Ob morebitnih pomislekih glede kakovosti objekta raje za nasvet povprašajte ustreznega strokovnjaka.

dostojno štiti vaše interese. Zavedati se je treba, da so nakupi stanovanjskih nepremičnin običajno investicije, v katere vlagamo večino svojih privarčevanih sredstev. Prav zato poskrbite, da bo tveganje pri nakupu čim manjše, in ne varčujte z nekaj deset tisočaki, kolikor vas bo stala ustrezna strokovna pomoč. Seveda izhaja določena stopnja tveganja pri nakupu tudi iz gradbenega stanja nepremičnine.

Nakup nove nepremičnine

Pri nakupu novih nepremičnin so tveganja seveda manjša. Objekti so običajno izvedeni z modernimi gradbenimi materiali v skladu s predpisi, ki jih je treba upoštevati pri projektiranju in izvedbi. Novi objekti so v garancijski dobi, kar vam zagotavlja, da bo izvajalec (oz. investitor) morebitne kasnejše napake na vaš poziv brezplačno odpravil. Smotno je, da se za obdobje trajanja garancijske dobe, če je to mogoče, zadrži del sredstev (običajno od tri do pet odstotkov), ki vam zagotavljajo, da

bodo pomanjkljivosti dejansko pravočasno odpravljene. Pri nakupu še nezgrajenih stanovanj je treba biti pozoren na način navajanja kvadrature bodočega objekta (bruto ali neto). Obstajajo primeri, ko kupci v dobri veri kupujejo bruto kvadrato objekta (tloris vključno s površinami, na katerih stojijo stene) za običajno neto površino (površino prostora). Razlike so približno deset odstotkov, kar je razlika med »normalno« ali »ugodno« ceno.

Pri nakupu takšnih stanovanj je koristno pregledati projekte ter videti predvsem, ali so posamezni bolj izpostavljeni detajli ustrezno rešeni. Pri takšnem preverjanju boste verjetno potrebovali pomoč arhitekta ali gradbenega inženirja. Posebej pozorni bodite na vgradnjo izolacije in reševanje toplotnih mostov. Neustrezne rešitve povzročajo izgubo energije ter kondenzacijo vlage na hladnih površinah in s tem škodo na objektu zaradi kondenzata ali plesni.

Nakup starejših objektov

Pri starejših objektih je treba biti posebej pozoren na vse vidne napake na objektu. Najbolj značilni so madeži vlage, razpoke na zidovih, trohnenje lesenih delov konstrukcije in podobno.

Vlaga je predvsem pri starejših objektih stalen spremljevalec. Nastaja lahko zaradi zamakanja meteornih ali odtočnih vod na objektu. Do tega običaj-



Pri starejših objektih je treba biti posebej pozoren na vse vidne napake na objektu.

Foto: B. S.T.

ROLTEK®
ROLETE - ROLLO VRATA - ŽALUZIJE - MARKIZE

funky®
enostavneje ne gre!

Upravljanje senčila in garažnih vrat nikoli ni bilo tako udobno in enostavno!

Avtomatska rolo garažna vrata iz aluminija z odliko in daljinskim upravljanjem.

Markize vseh vrst za najvišje zahteve in eleganten videz vašega objekta.

Zunanje žaluzije KIPAN 2: ideal modernih senčilnih sistemov.

Za več informacij pokličite:
Tel: 01 / 724 00 00

Roltek d.o.o., Želodnik 78, SI-1233 Dob pi Dornšah
94 01 / 724 00 00 fax 01 / 724 00 10
www.roltek.si, roltek@iol.net

plan b
[arhitekturni biro]
www.planb.si

nepremičnine

no prihaja zaradi slabega vzdrževanja ali poškodb na objektu. Še bolj običajen pojav vlage je zaradi dviga kapilarne vlage po zidovih. Predvsem kletni in pritlični deli objektov so takšnim pojavom zelo izpostavljeni.

Za ustrezno rešitev je treba zagotoviti pravilno umestitev horizontalne hidroizolacije. Možna je tudi sanacija s specialnimi sušilnimi ometi ter z različnimi preparati, ki jih vbrizgamo v zidove takoj nad terenom in s tem zapremo pot vlage v zidu. Praviloma so ti posegi dragi in ne zagotavljajo zanesljive odprave problema.

Kadar so na objektu vidne več-

dinamični obremenitvi, kar posledično povzroča za marsikoga »šarmantno« škrapanje parketa in žvenketanje kozarcev.

Še streha

Posebno pozornost je treba posvetiti strehi oziroma prostorom v mansardi. Zamenjava strešne kritine ali celo delov strešne konstrukcije, tudi v večstanovanjski zgradbi, nikakor ni zanemarljiv strošek. Že nekaj časa so moderne predelave prej neizkoriščenih podstrešij v podstrešna stanovanja. Pri tem je treba poudariti, da bivalna mansarda potrebuje izvedbo strehe z ustrez-



Pri nakupu bodite posebej pozorni na dokumente, ki izkazujejo lastništvo nepremičnine.

Foto: A. K.

je razpoke, je objekt dobro pregledati z izkušenim strokovnjakom za gradbene konstrukcije, ki bo ocenil, ali gre za poškodbe objekta, ki lahko vplivajo na varnost in funkcionalnost objekta. Na starejših objektih se pogosto pojavijo manjše razpoke, tako imenovane lasnice, ki pa so praviloma bolj vizualna motnja kot pa resnejša indikacija problemov s konstrukcijo objekta.

V starejših objektih praviloma še naletimo na talne konstrukcije z lesenimi stropniki. Takšna konstrukcija je, če je bil objekt ustrezno vzdrževan, lahko še popolnoma funkcionalna. Težave se pojavijo zgolj v primeru, če je les nezdrav, običajno preperel zaradi vlage, lesne gobice ali raznih škodljivcev. Seveda pa se je treba zavedati, da so lesena tla vedno podvržena rahlemu nihanju ob hoji ali drugi

no debelino toplotne izolacije ter dodatnim slojem sekundarne kritine. Posebej pomembna je ustrezna izvedba prezračevane strehe. Prezračevani sloj je treba zagotavljati med slojem toplotne izolacije in strešne kritine. Za to potrebuje streha ob kapu odprtine za dovod zraka ter na zgornji strani, ob slemenu, odprtine za izhod zraka. Če konstrukcija ni izvedena na takšen način, se bo v poletnem času streha pregrevala in z njo tudi prostor mansarde, v zimskem času pa lahko pride do zamakanja zaradi nepravilnega taljenja snega.

Ob morebitnih pomislekih glede kakovosti objekta raje za nasvet povprašajte ustreznega strokovnjaka, kot pa da boste določene napake odkrili, ko bo že prepozno. Naj vam za konec zaželimo še srečno pot do vašega novega domovanja.

STAVBNO POHIŠTVO

PVC-okna

Konstrukcijo sestavljajo profili iz PVC-materiala, ki so odporni na vremenske vplive, ojačani z jeklenim jedrom in imajo visoko toplotno izolacijo.



Številne kombinacije barv in oblike PVC-oken močno vplivajo na sam izgled objekta.

Foto: arhiv

Vrhunsko toplotno zaščito preko vsega leta omogočajo IZO-stekla ter posebna stekla za zaščito pred sončnimi žarki. Izrednega pomena je tesnjenje. Dve tesnili zadržujeta preprih, prah in vodo. Tehnologija petih prekatov, ki temelji na izolacijskem delovanju zra-

ka, in sama globina vgradnje zagotavljata najboljše vrednosti toplotne izolacije. S tem varujete okolje ter varčujete z energijo in s stroški ogrevanja. Okenski profili so običajno prilagojeni tudi za vgradnjo posebnih zapahov in druge zaščite pred vlomom. A. K.

DODATKI

Notranje žaluzije

Notranje žaluzije so učinkovita zaščita pred svetlobo in neželenimi pogledi.



Z žaluzijami lahko uravnavamo moč in kot svetlobe.

Foto: arhiv

Zanimivo oblikovanje in možnost izbire različnih barv pripomoreta k lepšemu videzu tako z notranje kot zunanje strani objekta. Narejene so iz vodoravnih aluminijastih lamel različnih širin (16 in 25 mm). Vgradimo jih v okenske odprtine pred stekli med zaključne letvice. Medstekelne žaluzije lahko vgradimo tudi v vsako standardno vezano okno in v vrata, kjer razdalja med stekli ni manjša od 28 mm. Možna je tudi montaža na strop. Svetlobo v prostoru uravnava s kakovostnim mehanizmom in gibljivo palico, ki omogo-

ča obračanje lamel. Ročno jih dvigujete in spuščate s pomočjo dvizne vrvice, perlaste PVC-veržice ali monokomande. Udobno motorno upravljanje s 24- ali 230-voltnim motorjem vam omogoča samodejno zapiranje s pomočjo daljinske elektronike in senzorjev za temperaturo oziroma sonce. A. K.

Zakaj nepremičninska agencija

Zainteresiran kupec oziroma prodajalec se mora pred končno izbiro čim bolj informirati o nepremičninskih agencijah.

ALJA KNEZ

Običajno so najugodnejša dobra priporočila znancev in prijateljev. V pomoč vam bo tudi, da obiščete njihovo spletno stran oziroma v poslovnem registru pogledate njihov letni promet, leto ustanovitve ipd. Pozanimajte se torej, s kom boste poslovali. Negativne izkušnje prevarantov in slabih investitorjev, za katere smo izvedeli v medijih, ter še vedno neurejena zemljiška knjiga so realnost, zato je pomoč strokovnjaka (odvetnika ali notarja in dobre nepremičninske agencije) absolutno potrebna. Nepremičninskim agencijam je namreč država zakonsko predpisala obvezno izobraževanje in zavarovanje odškodninske odgovornosti za najmanj 40 milijonov tolarjev za morebitno škodo, povzročeno tretjim osebam.

Dobra izbira je ključna

Nepremičninske agencije so specializirane za poslovanje z nepremičninami. Prednosti sodelovanja pa so številne. Glede na



Agencije so specializirane za poslovanje z nepremičninami.

Foto: arhiv

veliko število registriranih agencij je tista prava izbira res pomembna. Običajno za nas opravijo preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine), preverjanje pravnega stanja lastništva nepremičnine in morebitnih pravic tretjih (na primer hipoteke), oglaševanje, izvedbo ogledov s kupci, posredovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, pripravo pogodbe (skupaj z njihovim odvetnikom). Poleg tega zagotavljajo varno hrambo are ali kupnine, sodelujejo pri primopredaji nepremičnine in pripravijo predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, če je nepremični-

na že vpisana v zemljiško knjigo. Pri agenciji, ki jo boste izbrali, nujno preverite, ali imajo z zavarovalnico sklenjeno zavarovanje odškodninske odgovornosti in kolikšna je ta zavarovalna vsota. To je pomembno zagotovilo za kupce, ker v okviru zavarovalne vsote zavaruje vaš nakup. Te podatke lahko preverite pri zavarovalnici. Za prodajalce nepremičnin je prav tako priporočljivo, da se obrnejo na agencijo, saj med drugim ta svetuje pri trženju in določitvi prodajne cene. Ko se odločimo za agencijo, z njo podpisemo pogodbo o posredovanju, v kateri mora biti natančen opis poslov, ki jih je

agencija dolžna opraviti za dogovorjeno provizijo.

Provizija

Agencije pri posredovanju nepremičnin opravijo vrsto storitev. Stroške storitev pokrijejo s provizijo. Novi zakon o nepremičninskem posredovanju je omejil najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje na največ štiri odstotke pogodbene cene. Plačilo za posredovanje lahko agencija zaračuna le naročniku na podlagi pogodbe o posredovanju. Mogoče je, da se obe stranki dogovorita in si provizijo razdelita. Dejstvo pa je, da v bistvu celotno provizijo plača kupec, ker si jo prodajalec na tak ali drugačen način zaračuna v ceno nepremičnine. Velikokrat se potencialni kupec odzove na oglas nepremičninske agencije. S to agencijo seveda nima podpisane pogodbe o posredovanju, s katero bi se obvezal plačati agenciji provizijo za posredovanje. Agencija v tem primeru nima zakonske podlage za zahtevo po plačilu provizije. Nekatere agencije stranki, potencialnemu kupcu, predložijo v podpis pogodbo, šele nato so pripravljene posredovati natančne informacije o zaželeni nepremičnini. Seveda pa so ob podpisu pogodbe upravičene zahtevati provizijo.

Za uspeh v življenju potrebujemo premišljena dejanja in preverjene partnerje.

Raiffeisen Leasing že več kot 30 let neguje partnersko povezanost z družbami iz Srednje Evrope. Mednarodne izkušnje in tradicionalna prepoznavnost finančne skupine Raiffeisen so zaščitni znak naše merodajnosti in zanesljivosti.

Smo univerzalna leasing hiša, saj ponujamo celovite finančne aranžmaje s poudarkom na financiranju nepremičnin, pa tudi opreme ter gospodarskih in osebnih vozil.

Na osnovi potreb naših partnerjev razvijamo nove in vedno ugodnejše oblike leasing storitev, kakršni sta projektno financiranje ali komunalni leasing.

Postanite naš partner. Pokličite nas ali nas obiščite na naših enotah v Ljubljani in v Mariboru, odgovore na vprašanja pa vam bodo prijazno posredovali v prav vseh poslovalnicah Raiffeisen Krekove banke d.d.

 **Raiffeisen LEASING**

Raiffeisen LEASING d.o.o. Tivolska 30 (Center Tivoli), SI - 1000 Ljubljana
Poslovna enota Maribor Zagrebška c. 85 (Avtocenter Šerbinek), SI - 2000 Maribor

tel.: 01/241 62 50 fax: 01/241 62 68
tel.: 02/333 84 20 fax: 02/333 84 30

Odlična poteza.

<http://www.rl-sl.com>



Stanovanjski kredit je kot »poročna pogodba« dolgoročen projekt. Foto: Ž. S.

Nakup nepremičnine

Za nakup nepremičnine potrebujemo resnično veliko denarja in volje.

MARJA MILIČ

Zato je pri sklenitvi tovrstnega posla potrebna ne le previdnost, temveč tudi predhodno informiranje o vseh možnostih, ki nam jih ponujajo finančne institucije. Poleg tega je treba preveriti tudi, ali je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo in kdo je njen lastnik (ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma pravice tretjih oseb). Kupoprodajna pogodba naj bo korektna in naj vsebuje notarsko overjen podpis prodajalca, saj vam le taka pogodba, poleg potrjena o plačanem davku na promet nepremičnin (plača ga prodajalec), zagotavlja možnost vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Kako do stanovanja

Nakup nepremičnine je podvržen strateškemu načrtovanju in običajno angažiranju cele družine. Večina se obrne na banke, katerih ponudba so tudi stanovanjski krediti in jih ureja zakonodaja o varovanju potrošnikovih pravic. Banke in druge institucije (npr. nacionalna stanovanjska varčevalna shema) ponujajo tudi možnost predhodnega varčevanja (od ene-

ga leta do deset let) s kasnejšo ugodnejšo odplačilno obrestno mero.

Najem stanovanjskega kredita

Kreditojemalec mora pri najemu stanovanjskega kredita izpolnjevati nekatere pogoje: mora biti državljan RS; polnoletna oseba; v primeru starejših je zadnja anuiteta dovoljena le do meseca, v katerem bo dopolnil 75 let; zaposlitev za nedoločen čas; višina anuitete pa je odvisna od načina zavarovanja kredita ter od predhodnega dogovora z banko na individualni ravni. Komitenti bank plačajo nižjo obrestno mero, medtem ko nekomitenti plačajo eno do dve odstotni točki višjo obrestno mero.

Zakon o varstvu potrošnikov nalaga bankam tudi obveznost, da stranki navedejo in izračunajo efektivno obrestno mero. Ta namreč kreditojemalcem omogoča lažjo primerjavo med različnimi ponudniki stanovanjskih kreditov in pove, koliko bo dejansko plačal oz. preplačal kredit.

Efektivna obrestna mera poleg deklarirane bančne obrestne mere vključuje vse neposredne stroške (zavarovanje, stroški odobritve kredita, interkalarne obresti, administrativne stroške ...) in ima le informativni značaj pri pogojih, ki veljajo v trenutku njenega izračuna.

Banke vam pred dokončno odločitvijo o najemu kredita

predstavijo odplačilno shemo (te so v večini primerov dostopne tudi preko interneta).

Kaj pa zavarovanje kredita

Zavarovanje kredita je obvezno pri najemu stanovanjskega kredita, saj si v primeru plačilne nesposobnosti kreditojemalca tako banka zagotovi kritje, ki poskrbi za nadaljnje odplačilo anuitet. Na razpolago imamo tako zavarovanje preko zavarovalnice, zavarovanje s plačilno sposobnimi poroki (dva ali trije), zavarovanje z zastavitvijo nepremičnine na podlagi hipoteke in zavarovanje z vnovčtivijo vrednostnih papirjev; obstaja pa tudi možnost leasinga. Največ dodatnih stroškov prinaša zavarovanje s hipoteko, medtem ko zavarovanje s poroki ne zahteva veliko dodatnih stroškov.

Opozorilo naj ne bo odveč. Preden se lotite nakupa nepremičnine, je treba zbrati čim več informacij tako o samih nepremičninah kot tudi možnostih različnega financiranja le-teh. Temu sledi najtežji del: odločitev. Zavedati se je treba, da z naj-

SLOVARČEK

OBRESTNA MERA

je mera za obrestovanje denarja, izražena v odstotkih. Pove, koliko denarnih enot nadomestila plačamo za vsakih 100 enot glavnice v določenem obdobju.

INTERKALARNE OBRESTI

so obresti za čas porabe posojila; banka jih obračuna ob koncu meseca in ob prenosu posojila v odplačevanje.

ANUITETA

je odplačilo terjatve, pri katerem se v enakih vnaprej določenih zneskih odplačujejo glavnica in obresti.

emom stanovanjskega kredita podpisete skoraj »poročno« pogodbo, katere doba je odvisna od vaših finančnih sposobnosti in zvestobe pri izpolnjevanju obveznosti iz tega naslova.

NOVO! NOVO! NOVO!

od 2. 2. 2005 za Vas

ZVEZA BANK,

registrirana zadruga z omejenim jamstvom,

Podružnica Ljubljana

Drenikova ulica 33, SI-1000 Ljubljana

uradne ure:

sreda, četrtek, petek od 9:00 do 15:00 ure

Tel.: +386 (0) 1 / 500 11 00

Fax: +386 (0) 1 / 500 11 20

svetovalni termini:

po dogovoru s svetovalci
vam izdelamo optimalen načrt financiranja

Member of Raiffeisen Austria

www.zvezabank.at



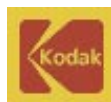
ZVEZA BANK
Podružnica Ljubljana

POSEBNA PONUDBA

Fotografije z digitalnih medijev:
(zgoščenke in spominske kartice)

9 x 13 cm = 59 SIT	→	31 SIT
10 x 14 cm = 69 SIT	→	36 SIT
10 x 15 cm = 69 SIT	→	36 SIT
13 x 18 cm = 99 SIT	→	52 SIT
20 x 30 cm = 499 SIT	→	130 SIT
30 x 45 cm = 1.409 SIT	→	788 SIT

**DOSTAVA NA DOM
BREZ DOPLAČILA!**



Razvijanje filmov in izdelava fotografij:
FOTO "GM"
Miran GROHAR s.p., Ljubljanska cesta 5, Kranj

Fotografije, poslane prek www.posta.si:

9 x 13 cm = 45 SIT	→	33 SIT
10 x 14 cm = 49 SIT	→	36 SIT
10 x 15 cm = 49 SIT	→	36 SIT
13 x 18 cm = 89 SIT	→	66 SIT
20 x 30 cm = 399 SIT	→	293 SIT
30 x 45 cm = 899 SIT	→	660 SIT

Fotografije, izdelane s klasičnih barvnih filmov:
(ne velja za ponovna naročila - ponaročila)

9 x 13 cm = 32 SIT	→	28 SIT
10 x 15 cm = 42 SIT	→	37 SIT
13 x 18 cm = 89 SIT	→	65 SIT
20 x 30 cm = 699 SIT	→	660 SIT
30 x 45 cm = 1.149 SIT	→	1.095 SIT
50 x 70 cm = 2.649 SIT	→	2.030 SIT

**PONUDBA VELJA OD
7. DO 21. FEBRUARJA
2005.**

 **POŠTA SLOVENIJE**