

KAKO JE AMERIČANKA KUPOVALA STANOVANJE V LJUBLJANI

Po trnovi poti do stanovanja v Sloveniji

Notarji se prosto odločajo, ali bodo overili kupoprodajno pogodbo ali ne, če jo že overijo, pa pripišejo, da ne jamčijo za njeno vsebino

Ameriški državljani slovenske nepremičnine kupujejo na podlagi trgovinske pogodbe med ZDA in Srbijo, ki je bila sklenjena daljnega leta 1881. Neverjetno, vendar resnično. To nam je povedal Iztok Remškar, direktor agencije Kvadratni meter, ki je pred kratkim vodil prodajo ljubljanske nepremičnine ameriški državljanke.

Remškar je povedal, da lahko ameriškega kupca čaka veliko ovir, zato nam je opisal svojo izkušnjo s prodajo. Teden dni traja pridobitev enotne matične in davčne številke. Sogovornika je med drugim presenetila tudi samovolja notarjev, saj se prosto odločajo, ali bodo overili kupoprodajno pogodbo ali ne. Še bolj pa je presenetljivo, da se lahko tudi referenti na sodišču po lastni presoji odločajo o vpisu lastnine v zemljiško knjigo.

Ameriški državljani, ki želijo kupovati slovenske nepremičnine, sodijo v razred držav z največjimi ugodnostmi. Kot pravi Remškar, to pomeni, da lahko v Sloveniji kupujejo nepremičnine pod enakimi pogoji kot slovenski državljani. Enako velja tudi

za slovenske državljane, ki kupujejo nepremičnine v ZDA.

Na papirju dokaj enostavno ...

In kako poteka postopek, če Američan kupuje nepremično v Sloveniji? Najprej je treba podpisati predpogodbo o nakupu nepremičnine, nato pa lahko ameriški državljan sproži postopek za pridobitev enotne matične številke (EMŠO) in davčne številke. Ko po tednu dni pridobi oboje, lahko podpiše glavno prodajno pogodbo. Na podlagi te pogodbe davčna uprava odmeri davek, po plačilu davka se pogodba notarsko overi, nato pa se poda predlog za vpis v zemljiško knjigo, s čimer državljan ZDA pridobi lastninsko pravico. Postopek, ki v najboljšem primeru traja okoli tedna dni, je zanj končan. Pri tem je treba opozoriti le na zamude pri vpisih v zemljiško knjigo, kar traja okoli

POJASNILO MINISTRSTVA ZA PRAVOSODJE

Remškarjevo trditev smo preverili tudi na ministrstvu za pravosodje in jih prosili za komentar ter obrazložitev, kako je urejena prodaja slovenskih nepremičnin ameriškim državljanom. Dobili smo naslednji odgovor:

"Tujci lahko na podlagi 68. člena ustave Republike Slovenije pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor. Ustava torej predvideva dva pravna vira, ki lahko urejata pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah, in sicer zakon ter mednarodno pogodbo, ki jo ratificira državni zbor. Mednarodna pogodba, ki državljanom ZDA omogoča pridobitev lastninske pravice na nepremičninah, je trgovinska pogodba med ZDA in Srbijo iz leta 1881, ki se uporablja na ozemlju Republike Slovenije na podlagi 3. člena ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti. Ta določa, da imajo državljani ZDA pravico do pridobitve nepremičnin v Republiki Sloveniji po klavzuli največjih ugodnosti. Z drugimi besedami to pomeni, da so pogoji za njih enaki kot veljajo za tuje državljane, ki imajo v Republiki Sloveniji zagotovljen najugodnejši pravni režim za pridobitev nepremičnin. Od vstopa Republike Slovenije v Evropsko unijo lahko državljani Združenih držav Amerike izpeljejo postopek pridobitve (ne več le z nakupom) nepremičnin v skladu z veljavno zakonodajo, ki ne določa več pogoja vzajemnosti ter obveznosti pridobitve odločbe o ugotovitvi vzajemnosti od ministrstva za pravosodje, treba pa je po določbah stvarnopravnega zakonika pridobiti notarsko overjeno zemljiškoknjžno dovolilo."

pol leta. To ameriške državljane zelo bega, saj so v ZDA ti postopki precej krajši.

... v praksi so lahko težave

Vendar se v praksi lahko precej zaplete. Po Remškarjevih izkušnjah je ves postopek zelo nedorečen. Zaprte se že z odmero davka na promet z nepremičninami. Ko je njegova agencija prodala stanovanje ameriški državljanke, slovenski davčni referenti na začetku niso vedeli, če sploh lahko odmerijo davek od prodaje nepremičnine. Po uri preverjanja so le ugotovili, da lahko od 1. maja 2004 ob nakupu ameriškega državljana odmerijo dvoodstotni davek na promet z nepremičninami. Druga težava so

www.bc-skupina.si

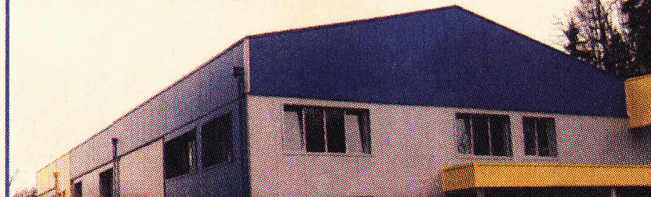
PRISKRBIMO VAM
GNEZDO

PRODAMO POSLOVNI PROSTOR

v KRANJU VELIKOSTI 1058m²,
III. PODALJŠANA FAZA Z VSEMI PRIKLJUČKI
IN LASTNIM PARKIRNIM PROSTOROM.

Odličen dostop do objekta.

MOŽEN TAKOJŠEN PREVZEM.



NEPREMIČNINE NA SLOVENSKI OBALI

**DOM KOPER d. o. o.,
Ferrarska 17, Koper**



upravljanje stavb,
agencija za promet z nepremičninami,
gradnja za trg:
stanovanja, poslovni prostori

www.domkoper.si
tel: 05 61 110 00, gsm: 041 778 218

APOLON NEPREMIČNINE D.O.O.

PTC Katica, Ronkova 4, 2380 Slovenj Gradec,
tel.: 02/88-38-256, faks: 02/88-41-848

STIP