

**ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI JIH JE IZDALO MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN
PROSTOR REPUBLIKE SLOVENIJE
REPUBLIC OF SLOVENIA**

**PRIPRAVA NA POKLICNO KVALIFIKACIJO NEPREMIČNINSKI POSREDNIK
ODGOVORI NA VPRAŠANJA**

**AVTOR ORIGINAL SKRIPTE:
TOMAŽ DUJC, MAG. FINANČ IN BANČNIŠTVA**

H. H. G. 1.0

**Škripta za pripravo na poklicno kvalifikacijo
»NEPREMIČNINSKI POSREDNIK« - vprašanja in odgovori**

Avtor posodobljene skripte:
Jure Žibert

Ta skripta je bila JUNIJA 2026 močno posodobljena. Vsebovala je veliko zastarelih in napačnih odgovorov, veliko večino iz naslova posodobljanja zakonov. Skripta je bila junija 2026 konkretno »fact checkana« s pomočjo Claude Opus 4.8 in Fable 5 modelov, ter nato ročno posodobljena s pomočjo preverjanja dejanskih trenutno veljavnih zakonov. Učno gradivo CPU pri tem postopku ni bilo uporabljeno. V tej skripti se seveda verjetno še vedno najdejo napake. Vprašanj je bilo kar nekaj spremenjenih, večina, ker so se nanašali na neveljavne zakone.

Škripto zdaj spremlja »study cards« webapp, ki je bil skreiran z namenom, da nam olajša pripravo na že tako težek izpit in stoji na www.venividivadi.com – v appu so vsa od teh vprašanj z odgovori v obliki dveh paketov vprašanj, razdeljena v sekcije, kot v skripti: Verbatim iz skripte in Izpitni minimum (odgovori, ki so toliko skrajšani, da po mojem zadoščajo kot odgovori na izpitu, niso pa najprimernejši za prvo učenje, saj ne vsebujejo kaj dosti razlag.)

Vprašanja so oštevilčena enako kot v appu.

Rešpekt in zahvale avtorju izvirnika mag. Tomažu Dujcu, ki je to sestavil, ter vsem pred mano, ki so skripto delili naprej.

Kakršnikoli kvalitetni popravki so zaželeni. Dodatna izpitna vprašanja so zaželjena. Kontaktirate me lahko preko bug reporta v appu. Lep lp J.Ž.

SKLOP št. 1

Področja: 3, 4, 5, 6 in 7 po Katalogu

Področje 3:

STVARNO PRAVO

1. Katere stvarno pravne pravice poznaš?

Stvarne pravice so (2. člen SPZ):

- Lastninska pravica
- Zastavna pravica
- Služnosti
- Pravica stvarnega bremena
- Stavbna pravica

Opomba: zemljiški dolg je bil z novelo SPZ-A (Ur. l. RS, št. 91/13) črtan iz zakona in ga ni več mogoče ustanoviti. Zemljiški dolgi, ustanovljeni pred uveljavitvijo novele, ostanejo veljavni in se zanje uporabljajo dotedanji predpisi.

2. Opiši načelo „superficies solo cedit“ in naštej 2 najpomembnejši izjemi od tega

Načelo „superficies solo cedit“ (v prevodu: vse, kar je na površini, pripada tlom) je eno temeljnih načel stvarnega prava. Določa, da je vse, kasneje zgrajeno ali trajno spojeno z zemljiščem (npr. stavba, drevesa, rastline), sestavina tega zemljišča in deli njegovo pravno usodo.

Zgradba in zemljišče po tem načelu pravno ne moreta imeti dveh različnih lastnikov. Lastnik zemljišča je avtomatično tudi lastnik stavbe, ki stoji na njem.

Najpomembnejši izjemi sta: stavbna pravica in etazna lastnina.

3. Temeljna načela stvarnega prava:

Stvarno pravo je utemeljeno na posebnih temeljnih načelih. Za temeljna načela se pogosto poudarja, da predstavljajo »duh« zakona ter s tem kažipot pri interpretaciji posameznih njegovih določil. Najpomembnejša temeljna načela stvarnega prava so:

- Omejen krog stvarnih pravic (2. člen) — obstajajo le tiste stvarne pravice, ki jih določa zakon (numerus clausus).
- Absolutnost (5. člen) — stvarne pravice učinkujejo proti vsem (erga omnes), ne le med strankama.
- Prednostno načelo (6. člen) — prej pridobljena pravica ima prednost pred kasnejšo (prior tempore potior iure).
- Specialnost (7. člen) — stvarna pravica lahko obstaja le na individualno določeni stvari.
- Povezanost zemljišča in objekta (8. člen) — to je ravno superficies solo cedit iz prejšnje točke.

- Publiciteta (10. in 11. člen) — stvarne pravice morajo biti javno razvidne (zemljiška knjiga pri nepremičninah, posest pri premoženjih).
- Kavzalnost (40. člen) — za pridobitev stvarne pravice je potreben veljaven pravni temelj (kavza); če odpade temelj, odpade tudi pridobitev.

4. Kaj je nepremičnina?

Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča. Nepremičnina predstavlja pravice do zemljišča in izboljšav zemljišča. Poleg zemeljskega površja je vključen tudi del nad površjem in del pod njim.

5. Kaj je „javno dobro“?

Javno dobro (SPZ)

19. člen

- (1) Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (splošna raba).
- (2) Zakon določa, katera stvar je javno dobro in kakšni so pogoji za njegovo uporabo.
- (3) Na javnem dobru se lahko pridobi tudi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon.

Pri nepremičninah se status javnega dobra zaznamuje v zemljiški knjigi.

Razlikovanje:

- Naravno javno dobro (npr. morje, vodotoki, morska obala) – javno dobro je že po naravi.
- Grajeno/umetno javno dobro (npr. javne ceste, ulice, trgi, parki, mostovi) – status pridobi z aktom ali namenom.

6. Opiši „zemljiškknjižno dovolilo“!

Zemljiškknjižno dovolilo

23. člen

Zemljiškknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškknjižnem dovolilu mora biti overjen.

Lahko je del pravnega posla (pogodbe) ali samostojen zapis. Zahteva, da mora iti za nepogojno izjavo, pomeni, da dovolilo ni mogoče oblikovati na način, da se dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, "ko bo kupec plačal kupnino", "pod pogojem, da bodo poravnane vse obveznosti iz pogodbe" ipd. oziroma je takšno dovolilo neveljavno.

Opomba: zemljiškknjižno dovolilo ureja 23. člen SPZ (ne 19. člen — ta ureja javno dobro).

7. Kaj je posest?

III. del POSEST

Pojem

24. člen

Posest je neposredna dejanska oblast nad stvarjo (neposredna posest).

Posest ima tudi tisti, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo prek koga drugega, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova (posredna posest).

Posest je dejanska oblast nad stvarjo. Posest ni pravica. Pravica predstavlja pravno oblast nad stvarjo. Posestnik je sicer v takem odnosu do stvari, da lahko stvar rabi, jo uživa in z njo razpolaga, pri čemer pa ni pomembno, ali ima tudi pravico stvar rabiti, uživati ali z njo razpolagati. Dejanska oblast nad stvarjo je torej zunanji videz pripadnosti stvari določeni osebi.

Opomba: posest ureja 24. člen SPZ (ne 20. člen).

8. Opiši varstvo posesti in roke za sodno varstvo posesti!

Čeprav je posest zgolj dejanska oblast in ne pravica, jo pravni redi varujejo z razlogom, da bi se preprečilo samovoljno uveljavljanje pravic. Gre za neke vrste »provizorično« zavarovanje dejanskega položaja, ki ni nujno, da sploh ima kaj skupnega s pravico. Zato naj bo posestno varstvo hitro in naj kot tako varuje posestnikovo dejansko oblast na stvari tako dolgo, dokler ne bo v sporu, ki bo temeljil na pravici dokazano drugače. To pa seveda pomeni, da je posestno varstvo lahko v korist tudi tistemu, ki pravice do posesti sploh nima.

Zaradi provizoričnega pravnega varstva posesti, ki naj de doseže čim hitreje, so tudi roki za varstvo posesti kratki. Gre za t.i. materialne prekluzivne roke, ki niso podaljšljivi in ne dopuščajo vrnitve v prejšnje stanje. Prepozno vloženo tožbo sodišče zavrže. Tako je v skladu z 32. členom SPZ mogoče zahtevati sodno varstvo pred motenjem oz. odvzemom posesti v tridesetih dneh od dneva, ko je posestnik zvedel za motenje in storilca, najpozneje pa v enem letu od dneva, ko je motenje nastalo. Rok tridesetih dni je subjektivni rok, saj je vezan na subjektivne okoliščine. Ta rok začne teči takrat, ko je posestnik zvedel tako za motnje kot tudi storilca. V primeru ponavljanja motilnih dejanj, prične rok teči od zadnjega motenja. Enoletni objektivni rok pa začne teči od dneva, ko je motenje nastalo. Upoštevana je torej objektivna okoliščina nastanka motenja.

9. Kaj je lastninska pravica?

Lastninska pravica

37. člen

- (1) Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.
- (2) Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

10. Kako se pridobi lastninska pravica?

Lastninska pravica se pridobi na podlagi:

- pravnega posla;
- dedovanja;
- odločbo državnega organa;
- zakona- priposestvovanja.

Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom

40. člen

Za pridobitev lastninske pravice se zahteva veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, ter izpolnitev drugih pogojev, ki jih določa zakon.

Pridobitev lastninske pravice z dedovanjem

41. člen

Z dedovanjem se pridobi lastninska pravica v trenutku zapustnikove smrti. Pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa

42. člen

Lastninska pravica se pridobi s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa, razen če zakon določa drugače.

Priposestvovanje

43. člen

- (1) Dobroverni lastniški posestnik premoženja pridobi lastninsko pravico na njej po preteku treh let.
- (2) Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let.
- (3) Če dobroverni lastniški posestnik, pod pogoji iz prejšnjega odstavka, izvršuje posest na delu nepremičnine, je ta del predmet samostojnega priposestvovanja.

11. Kdaj se pridobi lastninska pravica z dedovanjem in kakšno obliko lastnine pridobi premoženje zapustnika do pravnomočno končanega zapuščinskega postopka, če je več dedičev?

Z dedovanjem se pridobi lastninska pravica v trenutku zapustnikove smrti (41. člen SPZ). Tudi dedovanje predstavlja derivativni način pridobitve lastninske pravice, kar pomeni, da ne morejo dediči pridobiti od zapustnika več pravic, kot jih je imel sam zapustnik. Ne samo lastninsko pravico, tudi posest pridobi dedič na zapustnikovih stvareh v trenutku zapustnikove smrti.

Do pravnomočno končanega zapuščinskega postopka pridobi premoženje zapustnika obliko skupne lastnine vseh dedičev.

12. Opiši priposestvanje!

Priposestvanje je pravni institut, s pomočjo katerega lahko nekdo, ki ni bil lastnik določene stvari, pod določenimi pogoji postane njen lastnik. Gre za "prelitje" dejanskega stanja v pravno stanje - če nekdo navzven daje vtis, da gre za lastnika, naj tudi "uradno" (pravno gledano) postane lastnik. Dotedanji formalni lastnik s priposestvanjem svojo lastnino izgubi.

Priposestovati je mogoče tako premičnine kot nepremičnine, pri čemer je priposestvanje nepremičnin veliko pogostejše in ima tudi večji gospodarski pomen. Priposestvovalec je lahko tako fizična kot tudi pravna oseba.

Prvi pogoj: lastniška posest

Stvar lahko priposestvuje le tisti, ki jo ima v posesti, kar pomeni, da izvaja dejansko oblast nad stvarjo (jo uporablja, na ali v njej živi, po njej vozi ipd.). Dodaten pogoj je, da gre za lastniško posest, da ima torej stvar v posesti, kot da je njegova. To avtomatično pomeni, da denimo najemnik ni lastniški posestnik in zato stvari ne more priposestovati.

Drugi pogoj: dobrovernost posestnika

Da lahko pride do priposestvanja, mora biti posestnik v dobri veri. Posestnik ni v dobri veri, če je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti. Klasičen primer nedobrovernega posestnika je tat - je sicer lastniški posestnik ukradene stvari (obnaša se kot njen lastnik), ni pa dobroveren, ker ve in mora vedeti, da ni upravičen do posesti.

Dobra vera pravnih oseb se presoja po dobri veri njenih organov (npr. direktor, prokurist) oziroma drugih oseb.

Tretji pogoj:

Potek časa (priposestvovalna doba) - 3 leta za premičnine, 10 let za nepremičnine

Dobroverni lastniški posestnik premičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku treh let. Dobroverni lastniški posestnik nepremičnine pridobi lastninsko pravico na njej po preteku desetih let.

Posestnik mora biti ves čas trajanja priposestvovalne dobe v dobri veri. V priposestvovalno dobo se vštevata čas, ko so posestni predniki trenutnega dobrovernega lastniškega posestnika imeli stvar v posesti kot dobroverni lastniški posestniki.

Priposestvanje služnosti

Priposestvanje je tudi eden od možnih načinov pridobitve služnostne pravice. Gre za to, da lastnik gospodujočega zemljišča na služnem zemljišču sicer nima služnostne pravice, vendar pa služnost dejansko izvršuje (npr. vozi po sosednjem, služnem zemljišču), tako da mu služnostna pravica po določenem času pripade.

Če je lastnik gospodujoče stvari dobroveren (prepričan je, da ima služnostno pravico, ker npr. njegova družina že 50 let vozi po sosedovem zemljišču), je priposestvovalna doba deset let. Pogoj je, da služnost vse ta čas dejansko izvršuje.

Če je lastnik gospodujoče stvari nedobroveren, lastnik služne stvari pa izvrševanju služnosti ne nasprotuje, se služnost priposestvuje v dvajsetih letih. Če lastnik služne stvari nasprotuje, priposestvanje ni mogoče.

Negativnih služnosti (npr. služnosti, da sosed ne bo zgradil stavbe nad določeno višino) ni mogoče priposestovati.

13. Gradnja čez mejo nepremičnin!

Gradnja čez mejo nepremičnine

47. člen

- (1) Če nekdo zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino (graditelj), lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij.
- (2) Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in na nepremičnini vzpostavi prvotno stanje.
- (3) Če bi bile posledice vzpostavitve prvotnega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine, lahko sodišče določi lastniku nepremičnine primerno odškodnino in s sklepom določi novo mejo med sosednjima nepremičninama.
- (4) Pri odločitvi iz prejšnjega odstavka sodišče upošteva vse okoliščine, zlasti pa upravičene interese udeležencev, vprašanje dobre vere graditelja in obnašanje lastnika nepremičnine, potem ko je izvedel za gradnjo.

14. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla?

Za to vrsto pridobitve lastninske pravice se zahteva, da je prenosnik:

- razpolagalno sposoben oz. sposoben razpolagati z lastninsko pravico v smislu njenega prenosa na pridobitelja. Prenosnik bo to sposobnost imel, če bo tudi sam lastnik stvari, ki jo odsvaja;
- veljavni zavezovalni pravni posel (npr. prodajna pogodba) in
- razpolagalni pravni posel, ki je izražen s klavzulo intabulandi in vpisom v zemljiško knjigo.

V zvezi z razpolagalnim pravnim poslom na področju nepremičnin se za pridobitev lastninske pravice na temelju pravnega posla zahteva vpis v zemljiško knjigo, ki se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. Intabulacijska klavzula je razpolagalni pravni posel, ki mora biti na področju nepremičnin zaradi pravne varnosti in jasnosti formaliziran (v pisni obliki z overjenim podpisom osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha). V mnogih primerih se v našem pravu že za veljavnost zavezovalnega posla zahteva posebna oblika (notarski zapis). Takšna zahteva je predpisana npr. za nepremičninske posle med zakoncema, za izročilno pogodbo, za pogodbo o dosmrtnem preživljanju, za preživitno pogodbo itd. V teh primerih bo le notarski zapis o zavezovalnem pravnem poslu veljavna zavezovalna podlaga za prenos lastninske pravice. V praksi bo v takih primerih tudi intabulacijska klavzula kot razpolagalni pravni posel sklenjena v isti obliki, ker bo najpogosteje vsebovana v istem notarskem zapisu.

15. Opiši solastnino in obseg upravičenja solastništva? (odgovorjen kot na testu)

O solastnini (solastnina) govorimo, kadar sta dve ali več oseb lastniki iste stvari (npr. istega zemljišča, istega stanovanja, istega avtomobila ipd.).

Pogoji

Bistveno za solastnino je, da so deleži solastnikov določeni oziroma znani (npr. da ima od

štirih solastnikov eden v lasti 1/2 stvari, ostali trije pa vsak po 1/6 stvari). Prav dejstvo, da so deleži določeni, solastnino loči od skupne lastnine (skupna lastnina), pri kateri deleži, ki pripadajo posameznemu od skupnih lastnikov, niso vnaprej določeni oziroma znani.

Pravice solastnikov

Vsak od solastnikov ima pravico, da stvar uporablja v razmerju s svojim solastniškim deležem, pri čemer ne sme kršiti pravic ostalih solastnikov.

Vsak od solastnikov prosto razpolaga s svojim solastniškim deležem, ne da bi za to potreboval soglasje ostalih solastnikov. To pomeni, da lahko svoj solastniški delež proda, odda v najem, zastavi ipd., ne da bi moral za to poprej pridobiti dovoljenje ostalih solastnikov (npr. proda svojo četrtino hiše neki tretji osebi). Edino pri prodaji solastniškega deleža na **nepremičnini** (nepremičnina) imajo ostali solastniki predkupno pravico (predkupna pravica), kar pomeni, da imajo ob enakih prodajnih pogojih prednost pri nakupu deleža, ki se prodaja, pred vsemi ostalimi osebami, ki niso solastniki.

Solastniški delež na skupnih delih mora biti določen. Določitev deležev je tudi obvezna sestavina pravnega posla o nastanku etažne lastnine. Pravni posel je lahko bodisi sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino, bodisi enostranski pravni posel o delitvi enovite izključne lastnine v etažno lastnino. Tudi v primeru, če se solastnina razdeli v etažno lastnino na podlagi odločbe sodišča (nepravdni postopek delitve solastnine), mora sodišče v odločbi določiti solastniške deleže na skupnih delih. Solastniški delež se glede na 106. člen SPZ določi ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače. To pomeni, da se lahko etažni lastniki s pravnim poslom dogovorijo tudi drugače. Zelo svoboden

bo pri določitvi solastniškega deleža tudi lastnik nepremičnine, ki bo oblikoval etažno lastnino z enostranskim pravnim poslom.

16. Opiši solastnino in obseg upravičenja solastništva? (odgovorjen v obliki zakona)

Pojem

65. člen

- (1) Več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež).
- (2) Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.

Upravičenja solastnika

66. člen

- (1) Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov.
- (2) Plodovi, ki jih daje stvar v solastnini, se delijo med solastnike v skladu z njihovimi idealnimi deleži. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari.
- (3) Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

**17. Ali solastnik nepremičnine lahko zahteva delitev stvari in če lahko, opiši način delitve!
(odgovorjen kot na testu)**

Kadarkoli, razen "ob neprimernem času", pravi zakon. Neprimeren čas bi denimo bil, ko se hiša, ki je v solastnini, prenavlja. Solastnik se za določen čas lahko odpove pravici, da zahteva delitev, odpoved tej pravici za daljši čas pa je nična.

Optimalna možnost je, da se solastniki o delitvi in o načinu delitve sporazumejo. Če pa sporazum ni mogoč, se morajo za delitev obrniti na sodišče.

Sodišče o delitvi odloča v nepravdnem postopku, pod pogojem da med solastniki ni spora o predmetu delitve in o velikosti njihovih deležev. V primeru spora sodišče solastnike napoti na pravdo.

Prvo pravilo: delitev v naravi (fizična)

Sodišče mora najprej preveriti, ali je stvar mogoče razdeliti v naravi, torej fizično. Če je mogoče, dobi vsak solastnik tisti del stvari, za katerega izkaže upravičen interes. Praviloma bo šlo za del, ki ga je že prej uporabljal, predvsem pri nepremičninah.

Če gre za delitev zemljiške parcele, sodišče z delitvijo naredi več novih parcel, od katerih vsaka dobi svojo parcelno številko. Če gre za delitev večstanovanjske stavbe, sodišče, če je to mogoče, ustanovi etažno lastnino ter določi posamezne dele (stanovanja) ter skupne dele in naprave.

Če je to potrebno, sodišče tudi določi, da mora kateri od solastnikov, ki je v naravi dobil več kot ustreza njegovemu solastniškemu deležu, solastniku, ki je v naravi dobil manj od svojega deleža, plačati razliko v denarju.

Če delitev v naravi ni mogoča: prodaja stvari (civilna delitev)

V določenih primerih fizična delitev ni mogoča ali pa bi zaradi nje prišlo do bistvenega zmanjšanja vrednosti stvari. Primer: osebni avtomobil, enostanovanjska hiša, v kateri nikakor ni mogoče narediti dveh ali več stanovanj, majhna njiva, ki bi jo bilo treba deliti na 10 delov, ipd.

V takih primerih sodišče stvar proda in kupnino razdeli med solastnike skladno z njihovimi deleži.

Če eden od solastnikov želi celotno stvar zase

Na predlog solastnika lahko sodišče odloči, da namesto prodaje pripade stvar v celoti njemu, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče.

**18. Ali solastnik nepremičnine lahko zahteva delitev stvari in če lahko, opiši način delitve!
(odgovorjen v obliki zakona)**

Pravica zahtevati delitev

69. člen

- (1) Solastnik ima vedno pravico zahtevati delitev stvari, razen v neprimernem času.
- (2) Pravni posel, s katerim se solastnik za daljši čas odreka pravici do delitve stvari, je ničen.
- (3) Če se solastnik za določen čas odpove pravici zahtevati delitev stvari, zavezuje odpoved tudi njegove pravne naslednike.

Način delitve

70. člen

- (1) Solastniki sporazumno določijo način delitve stvari. Za pridobitev lastninske pravice se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom.
- (2) Če se solastniki ne morejo sporazumeti, odloči o načinu delitve sodišče v nepravdnem postopku tako, da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes.
- (3) Sodišče lahko odloži delitev za največ tri leta, če kdo od solastnikov izkaže močnejši interes, da se stvar še nekaj časa ne razdeli, kot je interes solastnika, ki predlaga delitev.
- (4) Če fizična delitev stvari v naravi ni mogoča niti z izplačilom razlike v vrednosti, ali je mogoča le ob znatnem zmanjšanju vrednosti stvari, sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnina (civilna delitev).
- (5) Na predlog solastnika lahko sodišče odloči, da namesto prodaje pripada stvar v celoti njemu, če izplača druge solastnike tako, da jim plača sorazmerni del prodajne cene, ki jo določi sodišče. Če to predlaga več solastnikov, ima prednost tisti solastnik, ki ga določi sodišče, upošteva velikost idealnih deležev, dosedanji način rabe stvari in potrebe solastnikov.
- (6) Solastnik, ki je po prejšnjem odstavku dobil stvar, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe skupaj z obrestmi, po katerih se v kraju, kjer leži nepremičnina obrestujejo bančni depoziti za dobo treh mesecev, od dneva pravnomočnosti odločbe do dneva plačila. Drugi solastniki imajo do celotnega poplačila na stvari zakonito zastavno pravico.

19. Opiši skupno lastnino in navedi vsaj dva najbolj tipična primera skupne lastnine!

Pojem

72. člen

- (1) Več oseb ima lahko na nerazdeljeni stvari skupno lastnino (skupni lastniki), kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni.
- (2) Skupni lastniki skupno uporabljajo stvar in z njo razpolagajo ter solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo v zvezi s skupno stvarjo.
- (3) Če eden od skupnih lastnikov samostojno razpolaga, se šteje, da tretji ni v dobri veri samo, če je tretji vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja skupnega lastnika.
- (4) Vsak skupni lastnik ali njegov upnik sme vedno zahtevati delitev skupne stvari, razen v neprimernem času.
- (5) Za skupno lastnino se smiselno uporabljajo določila o solastnini, če ni z zakonom drugače določeno.

Najbolj tipična primera skupne lastnine: skupno premoženje zakoncev in dediščinska skupnost.

20. Kaj je nujna pot in opiši postopek za določitev nujne poti.

Slovenska zakonodaja definira nujno pot kot stvarno služnost. Nujne poti se ustanavljajo

zaradi pomanjkanja potnih zvez med posameznimi nepremičninami in javno potnim omrežjem. Kakor pri služnostih tudi pri nujnih poteh obstajata dve nepremičnini, in sicer gospodujoče zemljišče in služeče zemljišče. Za ustanovitev nujne poti morajo biti izpolnjene osnovne predpostavke, in sicer:

- da nepremičnina nima potne zveze z javnim potnim omrežjem, kar pomeni, da potrebna oz. potrebna povezava med nepremičnino in javno potjo ne obstaja. To lahko pomeni, da poti sploh ni, ali pa, da pot je, vendar je neprimerna za redno gospodarjenje in uporabo gospodujoče nepremičnine;
- da se z nujno potjo ne onemogoča ali znatno ovira izkoriščanje ali uporaba zemljišča, po katerem naj bi nujna pot tekla;
- da z ustanovitvijo nujne poti nastane za gospodujoče zemljišče večja korist, kot pa znaša škoda, ki zaradi ustanovitve nujne poti nastane na obremenjeni nepremičnini.

Sodišče dovoli nujno pot za nepremičnino, ki nima za redno rabo potrebne zveze z javno cesto ali pa bi bila taka zveza povezana z nesorazmernimi stroški.

Določitev nujne poti

- (1) Sodišče dovoli nujno pot, če se z njo ne onemogoča ali znatno ovira uporaba nepremičnine, po kateri naj bi nujna pot potekala.
- (2) Sodišče določi nujno pot tako, da se čim manj obremeni tuja nepremičnina.
- (3) Za dovoljeno nujno pot je upravičenec dolžan plačati zavezancu primerno nadomestilo.

21. Opiši etažno lastnino?

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov, lahko ugotovimo, da je posamezen del zgradbe glavni objekt pripadnosti, lastnina na njem pa glavna pravna kategorija. Med lastnino na posameznem delu zgradbe in solastnino na skupnih delih je oblikovana neločljiva pravna vez. Zaradi tega je tudi določeno, da se solastnini na skupnih delih ni mogoče odpovedati. Prav tako je posebnost solastnine na skupnih delih ta, da ni mogoče zahtevati delitve te posebne solastnine.

Pri zakonskem urejanju etažne lastnine sta se uveljavila dva sistema:

- unitaristični sistem: po unitarističnem konceptu je etažna lastnina opredeljena ko posebna oblika solastnine. Glavni objekt pravne pripadnosti je solastnina, lastnina na posameznem delu pa je le privesek te solastnine (npr. Avstrija, Nemčija, Švica).
- dualistični sistem: po dualističnem konceptu, kakršen je uveljavljen tudi v našem pravu, pa je posamezen del stavbe v izključni lastnini, skupni deli pa v solastnini etažnih lastnikov, pri čemer sta obe pravni kategoriji (lastnina na posameznem delu stavbe in solastnina na skupnih delih) neločljivo povezani. Tak sistem je uveljavljen predvsem državah romanske pravne družine.

22. Kako se določi solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih?

Solastniški delež na skupnih delih mora biti določen. Določitev deležev je tudi obvezna sestavina pravnega posla o nastanku etažne lastnine. Solastniški delež se glede na 106. člen SPZ določi ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače. To pomeni, da se lahko etažni lastniki s pravnim poslom dogovorijo tudi drugače.

23. Kako nastane etažna lastnina?

Etažna lastnina lahko nastane bodisi na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo. Pravni posel za pridobitev etažne lastnine je lahko sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino (sporazum o delitvi) ali enostranski pravni posel. V obeh primerih je potreben še vpis v zemljiško knjigo. Med pravnoposlovnimi načini nastanka etažne lastnine zakon ureja dve možnosti. Etažna lastnina lahko nastane bodisi na podlagi sporazuma o delitvi solastnine v etažno lastnino bodisi na podlagi enostranskega pravnega posla.

Tako za sporazum kot tudi za enostranski pravni posel zakon zahteva obvezne sestavine. Pravni posel mora vsebovati: imena etažnih lastnikov, zemljiškoknjžno označbo nepremičnine, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki. Tudi v primeru, če sodišče v nepravdnem postopku razdeli solastnino v etažno lastnino, mora sklep sodišča vsebovati vse gornje sestavine, ki se zahtevajo za pravni posel.

24. Kaj mora vsebovati sporazum o delitvi solastnine?

Sporazum

108. člen

Sporazum o delitvi mora vsebovati označbo etažnih lastnikov, zemljiškoknjžno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki v obsegu, določenem s prvim odstavkom 116. člena tega zakona.

Če je kateri od solastniških deležev na nepremičnini obremenjen s stvarno pravico, lahko sporazum o delitvi določa, da ta preide samo na nekatere posamezne dele zgradbe, če s tem soglaša imetnik te pravice ali če tako odloči sodišče v nepravdnem postopku.

Opomba: navedeno je besedilo 108. člena SPZ po noveli SPZ-B (Ur. l. RS, št. 23/20). Prejšnje besedilo drugega odstavka (obremenitev s hipoteko ali zemljiškim dolgom, obvezno soglasje upnika) ne velja več; zemljiški dolg je kot institut ukinjen že od novele SPZ-A (2013).

25. Na kakšen način je možna sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino?

Sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino

113. člen

- (1) Etažni lastniki lahko sklenejo pisni sporazum, da skupni deli postanejo del posameznega dela v etažni lastnini, če je to mogoče.
- (2) Etažni lastniki se lahko sporazumejo tudi o tem, da iz skupnih delov nastane nov posamezen del v etažni lastnini, če je to mogoče. Za vsebino sporazuma se smiselno uporablja določila 108. člena tega zakona.

26. Ali imajo ostali etažni lastniki v večstanovanjski stavbi predkupno pravico pri prodaji posameznega dela?

124. člen

- (1) Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico.

27. Ali ima solastnik predkupno pravico pri prodaji solastniškega deleža in kaj v primeru, če predkupno pravico uveljavlja več solastnikov hkrati?

Upravičenja solastnika

66. člen

- (1) *Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov.*
- (2) *Plodovi, ki jih daje stvar v solastnini, se delijo med solastnike v skladu z njihovimi idealnimi deleži. Če to ni mogoče, so plodovi v solastnini solastnikov matične stvari.*
- (3) Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov. Če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

28. Kateri najemnik stanovanja ima predkupno pravico po Stanovanjskem zakonu takoj za solastnikom?

XVIII.2 Posebne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice

176. člen

(predkupna pravica najemnika–prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

- (1) Najemnik-prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za nedoločen čas, ima predkupno pravico na stanovanju, če predkupne pravice ne uveljavlja solastnik v primerih, ki jih določa zakon.
- (2) Če najemnik ponudbe o prodaji stanovanja ne izkoristi, mora etažni lastnik ponudbo o prodaji stanovanja posredovati etažnim lastnikom te večstanovanjske stavbe, če imajo po določbi stvarnopravnega zakonika predkupno pravico, občini oziroma občinskemu stanovanjskemu skladu, na območju katerega se stanovanje ali stanovanjska stavba nahaja in Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (predkupni upravičenci). Predkupna pravica se uveljavlja po tem vrstnem redu.

29. Kdo ima predkupno pravico po Zakonu o kmetijskih zemljiščih in v kakšnem zaporedju?

23. člen

Pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede kmetijskega zemljišča, gozda

ali kmetije z drugimi zakoni določeno drugače, lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Ob enakih pogojih se med kmeti, uvrščenimi na isto mesto v skladu s prejšnjim odstavkom, pravico do nakupa določi po naslednjem vrstnem redu:

1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje;
3. kmet, ki ga določi prodajalec, razen v primeru, ko gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, ki je stvarno premoženje države in mora prodajalec določiti kmeta na podlagi metode javne dražbe.

Kmetijska dejavnost se šteje za edino in glavno dejavnost, če pridelki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo tej osebi poglavitni vir za preživljanje.

Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan s tem zakonom, če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota v skladu z 22. členom tega zakona.

30. Opiši postopek odobritve pravnega posla v zvezi z prodajo kmetijskih zemljišč in gozdov.

Postopek ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ); roki so bili skrajšani z novelo ZKZ-G (Ur. l. RS, št. 44/22, velja od 13. 4. 2022).

1. Ponudba (20. člen ZKZ). Lastnik, ki namerava prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora ponudbo v treh izvodih izročiti upravni enoti, na območju katere zemljišče leži (osebno, po pošti ali elektronsko prek portala e-uprava). Ponudba mora vsebovati:
 - osebne podatke o prodajalcu (osebno ime in naslov oziroma firmo in sedež);
 - podatke o kmetijskem zemljišču, gozdu oziroma kmetiji: parcelna številka, katastrska občina, površina, katastrska kultura (zakon ta izraz ohranja, čeprav se v katastru nepremičnin po ZKN katastrske kulture ne vodijo več — vsebinsko ji ustreza podatek o dejanski rabi);
 - ceno in morebitne druge prodajne pogoje.
2. Objava. Upravna enota ponudbo nemudoma objavi na svoji oglasni deski in na enotnem državnem portalu e-uprava (elektronska oglasna deska upravnih enot); pošlje jo tudi občini in krajevni uradu oziroma informacijski pisarni.
3. Sprejem ponudbe. Rok za sprejem ponudbe je 15 dni od dneva objave ponudbe na oglasni deski upravne enote (pred novelo ZKZ-G 30 dni). Kdor želi kupiti, mora v tem roku dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo priporočeno pošlje prodajalcu in upravni enoti. Če v roku nihče ne sprejme ponudbe, mora prodajalec ponudbo ponoviti, če zemljišče še želi prodati.

4. **Odobritev pravnega posla (22. člen ZKZ).** Vlogo za odobritev poda fizična ali pravna oseba, ki je sklenila pravni posel z lastnikom; vloži se pri upravni enoti najpozneje v 30 dneh po poteku roka za sprejem ponudbe (pred novelo 60 dni). Vlogi se priloži sklenjena pogodba. Upravna enota pri odločanju upošteva vrstni red predkupnih upravičencev iz 23. člena ZKZ (solastnik, kmet mejaš, zakupnik, drug kmet, kmetijska organizacija oziroma s. p., Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS) ter odobri ali zavrne pravni posel z odločbo. Stranke postopka so pogodbene stranke in vsi, ki so ponudbo sprejeli. Če odobritev ni potrebna, upravna enota izda potrdilo. O pritožbi odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo.
5. **Overitev.** Notarska overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu je mogoča le na podlagi odločbe o odobritvi oziroma potrdila, da odobritev ni potrebna.

Opomba: novela ZKZ-G je odpravila tudi posebne omejitve prometa z zaščitenimi kmetijami in uvedla izjeme od odobritve (npr. pridobitev kmetijskega zemljišča do 200 m², ki predstavlja manj kot 5 % parcele).

31. Opiši predkupno pravico po Zakonu o urejanju prostora.

Območje predkupne pravice (199. člen). Občina lahko določi območje predkupne pravice: na stavbnih zemljiščih; v ureditvenem območju naselja; v drugem ureditvenem območju; na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami; v območju za dolgoročni razvoj naselja iz OPN. Novost ZUreP-3: predkupno pravico ima lahko tudi država (v območju DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali državnega prostorskega ureditvenega načrta ter na območjih za gradnjo javnih najemnih ali oskrbovanih stanovanj). Območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin; določi ga občinski svet z odlokom oziroma vlada z uredbo.

Izključitev predkupne pravice (200. člen). Občina je ne more uveljavljati: če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju oziroma sorodniku v ravni vrsti; če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, izvajalec državne javne službe ali investitor gospodarske javne infrastrukture; pri prodaji etažne lastnine. Država je ne more uveljavljati v primerih iz prve in tretje alineje.

Postopek (201. člen). Lastnik nepremičnine v območju predkupne pravice mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi oziroma občini. Ponudba vsebuje obvestilo o nameravani prodaji določeni osebi, vse pogoje prodaje in ponudbo za nakup pod enakimi pogoji; o ponudbi se lastnik ni dolžan pogajati. Država ali občina se o sprejetju ali zavrnitvi pisno izjavi v 30 dneh od prejema; če izjave o sprejetju v tem roku ne predloži, se šteje, da ponudbe ni sprejela. Lastnik lahko nato nepremičnino proda drugi osebi, vendar cena ne sme biti nižja od ponujene občini; ta omejitev ga veže še tri mesece od ponudbe, nato mora nepremičnino znova najprej ponuditi občini oziroma državi. Občina se lahko o neuveljavljanju predkupne pravice izjavi že v lokacijski informaciji (279. člen); v tem primeru prodajalec tri mesece od njene izdaje ponudbe ni dolžan dati in ga ne vežejo pravila o ceni. Pri kmetijskih zemljiščih, gozdnih in kmetijah prodaja po neuveljavljeni predkupni pravici poteka po predpisih o kmetijskih zemljiščih (ZKZ).

Varovalki: prodajalec mora pri prodaji drugi osebi notarju predložiti ponudbo, ki jo je dal občini ali državi, in njeno izjavo (ali dokazilo o poteku 30-dnevnega roka); notar mora to pred overitvijo podpisa preveriti. Pogodba, sklenjena v nasprotju z 201. členom ZUreP-3, je nična.

Predkupno pravico države in občine ureja Zakon o urejanju prostora — ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21, uporablja se od 1. 6. 2022), in sicer v 199.–201. členu. Prejšnja ureditev (85.–89.

člen ZUreP-1) ne velja več; odloki o predkupni pravici, izdani po ZUreP-1 in ZUreP-2, pa veljajo naprej kot odloki po 199. členu ZUreP-3.

32. Kaj je hipoteka in kaj obsega?

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah. Zastavna pravica ne obstaja sama zase, kot je to primer za ostale stvarne pravice, ampak zmeraj »sobiva« s terjatvijo. Tako ima zastavni upnik dve pravici: najprej obligacijsko terjatev ter nato še zastavno pravico, s katero je terjatev zavarovana.

Hipoteka na nepremičnini v lasti več oseb

139. člen

- (1) Vsak solastnik lahko ustanovi hipoteko na svojem idealnem deležu brez soglasja drugih solastnikov.
- (2) Za pogodbeno ustanovitev hipoteke na celotni nepremičnini, ki je predmet solastnine, je potrebno soglasje vseh solastnikov.
- (3) Če je nepremičnina v skupni lastnini, je lahko hipoteka ustanovljena le na nepremičnini kot celoti.

Obseg hipoteke

140. člen

- (1) Hipoteka obsega nepremičnino v celoti, kot tudi vse njene sestavine in plodove, dokler ti niso ločeni od glavne stvari.
- (2) Hipoteka obsega tudi pritikline, ki so v lasti zastavitelja.

33. Kako nastane hipoteka?

Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla

141. člen

- (1) Za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo.
- (2) Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.
- (3) Listina iz prejšnjega odstavka mora vsebovati označbo hipotekarnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve, pravni temelj, zemljiškoknjižno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka in višino ter zapadlost zavarovane terjatve.

Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa

142. člen

- (1) Pravni posel o ustanovitvi hipoteke je lahko sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji.
- (2) Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi

proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini.

- (3) Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti mora nemudoma po sklenitvi posla predlagati notar.

Nastanek hipoteke na podlagi sodne odločbe

143. člen

Hipoteka nastane na podlagi sodne odločbe z vpisom v zemljiško knjigo.

34. Opiši nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla in na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla

141. člen

- (1) Za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo.
- (2) Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.
- (3) Listina iz prejšnjega odstavka mora vsebovati označbo hipotekarnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve ter zastavitelja, če ta hkrati ni dolžnik zavarovane terjatve, pravni temelj, zemljiškoknjižno označbo nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka in višino ter zapadlost zavarovane terjatve.

Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa

142. člen

- (1) Pravni posel o ustanovitvi hipoteke je lahko sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, v katerem zastavitelj soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji.
- (2) Neposredna izvršljivost notarskega zapisa se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti vsakemu kasnejšemu pridobitelju lastninske pravice na zastavljeni nepremičnini.
- (3) Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti mora nemudoma po sklenitvi posla predlagati notar.

35. Kaj je to maksimalna hipoteka?

Maksimalna hipoteka

146. člen

- (1) Hipoteka se lahko ustanovi tudi tako, da se določi najvišji znesek, do katerega za zavarovane terjatve jamči nepremičnina (maksimalna hipoteka).
- (2) Z maksimalno hipoteko se lahko zavaruje posamezna terjatev ali terjatve, ki izvirajo iz določenega pravnega razmerja, katerih višina v trenutku ustanovitve hipoteke ni določena.
- (3) Z maksimalno hipoteko so do najvišjega zneska zavarovane tudi vse obresti in stroški zavarovanih terjatev.

- (4) V primeru odstopa terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko, je prenos hipoteke izključen.

36. Ali je na isti stvari lahko več hipotek?

Več hipotek na isti stvari

147. člen

- (1) Na isti nepremičnini se lahko ustanovi več hipotek.
- (2) Ničen je dogovor, s katerim se zastavitelj zaveže, da na nepremičnini ne bo ustanovil nadaljnjih hipotek.
- (3) Šele ko je prvi upnik poplačan v celoti, se poplača naslednji upnik in tako po vrsti.
- (4) Če je upnik sporazumno poplačan, se naslednji upniki pomaknejo za eno mesto navzgor.

37. Kako preneha hipoteka?

Prenehanje hipoteke

154. člen

- (1) Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige, v katero je vpisana.
- (2) Izbris hipoteke se lahko zahteva:
 - če dolжник plača terjatev, ki je z njo zavarovana;
 - če terjatev, zavarovana s hipoteko, preneha;
 - če se hipotekarni upnik odreče hipoteki;
 - če je ista oseba postala lastnik nepremičnine in imetnik hipoteke na tej nepremičnini;
 - če hipoteka s potekom časa ugasne;
 - če se zastavljena stvar proda za poplačilo zavarovane terjatve.
- (3) Hipoteka ugasne s potekom desetih let od dneva dospelosti zavarovane terjatve.
- (4) Če je po kakršnemkoli naslovu lastnik s hipoteko obremenjene nepremičnine prejel v nadomestilo drugo nepremičnino, preide hipoteka na to nepremičnino.

38. Kaj je to zemljiški dolg in kako nastane?

POZOR: zemljiški dolg je z novelo SPZ-A (Ur. l. RS, št. 91/13, velja od 20. 11. 2013) UKINJEN — celotni VII. del SPZ (192.–200. člen) je črtan in zemljiškega dolga ni več mogoče ustanoviti. Zemljiški dolgovi, ustanovljeni pred novelo, ostanejo veljavni; zanje se uporabljajo dotedanji predpisi.

Opomba: institut se je v praksi zlorabljal za izigravanje upnikov (navidezne obremenitve lastnih nepremičnin), zato je bil odpravljen.

39. Kdo lahko ustanovi zemljiški dolg in na kakšen način?

Zemljiškega dolga po noveli SPZ-A (Ur. l. RS, št. 91/13) NI več mogoče ustanoviti — institut je ukinjen, obstoječi zemljiški dolgovi pa ostanejo veljavni po dotedanjih predpisih.

40. Kakšne služnosti poznaš in kako nastanejo?

Služnosti delimo na:

- Stvarne ali realne (servitutes reales). Pri stvarnih služnostih gre za uporabo tuje nepremičnine, in sicer zato, da se poveča gospodarska sposobnost lastne nepremičnine. Stvarne služnosti nastanejo v korist nepremičnine, na podlagi česar je lastnik služne stvari dolžan trpeti določena ravnanja lastnika gospodujoče stvari ali posestnika te stvari ali opuščati določena ravnanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati.
- Osebne ali personalne (servitutes personales). Osebne služnosti so ustanovljene v korist določene osebe ter so vezane na to osebo, na podlagi česar ima služnostni upravičenec pravico uporabljati tujo stvar. Pri osebnih služnostih govorimo samo o služeci stvari. Za nastanek užitka na nepremičnini se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti užitek, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

Pojem

210. člen

Služnost je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar).

Nastanek služnosti

211. člen

Služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa.

Opomba: po noveli SPZ-B se 211. člen glasi »Služnost nastane ...« (prej »Stvarna služnost«).

41. Kaj mora vsebovati pravni naslov za pridobitev stvarne služnosti?

Pravni posel o ustanovitvi stvarne služnosti mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo, kar je značilnost vseh pravno poslovnih načinov pridobitve stvarnih pravic.

Nastanek stvarne služnosti na podlagi pravnega posla

215. člen

- (1) Za nastanek stvarne služnosti se poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti služnost, zahteva še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.
- (2) Pogodba o ustanovitvi služnosti mora vsebovati ime lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in morebitno nadomestilo, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine. Nadomestilo se lahko določi v enkratnem znesku ali v periodično zapadlih obrokih.

42. Opiši nastanek stvarne služnosti s priposestvanjem.

V zvezi s priposestvanjem poznamo dva načina nastanka služnosti.

Stvarna služnost se lahko pridobi s priposestvanjem, če je lastnik gospodujočega zemljišča dejansko izvrševal služnost v dobri veri 10 let (pravo priposestvanje). To bi lahko bil

primer, ko je bila med lastnikom služečega zemljišča in lastnikom gospodujočega zemljišča sklenjena pogodba o ustanovitvi stvarne potne služnosti, vendar ni bil izveden vpis te služnosti v zemljiško knjigo, ker listina ni bila sposobna za vpis (listina npr. ne bo sposobna za vpis, če bo zemljiškknjižno dovolilo pri potni služnosti nepopolno, ker ne bodo opredeljene prostorske meje izvrševanja služnosti, ali če pogodba ne bo vsebovala intabulacijske klavzule ali če podpis lastnika služečega zemljišča na intabulacijski klavzuli ne bo overjen pri notarju.

Stvarna služnost lahko nastane s priposestvanjem tudi v primeru, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost 20 let, lastnik služeče stvari pa temu ni nasprotoval. V tem primeru se tudi ne zahteva dobra vera izvrševalca služnosti, vendar pa je izvrševanje ne sme biti viciozno. Prav tako to priposestvanje ni možno, če je bila služnost dovoljena do preklica (prekarij). Prav tako ni mogoče priposestvovati negativnih služnosti.

Priposestvanje

217. člen

- (1) Stvarna služnost nastane s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri deset let.
- (2) Stvarna služnost nastane s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost dvajset let, lastnik služeče stvari pa temu ni nasprotoval.
- (3) Stvarne služnosti ni mogoče priposestvovati, če je lastnik gospodujoče stvari zlorabljal zaupanje lastnika ali neposrednega posestnika služeče stvari, če je služnost izvrševal s silo ali zvijačo ali če je bila služnost dovoljena do preklica.
- (4) Negativne služnosti ni mogoče priposestvovati.

43. Kako prenehajo stvarne služnosti?

Prenehanje služnosti

220. člen

Stvarna služnost preneha na podlagi pravnega posla, na podlagi odločbe ali na podlagi zakona.

Prenehanje na podlagi pravnega posla

221. člen

Služnost lahko preneha na podlagi pravnega posla med lastnikoma gospodujoče in služeče nepremičnine in z izbrisom iz zemljiške knjige.

Prenehanje na podlagi odločbe

222. člen

- (1) Lastnik služeče stvari lahko zahteva, naj stvarna služnost preneha, če postane nekoristna za uporabo gospodujoče stvari ali če se bistveno spremenijo okoliščine, v katerih je bila

ustanovljena.

- (2) Stvarna služnost preneha z dnevom, ko postane sodna odločba pravnomočna, odločba upravnega organa pa dokončna.

Prenehanje na podlagi zakona

223. člen

Stvarna služnost preneha:

- če se lastnik služne stvari upre njenemu izvrševanju, lastnik gospodujoče stvari pa svoje pravice tri leta zaporedoma ne izvršuje;
- če se ne izvršuje v času, potrebnem za njeno priposestvanje;
- če je gospodujoča oziroma služna stvar uničena.

44. Kaj je to neprava stvarna služnost?

Neprava stvarna služnost

226. člen

Služnost, ki je po svoji vsebini stvarna služnost, se lahko ustanovi tudi v korist določene osebe. V teh primerih se glede nastanka in prenehanja uporabljajo določila tega zakona, ki urejajo osebne služnosti.

45. Katere osebne služnosti poznaš?

Osebne služnosti so ustanovljene v korist določene osebe ter so vezane na to osebo, na podlagi česar ima služnostni upravičenec pravico uporabljati ali uživati tujo stvar.

Vrste osebnih služnosti

228. člen

Osebne služnosti so:

- užitek - SPZ opredeljuje užitek kot pravico uporabe in uživanja tuje stvari ali pravice na način, da se ohranja njena substanca. Užitkar svoje pravice ne more prenesti, lahko pa prenese njeno izvrševanje. Užitek je tako osebna, neodsvojljiva in nepodedljiva služnost, na podlagi katere je užitkar upravičen rabiti in uživati svojo stvar, in sicer tako, da se ohranja njena substanca. Užitek je treba razumeti tako, da z njegovim konstituiranjem lastnik zadrži lastninsko pravico na stvari, vendar pa stvar rabi in uživa užitkar, ob uhranjanju njenega prvotnega stanja.
- raba - osebna služnostna pravica rabe daje pravico uporabljati tujo stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom za potrebe imetnika služnosti tako, da se ohranja njena substanca. Kot taka je vezana na osebo. Predmet rabe so lahko samo nepotrošne stvari. Upravičenec lahko poleg rabe uživa tudi plodove. Ta pravica se ločuje od užitka po tem, da sme upravičenec stvari rabiti in uživati plodove le za osebne plodove. Pomeni, da pridejo v poštev predvsem naravni plodovi. Upravičenec pa ne sme dati stvar v najem ali zakup. Ni torej možen prenos izvrševanja rabe, kot je to primer pri užitku.
- pravica stanovanja - pravica stanovanja je lahko posebna vrsta rabe, katere predmet so

stanovanjski prostori. V tem oziru pridejo v poštev vsa tista pravila, ki veljajo sicer za rabo. Gre torej za rabo pri čem je predmet rabe stanovanje. Pravica stanovanja je neprenosljiva. Tudi izvrševanja ni mogoče prenesti. Pravica stanovanja je lahko tudi posebna vrsta užitka, če je predmet stanovanjsko poslopje. V tem primeru lahko upravičenec odda ostale prostore npr. v najem. Tako pridejo v poštev pravila, ki veljajo za užitek.

46. Kaj je to stavbna pravica in kako nastane?

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino (256. člen SPZ). Po svoji pravni naravi predstavlja obremenitev zemljišča in je stvarna pravica na tuji stvari. Stopnja posega v lastninska upravičenja lastnika je lahko tako močna, da lastnik izgubi posest tako obremenjene nepremičnine ter njeno rabo in uživanje. Imetnik stavbne pravice ima v času njenega trajanja pravico uporabljati in uživati nepremičnino, ki je obremenjena s stavbno pravico. S tega vidika se stavbna pravica približuje osebni služnosti užitka, s to razliko, da je stavbna pravica prenosljiva in podedljiva, česar osebne služnosti niso.

Trajanje: po noveli SPZ-B (Ur. l. RS, št. 23/20) je stavbna pravica lahko ustanovljena ZA DOLOČEN ALI NEDOLOČEN ČAS — prejšnja omejitev, da ne sme trajati več kot 99 let, NE velja več.

Nastanek stavbne pravice

257. člen

Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Pravni posel, na podlagi katerega se ustanovi stavbna pravica, ne sme vsebovati razveznega pogoja.

47. Opiši pridobitev stavbne pravice na podlagi zakona.

Pravni temelj za nastanek stavbne pravice je lahko samo pravni posel. Ustanovitev stavbne pravice na podlagi zakona ali sodne odločbe ne pride v poštev.

Stavbna pravica lahko nastane samo na podlagi pravnega posla. Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo. Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je opredeljeno v 23. členu SPZ, kot izrecna nepogojna izjava tistega, čigar se pravica prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Prav tako je v istem členu še določeno, da mora biti podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen. Poleg navedenega mora pogodba o ustanovitvi stavbne pravice vsebovati še ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja stavbne pravice in nadomestilo, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine.

Po izrecni določbi SPZ se lahko zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, razdeli v etažno lastnino, če so zato izpolnjeni pogoji, ki jih določa SPZ. V takem primeru imajo lastniki posameznih delov, stavbno pravico po idealnih deležih.

Točka 3.7. Lastninska in druge stvarne pravice rezidentov držav članic EU in tretjih držav na nepremičninah

48. Pojasnite, kakšna je bila prvotna ureditev slovenske Ustave glede možnosti tujcev pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah v RS in kakšna je sedanja ureditev?

Lastninska pravica tujcev na nepremičninah je v naši pravni ureditvi, za razliko od večine drugih držav, ustavna kategorija že od osamosvojitve RS dalje. Prva ustava samostojne Republike Slovenije iz leta 1991 je z določbo 68. člena delno celo prepovedala lastninsko pravico tujcev na nepremičninah v RS, in sicer je bila ustavno prepovedana pridobitev lastninske pravice na zemljiščih. V ostalem pa je bila ta pravica prepuščena zakonski ureditvi. Odločitev RS da se vključi v Evropsko unijo terjala spremembo prvotne ustavne ureditve in prilagoditev pogojev zahtevam in načelom, ki na tem področju veljajo v EU ter sprostitev te oblike svobodnega pretoka kapitala zlasti za članice EU. Z ustavnim zakonom iz leta 1997 je bila prvotna ustavna ureditev spremenjena s spremembo 68. člena Ustave RS, tako, da je bila pod pogojem vzajemnosti pridobitev lastninske pravice tujcev dovoljena na vseh nepremičninah, pod pogoji in na način določen z zakonom ali mednarodno pogodbo. V pridružitveni fazi je RS prevzela obveze, ki so pomenile popolno sprostitev pridobitve lastninske pravice na nepremičninah za državljane EU. Šlo je sprostitev pravice do nakupa nepremičnin, ne pa tudi na podlagi drugih načinov pridobitve lastninske pravice in seveda ob pogoju vzajemnosti. Na tej podlagi so imeli državljani EU od 1.2.2003 dalje pravico do nakupa nepremičnin ob pogoju vzajemnosti in na deskriminatorni osnovi. To pravico pa so imeli tudi državljani tistih držav, s katerimi je imela v skladu s takrat veljavnim 68. členom Ustave RS Republika Slovenija sklenjeno mednarodno pogodbo. Taka pogodba je obstajala med RS in ZDA, in sicer kot nasledstvena pogodba, ki jo je RS z aktom o priznanju priznala kot veljavno na območju RS. Poseben položaj z vidika pravice do pridobitve lastninske pravice na nepremičninah pa velja za Republiko Hrvaško in Republiko Makedonijo, s katero so se uredila zlasti nerešena premoženjskoppravna vprašanja na nepremičninah, ki so jo na RS

imeli državljani republik nekdanje SFRJ. Po vstopu RS v EU imajo državljani članic EU imajo enak položaj glede pridobivanja lastninske pravice kot državljani RS. V tem primeru vzajemnost ne velja.

49. Pod kakšnim pogojem danes tujci pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v RS?

Pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah določata zakon ali mednarodna pogodba, ki po ratifikaciji zavezuje RS.

Po vstopu RS v EU na podlagi pogodbe o pristopu RS v EU, je prenehal veljati EPS. V delu, ki se nanaša na nepremičnine je RS prevzela obveznost popolne liberalizacije trga nepremičnin, in sicer po načelu nediskriminacije. Skladno s temi načeli in pravili je stavnopravni položaj državljanov držav članic EU glede pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah popolnoma izenačen s položajem državljanov RS. Ob takem stanju se vzajemnost ne ugotavlja.

Na podlagi bilateralnega sporazuma med SFRJ in ZDA, ki se je ob osamosvojitvi prenesel v obliki nasledstva na RS še vedno velja, kar pomeni, da državljani ZDA imajo enak položaj pri pridobivanju lastninske pravice kot državljani članic EU. Navedeno pomeni, da so državljani ZDA glede pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah v RS na enak način obravnavani kot državljani RS.

Področje 4

OBLIGACIJSKA RAZMERJA (splošni del)

50. Kaj je to obligacijsko razmerje?

Obligacijsko razmerje (tisto) pravno razmerje, v katerem je en subjekt tega razmerja (upnik) upravičen do drugega subjekta (dolžnika) zahtevati, da opravi določeno izpolnitveno ravnanje, drugi subjekt (dolžnik) pa je ta izpolnitveno ravnanje dolžan (zavezan) opraviti.

51. Kaj sestavlja obligacijsko razmerje?

- subjekti obligacijskega razmerja
- izpolnitveno ravnanje kot predmet obligacijskega razmerja
- medsebojne (obligacijske) pravice in obveznosti subjektov obligacijskega razmerja (vsebina obligacijskega razmerja)

52. Opiši izpolnitveno ravnanje kot sestavino obligacijskega razmerja!

Izpolnitveno ravnanje je dejansko dobrina, glede katere sta določena pravna subjekta v razmerju oz. tisto razmerje, v zvezi s katerim ima upnik pravico od dolžnika zahtevati, da to izpolnitveno ravnanje izpolni. Izpolnitveno ravnanje kot predmet določenega razmerja, je hkrati tudi predmet obligacijske pravice enega subjekta nasproti drugemu subjektu istega razmerja. Nesporno je, da mora biti določen predmet takega izpolnitvenega ravnanja.

53. Kdo so subjekti obligacijskega razmerja?

Subjekti obligacijskega razmerja so pravni subjekti, torej takšni, ki imajo pravno sposobnost in s tem sposobnost biti nosilec pravic in obveznosti. V primeru, da je posledica obligacijskega razmerja sklenitev pogodbe, se za subjekte pogodbenih razmerij uporablja pojem »pogodbena stranka« ali »pogodbenuk«. V obliki pravnega položaja nastopa upnik tisti udeleženec razmerja, ki je upravičen, da od drugega udeleženca zahteva določeno izpolnitveno ravnanje. Nasprotno od upnika obstaja dolžnik, ki je oznaka udeleženca razmerja, ki je zavezan opraviti to izpolnitveno ravnanje.

54. Kaj je vsebina obligacijskega razmerja?

Vsebina obligacijskega razmerja je zavezanost dolžnika nasproti upniku in sicer dati, opustiti, dopustiti.

55. Naštej temeljna načela obligacijskega prava!

- Načelo enakopravnosti udeležencev

- Načelo vesnosti in poštenja
- Načelo skrbnega ravnanja
- Prepoved zlorabe pravic
- Načelo enake vrednosti dajatev
- Načelo spoštovanja prevzetih pogodbenih obveznosti – dolžnost izpolnitve obveznosti
- Prepoved povzročanja škode
- Načelo mirnega reševanja sporov

56. Kaj je to pravni posel?

Pravni posel je izjava volje, ki jo subjekt pravnega posla poda z namenom, da nastane, se spremeni oz. preneha določeno civilnopravno razmerje. Vsi pravni posli imajo določeno skupno značilnost. Te so zlasti:

- Svobodna in resna izjava volje,
- Predpostavke glede subjektov, ki izvajajo voljo (pravna in poslovna sposobnost),
- Predpostavka glede predmeta pravnega posla (določenost in prepustnosti).

57. Naštej vrste pravnih poslov in jih opiši!

Zavezovalni pravni posel je posel, ki povzroča nastanek (oziroma prenehanje) obligacijskih pravic in obveznosti. So pravna dejanja, na podlagi katerih nastanejo med dvema ali več pravnimi subjekti medsebojne pravice in obveznosti.

Razpolagalni pravni posel so pravna dejanja dolžnika iz zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerih pridobijo upravičenci iz zavezovalnih pravnih poslov premoženjske pravice, ki so predmet zavezovalnih pravnih poslov.

Ker šele razpolagalni posel povzroči prenos pravice sta za pridobitev stvarne pravice na nepremičnini tako potrebna dva posla:

- Zavezovalni pravni posel, na podlagi katerega upnik pridobi obligacijsko pravico zahtevati izvršitev razpolagalnega pravnega posla.
- Razpolagalni pravni posel, ki ima v razmerju do zavezovalnega pravnega posla naravo tistega ravnanja, ki ga mora zavezanec dolžnik iz zavezovalnega pravnega posla opraviti, da bi lahko upravičenec upnik iz zavezovalnega pravnega posla na nepremičnini pridobil stvarno pravico.

Enostranski zavezovalni pravni posli so posli, ki povzročijo nastanek oziroma prenehanje pravnega razmerja oziroma pravice že z izjavo volje ene od strank tega pravnega razmerja. Najpogostejša enostranska oblikovalna upravičenja, ki so pravni temelj prenehanja stvarnih pravic na nepremičnini, so:

- Zahteva lastnika služne stvari na prenehanje stvarne služnosti
- Zahteva hipotekarnega dolžnika, naj hipoteka preneha

Dvostranski zavezovalni posli so pravni posli, za nastanek katerih je potrebno soglasje obeh pogodbenih strank (pogodba). Z veljavno sklenitvijo pogodbe nastanejo obligacijske pravice in obveznosti pogodbenih strank. Najpogostejše pogodbe, ki so pravni temelj pridobitve stvarnih

pravic na nepremičnini, so:

- Prodajna pogodba
- Pogodba o delitvi nepremičnine v skupni lastnini ali solastnini
- Zastavna pogodba
- Pogodba o ustanovitvi služnosti

58. Opiši zavezovalne in razpolagalne pravne posle!

Zavezovalni pravni posel je posel, ki povzroča nastanek (oziroma prenehanje) obligacijskih pravic in obveznosti. So pravna dejanja, na podlagi katerih nastanejo med dvema ali več pravnimi subjekti medsebojne pravice in obveznosti.

Razpolagalni pravni posel so pravna dejanja dolžnika iz zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerih pridobijo upravičenci iz zavezovalnih pravnih poslov premoženjske pravice, ki so predmet zavezovalnih pravnih poslov.

Ker šele razpolagalni posel povzroči prenos pravice sta za pridobitev stvarne pravice na nepremičnini tako potrebna dva posla:

- Zavezovalni pravni posel, na podlagi katerega upnik pridobi obligacijsko pravico zahtevati izvršitev razpolagalnega pravnega posla.
- Razpolagalni pravni posel, ki ima v razmerju do zavarovalnega pravnega posla naravo tistega ravnanja, ki ga mora zavezanec dolžnik iz zavezovalnega pravnega posla opraviti, da bi lahko upravičenec upnik iz zavezovalnega pravnega posla na nepremičnini pridobil stvarno pravico.

59. Opiši enostranske in dvostranske pravne posle!

Enostranski zavezovalni pravni posli so posli, ki povzročijo nastanek oziroma prenehanje pravnega razmerja oziroma pravice že z izjavo volje ene od strank tega pravnega razmerja. Najpogostejša enostranska oblikovalna upravičenja, ki so pravni temelj prenehanja stvarnih pravic na nepremičnini, so:

- Zahteva lastnika služne stvari na prenehanje stvarne služnosti
- Zahteva hipotekarnega dolžnika, naj hipoteka preneha

Dvostranski zavezovalni posli so pravni posli, za nastanek katerih je potrebno soglasje obeh pogodbenih strank (pogodba). Z veljavno sklenitvijo pogodbe nastanejo obligacijske pravice in obveznosti pogodbenih strank. Najpogostejše pogodbe, ki so pravni temelj pridobitve stvarnih pravic na nepremičnini, so:

- Prodajna pogodba
- Pogodba o delitvi nepremičnine v skupni lastnini ali solastnini
- Zastavna pogodba
- Pogodba o ustanovitvi služnosti

60. Ali upnik samo s sklenitvijo zavezovalnega pravnega posla pridobi tudi že stvarno pravico?

S samo sklenitvijo pogodbe kot zavezovalnega pravnega posla upnik (kupec, zastavni upnik) še ne pridobi stvarne pravice (lastninske pravice, zastavne pravice), temveč pridobi samo obligacijsko pravico zahtevati izpolnitveno ravnanje (dajatev), ki je potrebna za pridobitev stvarne pravice. To izpolnitveno ravnanje pa mora opraviti dolžnik (prodajalec, zastavitelj).

61. Kdaj je pogodba sklenjena? Opredeli čas in kraj sklenitve pogodbe.

Pogodba je sklenjena, ko se pogodbeni stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah, ko dosežeta soglasje volje. V posameznih primerih je soglasje volje lahko doseženo, pogodba pa kljub temu ni veljavna. Gre za tako imenovane primere volje, ko je do soglasja med strankami prišlo na podlagi grožnje, bistvene zmote ali prevare ene izmed strank.

Čas in kraj sklenitve pogodbe

21. člen

(1) Pogodba je sklenjena takrat, ko ponudnik prejme od druge stranke (naslovnika) izjavo, da ponudbo sprejema.

(2) Šteje se, da je pogodba sklenjena v kraju, v katerem je imel ponudnik svoj sedež oziroma prebivališče v trenutku, ko je dal ponudbo.

62. Zakaj se sklepa predpogodba, in kdaj predpogodba veže?

Predpogodba je pogodba, s katero se prevzema obveznost, da bo pozneje sklenjena druga, glavna pogodba. Predpisi o obliki glavne pogodbe veljajo tudi za predpogodbo, če je predpisana oblika pogojev za veljavnost pogodbe. Predpogodba obvezuje, če vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe.

63. V kakšnem roku morata pogodbeni stranki skleniti glavno pogodbo, če sta sklenili predpogodbo?

Sklenitev glavne pogodbe se lahko zahteva v šestih mesecih od izteka roka, določenega za njeno sklenitev, če pa ta ni določen, pa od dneva, ko bi po naravi posla in okoliščin pogodba morala biti sklenjena.

64. Katere so predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe?

- Predpostavke glede subjektov (pravna sposobnost, poslovna sposobnost in sposobnost razsojanja),
- Predpostavke glede vsebine volj (soglasje volj),
- Predpostavke glede izpolnitvenega ravnanja (dati, storiti, dopustiti, opustiti),
- Predpostavke glede poslovne podlage (razlog, namen).

65. Kaj je pravna sposobnost in kaj poslovna sposobnost subjekta?

Za sklenitev veljavne pogodbe mora imeti pogodbenik pravno in poslovno sposobnost, ki se zahteva za sklenitev te pogodbe. Pravna sposobnost je sposobnost biti subjekt pravic in obveznosti. Fizične sposobnosti pridobijo pravno sposobnost z rojstvom in njihova pravna sposobnost vedno neomejena. Poslovno sposobnost pa s 15 oz. 18 leti starosti. Pravne osebe pridobijo pravno sposobnost z vpisom v sodni register. Poslovna sposobnost pa z imenovanjem uprave, poslovodje.

66. Ali se pogodba oziroma drug pravni posel sklene tudi po zastopniku in kdaj?

Pogodba se lahko sklene tudi po zastopniku. Upravičenost za zastopanje temelji na: zakonu, statutu ali drugem splošnem aktu na aktu pristojnega organa ali na izjavi volje zastopanega (pooblastilo). Pogodba, ki jo sklene zastopnik v imenu zastopanega in v mejah svojih pooblastil, zavezuje neposredno zastopanega in drugo pogodbeno stranko. Zastopnik mora obvestiti drugo stranko, da nastopa v imenu zastopanega, vendar ima pogodba pravni učinek za zastopanega in drugo stranko tudi, kadar tega ne stori, če je druga stranka vedela ali bi lahko po okoliščinah sklepala, da on nastopa kot zastopnik. Če zastopnik prekorači pooblastila, je zastopani v zvezi samo, kolikor odobri prekoračitev. Tudi pogodba, ki jo sklene nekdo kot pooblaščenec v imenu drugega brez njegovega pooblastila, zavezuje neupravičeno zastopanega samo, če jo ta pozneje odobri.

67. Kaj je to pooblastilo?

Pooblastilo je upravičenost za zastopanje, ki jo da pooblastitelj s pravnim poslom pooblaščenцу (enostranski pravni posel). Oblika ki je z zakonom predpisana za neko pogodbo ali kakšen drug pravni posel, velja tudi za pooblastilo za sklenitev te pogodbe oziroma za ta posel. Pooblaščenцу so dovoljeni samo tisti pravni posli, za katere je pooblaščen. Pooblastitelj lahko po svoji volji zoži ali prekliče pooblastilo.

68. Kako ravnati, če je zastopnik prekoračil pooblastilo?

Prekoračitev zastopanja, v tem primeru zastopnik lahko:

- preseže okvir poslov, za katere je pooblaščen – v tem primeru pravica zastopanja sploh ne obstaja;
- prekorači svoje pravice v zvezi s posli, za katere je pooblaščen – v tem primeru obstaja pravica zastopanja, vendar se ne opravlja v dogovorjenih mejah.

Splošno pravilo glede prekoračitve: posel ne velja brez odobritve zastopanca

(principal). Če zastopnik prekorači pooblastila, je zastopani v zavezi samo, kolikor odobri prekoračitev. Posel, sklenjen v prekoračitvi, ni sam po sebi neveljaven, temveč je neveljaven, če ga zastopanec ne odobri. Če zastopanec noče odobriti pogodbe, sklenjene v prekoračitvi pooblastil, zastopnik in zastopanec solidarno odgovarjata za škodo, povzročeno dobroverni stranki, ki ni vedela in ni bila dolžna vedeti za prekoračitev.

Do odobritve je posel negotov. Zoper negotovost sta uveljavljeni 2 obliki varstva:

- (1) razvezno upravičenje dobroverne stranke – dobroverna stranka, ki ni vedela in ni bila dolžna vedeti za prekoračitev pooblastil, lahko takoj, ko izve za prekoračitev, izjavi, da je pogodba ne zavezuje. Pri tem ji ni treba čakati, da se zastopanec izreče o pogodbi.

- (2) fikcija ne odobri - če zastopanelec ne odobri pogodbe v običajnem roku, se šteje, da je odobritev zavrnil. Običajni rok je rok, potreben za proučitev in ocenitev pogodbe ustrezne vrste. Pogodba spriču molka zastopanca še ne velja za odobreno. Zastopanelec mora dati izjavo, da naj se taka pogodba razveže. Če takšne izjave ne da v primernem roku, se pogodba avtomatično razveže.

69. Kdaj kljub doseženemu soglasju volj ni prišlo do sklenitve pogodbe (napake volje)?

V posameznih primerih je soglasje volje lahko doseženo, pogodba pa kljub temu ni veljavna. Gre za tako imenovane primere volje, ko je do soglasja med strankami prišlo na podlagi grožnje, bistvene zmote ali prevare ene izmed strank.

V kolikor stranki ne dosežeta soglasja volj ali se njuni volji ne ujemata govorimo o t.i. disenzu (neujemanju) volj ali o napakah volje zmota, prevara, grožnja. Napake volje imajo za posledico razveljavitev pravnega posla- seveda, če le to uveljavljamo.

70. Kakšen mora biti predmet obveznosti?

Kakšen mora biti predmet obveznosti

34. člen

- (1) Pogodbena obveznost je lahko v tem, da nekdo nekaj da, stori, opusti ali trpi.
- (2) Biti mora mogoča, dopustna in določena oziroma določljiva.

71. Kaj veš o obličnosti pravnih poslov?

Obličnost pravnih poslov zahteva v kakšni obliki mora biti sestavljena pogodba. Obligacijski zakonik jasno določa obličnost (obliko pogodbe) oz. neobličnost (prosta izbira glede oblike pogodbe).

VI. OBLIKA POGODBE

Neobličnost pogodbe

51. člen

- (1) Za sklenitev pogodbe se ne zahteva nikakršna oblika, razen če zakon drugače določa.
- (2) Zahteva zakona, da mora biti pogodba sklenjena v določeni obliki, velja tudi za vse njene poznejše spremembe ali dopolnitve.
- (3) Vendar so veljavne poznejše ustne dopolnitve o stranskih točkah, o katerih oblična pogodba nič ne govori, če to ni v nasprotju z namenom, zaradi katerega je oblika predpisana.
- (4) Veljavni so tudi poznejši ustni dogovori, s katerimi se zmanjšujejo ali olajšujejo obveznosti ene ali druge stranke, če je posebna oblika predpisana samo v interesu pogodbenih strank.

Oblika pogodbe o prenosu nepremičnin

52. člen

Pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se

ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, mora biti sklenjena v pisni obliki.

72. Opiši pogajanja v postopku sklenitve pravnega posla.

Pogajanja imenujemo postopek izmenjavanja medsebojnih ponudb, da stranki dosežeta soglasje volje. Pogajanja pred sklenitvijo pogodbe ne zavezujejo in jih lahko vsaka stranka pretrga, kadarkoli hoče, vendar je stranka, ki se je pogajala, ne da bi imela namen skleniti pogodbo, odgovorna za škodo, nastalo s pogajanjem. Za škodo odgovarja tudi stranka, ki se je pogajala z namenom sklenitve pogodbe, pa je ta namen brez utemeljenega razloga opustila in tako drugi stranki povzročila škodo. Če se stranki drugače ne sporazumeta, plača vsaka stranka svoje stroške s pripravami za sklenitev pogodbe, skupne stroške pa v enakih delih.

73. Opiši javno dražbo kot način sklenitve pogodbe!

Javna dražba je vabilo k ponudbi za sklenitev pogodbe, pod določenimi pogoji, s katerimi se razpisnik zavezuje skleniti pogodbo z dražiteljem, ki izpolni določene pogoje. Razpis javne dražbe je torej enostranski pravni posel, saj razpisnika zavezuje k sklenitvi pogodbe. Predpostavka o veljavnosti razpisa javne dražbe pa je, da mora biti predmet tega pravnega posla v razpisu dražbe določen oz. določljiv. Predmet draženja na javni dražbi je cena, ostale sestavine pogodbe, ki je predmet javne dražbe morajo biti določene v razpisu dražbe in sicer ravnanje, ki ga opravi razpisnik dražbe – npr. izročitev določenega premoženja – in roke, v katerih morata stranki opraviti nasprotna izpolnitvena ravnanja. V razpisu dražbe mora torej

biti določena izhodiščna cena ter znesek za katerega se izhodiščna cena zvišuje ali znižuje. Razpisnik ne sme v razpisu dražbe pozabiti tudi na rok za sklenitev pogodbe, torej rok, v katerem mora dražitelj, ki na dražbi uspe, z razpisnikom skleniti pogodbo o predmetu dražbe.

74. Zakaj je pogodba pravni temelj nastanka obveznosti?

Pravni temelj nastanka pravic in obveznosti je pogodba, saj s sklenitvijo pogodbe nastane pogodbeno razmerje med pogodbenima strankama, ki sta pogodbo sklenili. Subjekta pogodbe sta pogodbeni stranki, ki sta pogodbo sklenili. Obveznost vsake pogodbene stranke je v pravočasni in pravilni izpolnitvi tistega, kar sta se pogodbeni stranki s pogodbo zavezali, kar sta torej določili kot predmet pogodbe, tej obveznosti pa stoji nasproti pravica nasprotne stranke, da zahteva izpolnitev, dogovorjeno v pogodbi.

75. Kakšne so pravne posledice v primeru zamude, če je rok bistvena sestavina

Če je rok bistvena sestavina pogodbe (fiksni posli) je zamuda pri izpolnitvi hkrati tudi neizpolnitev in pride do razveze pogodbe.

76. Kakšne pravice ima ena stranka, če druga stranka ne izpolni svoje obveznosti (neizpolnitev)?

Kršitve pogodbe so lahko:

a) neizpolnitev pogodbe (razveza, pogodbeni kazni)

b) nepravilna izpolnitev pogodbe:

- izpolnitev z zamudo (denar - zamudne obresti; stvari – pogodbeni kazen),
- izpolnitev z napako (stvarne napake, pravne napake)

Pravna posledica neizpolnitve pogodbe je razveza pogodbe zaradi neizpolnitve. Če je dogovorjena pogodbeni kazen, se lahko zahteva tudi ta.

Nepravilna izpolnitev z napako ima za posledico odgovornost za stvarne in pravne napake predmeta izpolnitve. Pogodbi zveste stranke tudi ni mogoče siliti, da sprejme izpolnitev z napako.

Posledice izpolnitve z zamudo pa so odvisne od položaja. Če stranka izpolnjuje denarno plačilo, so posledica zamudne obresti. Če stranka izpolnjuje tipično izpolnitveno ravnanje, pa je to pogodbeni kazen, če je bila dogovorjena. Seveda pa lahko zamuda pomeni tudi neizpolnitev.

Razdrta pogodba pripelje do kondiciranja – vsaka stranka vrne tisti, kar je na podlagi takšne pogodbe prejela.

V vsakem primeru pa je posledica kršitve pogodbe odškodninska odgovornost.

77. Kaj je to pogodbeni kazen?

Pogodbeni kazen je pavšalizirana odškodnina, ki jo stranke dogovorijo za primer neizpolnitve, zamude ali nepravilne izpolnitve. Če ni drugače dogovorjeno, se šteje, da je pogodbeni kazen dogovorjena za zamudo.

Če je pogodbeni kazen dogovorjena za primer neizpolnitve obveznosti, lahko upnik zahteva izpolnitev ali pogodbeni kazen, ne pa obojega hkrati. Ta izbira pripada upniku — dolžnik ne more sam plačati pogodbene kazni in odstopiti od pogodbe, razen če sta se stranki tako izrecno dogovorili.

Kadar je pogodbeni kazen dogovorjena za zamudo, ima upnik pravico zahtevati izpolnitev obveznosti in pogodbeni kazen. Iz sodne prakse izhaja, da je za primer zamude dopusten dogovor o pogodbeni kazni v višini do približno 20 % celotne vrednosti utrjenega posla. Upnik, ki je sprejel zamujeno izpolnitev, pa ni upravičen do pogodbene kazni, če dolžniku ni nemudoma sporočil, da si pridržuje pravico do nje.

Če je pogodbeni kazen previsoka, lahko dolžnik od sodišča zahteva njeno znižanje; sodišče jo zniža, če ugotovi očitno nesorazmerje med kaznijo ter vrednostjo in pomenom predmeta obveznosti.

Obresti: poleg glavnice dolguje dolžnik tudi obresti, če tako določa zakon ali če se upnik in dolžnik tako dogovorita. Predpisana obrestna mera zamudnih obresti je določena z ZPOMZO-1 in znaša vodilno obrestno mero ECB, povečano za 8 odstotnih točk; višino vsakih šest mesecev objavi minister za finance v Uradnem listu RS (za obdobje od 1. 1. do 30. 6. 2026 znaša 10,15 % letno). Pravilo, da obresti nehajo teči, ko vsota zapadlih in neplačanih obresti doseže glavnico (ne ultra alterum tantum, prejšnji 376. člen OZ), je bilo z novelo OZ-A leta 2007 črtano — zamudne obresti zato tečejo do plačila in lahko presežejo glavnico. Domneva oderuških obresti (377. člen OZ): če je dogovorjena obrestna mera zamudnih ali pogodbениh obresti za več kot 50 % višja od predpisane obrestne mere zamudnih obresti.

78. Kakšna je odgovornost za kršitve obveznosti in katere so predpostavke odškodninske odgovornosti?

Odgovornost za kršitev obveznosti je subjektivna ali krivdna ter objektivna, kar pomeni, da se dokazuje t.i. obrnjeno dokazno breme.

Vsaka pogodbeni stranka je dolžna izpolniti svojo pogodbeno obveznost, neizpolnitev obveznosti pa ima za posledico odškodninsko sankcijo.

Predpostavke, ki morajo biti izpolnjene za odškodninsko odgovornost so:

- protipravnost
- vzročna zveza
- nastanek škode

Področje 5

POGODBE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

79. Kakšne vrste pravni posel je prodajna pogodba in katere so bistvene sestavine te pogodbe?

Prodajna pogodba je dvostranski zavezovalni pravni posel. Bistvene sestavine prodajne pogodbe so:

- stvari, ki je posredni predmet prodajalčevega izpolnitvenega ravnanja (predmet).
- višini kupnine, ki je predmet kupčevega izpolnitvenega ravnanja (cena).

80. V kakšni obliki mora biti sklenjena prodajna pogodba, če je predmet prodaje nepremičnina?

Če je predmet prodajalčevega izpolnitvenega ravnanja (in s tem posredni predmet prodajne pogodbe) nepremičnina, mora biti prodajna pogodba sklenjena v pisni obliki.

81. Kaj je to ara?

Ara je opredeljena kot znesek denarja ali drugih nadomestnih stvari, ki jih ob sklenitvi pogodbe ena stranka izroči drugi stranki v znak, da je pogodba sklenjena. Namen are je utrditi obveznost obeh pogodbenih strank, zato je pogodba sklenjena šele, ko kupec prodajalcu izroči dogovorjeno aro (razen če ni dogovorjeno drugače). Tudi če pogodba ni posebej izrecno sklenjena, se šteje, da je sklenjena, ko kupec prodajalcu izroči aro. Ko je pogodba izpolnjena, se ara vrne ali pa se všteje v kupnino.

82. Ali lahko stranka, ki je aro dala, odstopi od pogodbe in pusti aro drugi stranki?

Če ni dogovorjeno drugače, ne more stranka, ki je dala aro, odstopiti od pogodbe s tem, da pusti aro drugi stranki; prav tako ne more tega storiti druga stranka s tem, da vrne dvojno aro.

83. Katere so bistvene sestavine prodajne pogodbe v primeru, da je predmet prodajne pogodbe nepremičnina?

Z namenom, da bi se čim popolneje uredile vzajemne pravice in obveznosti strank, naj bi se pogodbene stranke s prodajno pogodbo sporazumele tudi o stranskih točkah, ki so, vključno s ceno in stvarjo kot bistvenima sestavinama, zlasti naslednje:

- stvar,
- cena,
- čas, kraj in način izročitve,
- dospelost in način plačila,
- zavarovanje,

- prehod rizika,
- davki, takse in drugi stroški,
- pribava dokumentov, garancije prodajalca,
- posledice neizpolnitve pogodbe,
- možnost razveze pogodbe in posledice,
- druge pogodbene klavzule (višja sila in temelji izključitve odgovornosti, možnosti revizije pogodbe, prorogacijski sporazum, kompromisna klavzula, izbira materialnega prava, pisna oblika kot pogoj za veljavnost pogodbe, trenutek začetka veljavnosti pogodbe).

Če je predmet prodaje nepremičnina, je primerno, da so pogodbene stranke dogovorita ne le o predmetu pogodbe in o ceni, temveč tudi, kdaj bo kupec nastopil posest na nepremičnini in o trenutku, ko kupec na nepremičnini pridobi lastninsko pravico.

Kupec na nepremičnini pridobi lastninsko pravico z vpisom v zemljiško knjigo. Da bi kupec lahko dosegel vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi, mora biti nepremičnina v pogodbi označena tako, da bo na podlagi pogodbe vpis v zemljiško knjigo mogoče opraviti.

84. Zakaj sta pri prodaji pomembna čas in kraj izročitve blaga?

Izročitev mora biti opravljena na pravem kraju. Kraj izročitve kot izpolnitveni kraj ima velik praktičen pomen. V tem kraju mora prodajalec opraviti določena dejanja; izročitveni kraj pomeni navezno okoliščino za prehod nevarnosti; tu kupec navadno postane lastnik stvari; v kraju izročitve se pogosto opravi pregled stvari; po izpolnitvenem kraju se lahko določi krajevna pristojnost sodišča; do kraja izročitve nosi stroške prodajalec, potem pa kupec.

Izročitveni čas oziroma rok je pomemben, ker z izročitvijo blaga oziroma potekom časa za izročitev preide nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja stvari od prodajalca na kupca, plodovi in druge koristi od stvari pripadajo kupcu od dneva, ko bi mu jih bil moral prodajalec izročiti, prodajalec pa nosi posledice dolžniške zamude z izročitvijo, če blaga ne izroči v določenem času oziroma roku.

85. Kaj je to stvarna napaka na stvari?

Stvarna napaka pomeni, da stvar nima lastnosti, ki so bile dogovorjene ali se pričakujejo.

- stvar nima lastnosti, ki so potrebne za običajno rabo
- če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, prodajalec pa je zanjo vedel.
- če stvar nima dogovorjenih lastnosti
- če se stvar ne ujema z vzorcem ali modelom
- če je obstajal vzrok, ki je pozneje povzročil napako

86. Kaj je to pravna napaka na stvari?

Pravna napaka na stvari pomeni, da ima tretja oseba na prodani stvari kakšno pravico, ki izključuje, zmanjšuje ali omejuje kupčevo pravico, kupec pa o tem ob sklenitvi pogodbe ni bil obveščen in vanje ni privolil.

Pri pravni napaki ne gre za slabšo kakovost ali poškodbo stvari (kar je stvarna napaka), temveč

za pravni problem, ki kupcu onemogoča polno uporabo ali lastništvo.

87. Kakšne pravice ima kupec pri jamčevanju za napake?

Kupec, ki je o napaki pravilno in pravočasno obvestil prodajalca, lahko zahteva od prodajalca, da napako odpravi ali, da mu izroči drugo stvar brez napake, lahko zahteva znižanje cene ali pa izjavi, da razdira pogodbo. V vsakem izmed teh primerov ima kupec pravico zahtevati povrnitev škode.

88. Kakšna je razlika med najemno in zakupno pogodbo?

V teoriji zakupno in najemni pogodbo razlikujejo: pri najemni pogodbi gre le za uporabo stvari, pri zakupni pogodbi pa tudi za njeno uživanje, torej izkoriščanje njenih odnosov. Z izrazom rabokupna pogodba pa sta zajeti obe ti dve pogodbi, med nje pa sodijo še nekatere druge kot npr. pogodba o leasingu. Zakon določa enotna pravila za obe pogodbi, raba pa obsega tudi uživanje stvari (pobiranje plodov), če ni drugače dogovorjeno ali drugače v navadi.

89. Katere so temeljne obveznosti najemodajalca in katere najemnika?

Lastnik stanovanja mora (92. člen SZ-1):

- izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

Opomba: prejšnja četrta alineja (prijava oddaje stanovanja davčnemu organu in registracija najemne pogodbe pri registrskem organu v 30 dneh) je ČRTANA in ne velja več. Danes mora najemodajalec najemni posel poročati v evidenco trga nepremičnin (ETN) po ZMVN-1, dohodek iz oddajanja pa napovedati FURS po ZDoh-2.

Najemnik stanovanja mora (94. člen SZ-1):

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja

poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;

- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po pravilniku iz 125. člena tega zakona.

90. Kako je urejeno oddajanje poslovnih stavb in poslovnih prostorov?

POZOR: Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP, 1974) je z novelo SZ-1E (Ur. l. RS, št. 90/21) PRENEHAL VELJATI 19. 7. 2021. Uporablja se le še za najemne pogodbe, sklenjene pred tem datumom.

Za najemne pogodbe za poslovne stavbe in poslovne prostore, sklenjene od 19. 7. 2021 dalje, velja splošna ureditev zakupne (najemne) pogodbe po Obligacijskem zakoniku (587.–618. člen OZ). Pisna oblika ni več pogoj veljavnosti (je pa v praksi nujna), prav tako ni več obvezne predložitve pogodbe upravnemu organu zaradi evidence; odpovedni roki in razlogi se uredijo s pogodbo, subsidiarno veljajo pravila OZ (npr. odpovedni rok osem dni, 616. člen OZ).

Za stare pogodbe (sklenjene pred 19. 7. 2021) po ZPSPP še velja: poslovna stavba je stavba, namenjena poslovnim dejavnostim in se v ta namen pretežno tudi uporablja; poslovni prostor je eden ali več prostorov, namenjenih poslovni dejavnosti, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben vhod. Najemna pogodba je morala biti sklenjena v pisni obliki, sicer ni bila veljavna.

91. Ali mora biti pogodba za zakup kmetijskih zemljišč sklenjena v pisni obliki in kaj mora vsebovati?

POZOR: po noveli ZKZ-G (Ur. l. RS, št. 44/22) se določbe ZKZ o zakupu kmetijskih zemljišč uporabljajo le še za zemljišča v lasti Republike Slovenije in lokalnih skupnosti. Za zakup zasebnih kmetijskih zemljišč velja splošna ureditev zakupne pogodbe po Obligacijskem zakoniku (587.–618. člen OZ), pri kateri pisna oblika ni pogoj veljavnosti, je pa zaradi dokazovanja in vpisa v evidence v praksi nujna.

Kadar se po ZKZ (zemljišča RS in občin) zakupna pogodba sklepa, mora biti v pisni obliki in mora vsebovati: podatke iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige o zemljišču, opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov, amortizacijsko dobo trajnih nasadov, višino zakupnine ter dobo in namen zakupa.

92. Kaj določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in s kakšnim namenom je bil sprejet?

Vsebina in namen zakona

1. člen

Ta zakon določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi.

Skrbniške storitve, urejene v 2. poglavju tega zakona, se opravljajo z izključnim namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja,

plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb.

93. Kdo šteje za investitorja po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in kdo za končnega kupca?

Investitor, vmesni kupec in končni kupec

3. člen

1. Investitor oziroma investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) po tem zakonu je oseba, ki je oziroma bo naročila ali izvajala gradnjo enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z več posameznimi deli na zemljiški parceli, katere lastnik je oziroma na kateri ima stavbno pravico, z namenom, da enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, proda kupcem.
2. Vmesni kupec oziroma vmesna kupovalka (v nadaljnjem besedilu: vmesni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja ali drugega vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, z namenom nadaljnje prodaje, in ne z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.
3. Končni kupec oziroma končna kupovalka (v nadaljnjem besedilu: končni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja oziroma vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe z več posameznimi deli, z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.

94. Kdo šteje za investitorja po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in kdo za vmesnega kupca?

Investitor, vmesni kupec in končni kupec

3. člen

1. Investitor oziroma investitorica (v nadaljnjem besedilu: investitor) po tem zakonu je oseba, ki je oziroma bo naročila ali izvajala gradnjo enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z več posameznimi deli na zemljiški parceli, katere lastnik je oziroma na kateri ima stavbno pravico, z namenom, da enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, proda kupcem.
2. Vmesni kupec oziroma vmesna kupovalka (v nadaljnjem besedilu: vmesni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja ali drugega vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, z namenom nadaljnje prodaje, in ne z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.
3. Končni kupec oziroma končna kupovalka (v nadaljnjem besedilu: končni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja oziroma vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe z več posameznimi deli, z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.

95. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se pri sestavi prodajne pogodbe uporabljajo

določila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb?

2. PRODAJA STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB POTROŠNIKOM

2.1. SPLOŠNE DOLOČBE

Uporaba določb 2. poglavja

4. člen

1. Določbe 2. poglavja tega zakona se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:
 - da je njihov predmet:
 - bodisi enostanovanjska stavba,
 - bodisi posamezno stanovanje kot posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli,
 - da jih kot prodajalec oziroma prodajalka (v nadaljnjem besedilu: prodajalec) sklepa bodisi investitor bodisi vmesni kupec, in
 - da ima kupec oziroma kupovalka (v nadaljnjem besedilu: kupec) položaj končnega kupca po tem zakonu in položaj potrošnika po ZVPot.
2. Prodajna pogodba iz prejšnjega odstavka je pogodba, s katero se prodajalec zaveže kupcu izročiti enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli (v nadaljnjem besedilu: nepremičnina) tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zaveže plačati kupnino.
3. Določbe 2. poglavja tega zakona o prodajni pogodbi iz prvega odstavka tega člena se uporabljajo tudi:
 - a. za predpogodbo, s katero se prodajalec in kupec zavežeta skleniti prodajno pogodbo z vsebino iz prejšnjega odstavka, in
 - b. za vsak drug pravni posel, ki ima glede medsebojnih pravic in obveznosti strank enake pravne posledice kot prodajna pogodba iz prejšnjega odstavka oziroma predpogodba iz prejšnje točke.
4. Določb 2. poglavja tega zakona s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu kupca.
5. Posamezne določbe 2. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za prodajne pogodbe, katerih predmet je posamezen del stavbe, tudi če ta posamezen del stavbe ni stanovanje oziroma če kupec nima položaja končnega kupca po tem zakonu oziroma potrošnika po ZVPot (v nadaljnjem besedilu: nepotrošniška prodajna pogodba), če sta izpolnjena naslednja pogoja:
 - a. če je vsaj en drug posamezen del te stavbe, ki ni predmet te pogodbe, stanovanje, in
 - b. če ta zakon v zvezi s posamezno določbo tako določa.
6. Določb iz prejšnjega odstavka s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank.
7. Določba prodajne pogodbe, ki je v nasprotju s četrtem oziroma šestim odstavkom tega člena je nična.

Opomba (jun. 2026): Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot) je bil nadomeščen z ZVPot-1 (Ur. l. RS, št. 130/22), ki se uporablja od 26. 1. 2023. Sklicevanje ZVKSES na ZVPot se zato razume kot sklicevanje na ZVPot-1 — položaj potrošnika zdaj opredeljuje ZVPot-1.

96. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da lahko prodajalec po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb prične z oglaševanjem ter prodajo?

Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe

5. člen

1. Prodajalec ne sme skleniti prodajne pogodbe niti začeti z oglaševanjem prodaje dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:
 - a. da je prodajalec:
 - bodisi lastnik zemljiške parcele, na kateri bo gradil oziroma gradi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe,
 - bodisi imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na podlagi katere je upravičen zgraditi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe,
 - b. da je za gradnjo iz prejšnje točke izdano dokončno gradbeno dovoljenje in
 - c. če je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli: da je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, določeno v tem zakonu.
2. Če prodajalec s kupcem sklene prodajno pogodbo preden so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka, takšna pogodba kupca ne zavezuje, in lahko kupec od nje kadarkoli odstopi.
3. Šteje se, da je pogoj iz 1. točke prvega odstavka tega člena izpolnjen, če:
 - a. je bodisi prodajalec vknjižen kot lastnik oziroma lastnica (v nadaljnjem besedilu: lastnik) oziroma kot imetnik oziroma imetnica (v nadaljnjem besedilu: imetnik) stavbne pravice,
 - b. bodisi je vložen zemljiškooknjižni predlog za vknjižbo lastninske oziroma stavbne pravice, in:
 - če so izpolnjeni pogoji za dovolitev vknjižbe lastninske oziroma stavbne pravice v korist prodajalca, in
 - če je prodajalec za zastopanje v zemljiškooknjižnem postopku pooblastil notarja oziroma notarko (v nadaljnjem besedilu: notar) na način iz četrtega odstavka tega člena.
4. Pooblastilo iz druge alineje 2. točke prejšnjega odstavka mora biti označeno kot pooblastilo, izdano na podlagi navedene določbe, in kot nepreklicno.
5. Pooblastila iz prejšnjega odstavka ni mogoče preklicati. Prodajalec zemljiškooknjižnega predloga, v zvezi s katerim je bilo izdano pooblastilo iz prejšnjega odstavka, ne more umakniti.

97. Kakšne možnosti ima kupec po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, če prodajalec sklene prodajno pogodbo za prodajo stanovanja, še preden so izpolnjeni zakonski pogoji za to, če npr. še ni izdano dokončno gradbeno dovoljenje?

Prodajalec ne sme skleniti prodajne pogodbe niti začeti oglaševati prodaje, dokler niso izpolnjeni pogoji iz 5. člena ZVKSES (med drugim dokončno gradbeno dovoljenje).

Sankcija pa NI ničnost pogodbe. Po drugem odstavku 5. člena ZVKSES prodajna pogodba, sklenjena v nasprotju s tem, KUPCA NE ZAVEZUJE: kupec lahko kadarkoli enostransko odstopi od pogodbe in zahteva vračilo vsega plačanega skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Prodajalca pogodba veže, dokler se kupec ne odloči.

Prodajalec za kršitev prepovedi iz 5. člena odgovarja tudi za prekršek po kazenskih določbah ZVKSES.

98. Ali glede na določila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, prodajalec lahko od kupca zahteva plačilo kakšnih dodatnih stroškov, poleg kupnine? Pojasnite, kako določa zakon, kdo nosi stroške vknjižbe v zemljiško knjigo?

Kupnina in drugi stroški

10. člen

Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo prodajne pogodbe, razen morebitnih zamudnih obresti za zamudo s plačilom kupnine, morebitnih stroškov, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca.

99. Na kakšen način določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, glede are?

Ara

11. člen

1. Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da bo kupec v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačal določen denarni znesek kot aro.
2. Ara ne sme presegati deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi.
3. Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, se všeteje v kupnino, in se šteje za prvi obrok kupnine.

100. Katero je osnovno pravilo Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede izpolnitve obveznosti na strani kupca in prodajalca? Ali se lahko kupec in prodajalec dogovorita za predčasno plačilo kupnine in če da, pod kakšnimi pogoji.

Pogoji za dopustnost dogovora o predčasnem plačilu kupnine

13. člen

1. Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena tega zakona, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona.

2. Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, če v korist kupca zagotovi:
 - bodisi bančno garancijo na način in z vsebino, urejeno v 37. členu tega zakona,
 - bodisi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa v skladu z določbami razdelka 2.8. tega zakona,
 - bodisi poroštvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo, lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji, z enako vsebino kot bančna garancija iz 1. točke tega odstavka.
3. Z dogovorom iz prvega odstavka tega člena ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena tega zakona.
4. Prodajalec lahko kupcu zagotovi tudi ustrezno kombinacijo zavarovanj iz drugega odstavka tega člena.

101. Pod kakšnimi pogoji lahko po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb prodajalec odstopi od pogodbe zaradi zamude kupca?

Pravica prodajalca odstopiti od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine

14. člen

Opomba: pravilen je 14. člen ZVKSES (ne 15. — ta ureja zadržanje dela kupnine, glej Q102).

Če kupec zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine oziroma obroka kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Prodajalčeva izjava iz prejšnjega stavka mora biti pisna.

Pogodbeni stranki se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine, če kupčeva zamuda s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine traja določeno obdobje, ki ne sme biti krajše od enega meseca.

Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne, kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

Če prodajalec odstopi od pogodbe po prvem oziroma drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za morebitni znesek are.

Znesek iz prejšnjega odstavka mora prodajalec kupcu vrniti v petnajstih dneh, šteto od dneva, ko je začela učinkovati njegova izjava o odstopu od pogodbe.

Pogodbeni stranki se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da začne rok iz prejšnjega odstavka teči, ko se izpolnijo naslednji pogoji:

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista enostanovanjska stavba oziroma posamezen del stavbe, in
- ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz petega odstavka tega člena.

V primeru iz prejšnjega odstavka mora biti v prodajni pogodbi določen tudi končni rok za

vračilo zneskov iz petega odstavka tega člena, ki ne sme biti daljši od treh mesecev, šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

102. Kako zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb določa izjeme glede zadržanja plačila kupnine?

Zadržanje dela kupnine

15. člen

1. Kupec ni dolžan plačati zadnjih desetih odstotkov kupnine dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (prvi odstavek 6. člen), in na način, določen v 18. členu tega zakona.
2. Če se ob prevzemu nepremičnine (19. člen) ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.
3. Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak (26. člen), ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.
4. Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnin v korist kupca (drugi oziroma tretji odstavek 12. člena).
5. Pravice kupca po drugem, tretjem in četrtem odstavku tega člena se ne izključujejo in jih kupec lahko uveljavlja hkrati.
6. Kupec mora plačati zadržani del kupnine:
 - po drugem odstavku tega člena: v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje,
 - po četrtem odstavku tega člena: hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.
7. Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine po tretjem odstavku tega člena tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost iz 26. člena tega zakona.

103. Kako zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb določa glede izročitve nepremičnine. Ali lahko prodajalec izključi svojo odgovornost za zamudo, iz razlogov, ki se nanašajo na potek gradnje, npr., da zaradi hude zime, ni bilo mogoče graditi?

16. člen zakona določa, da mora biti v prodajni pogodbi določen rok za izročitev nepremičnine kupcu. Drugi odstavek 16. člena določa, da prodajalec v razmerju do kupcev ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo z izročitvijo nepremičnine zaradi razlogov, ki se nanašajo na potek gradnje nepremičnine, in sicer ne glede na to ali sam izvaja gradnjo ali gradnjo izvajajo druge osebe po pogodbi s prodajalcem, ali zaradi drugih razlogov, ki izvirajo iz prodajalčeve sfere oziroma iz sfere drugih oseb, ki za prodajalca opravljajo posamezne storitve v zvezi z gradnjo nepremičnine oziroma druge storitve, potrebne za izpolnitev prodajalčeve obveznosti v razmerju do kupcev.

104. Kateri pogoji, po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb morajo biti izpolnjeni za izročitev nepremičnine?

Tretji odstavek 16. člena ZVKSES določa, da prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino kupcu:

- ko pridobi uporabno dovoljenje,
- ko je nepremičnina zgrajena z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (6. člen), in
- če mora prodajalec po 21. členu tega zakona določiti upravnika: ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev po SZ-1 in je upravnik prevzel skupne dele stavbe (22. člen).

Opomba: gre za tretji odstavek 16. člena (ne »3. točko«).

105. Kako določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede plačila pogodbene kazni in kdaj jo je prodajalec dolžan plačati?

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude. S prodajno pogodbo lahko kupec in prodajalec omejita skupni znesek pogodbene kazni iz prejšnjega odstavka na določen odstotek kupnine, ki pa ne sme biti nižji od 50 odstotkov kupnine.

106. Kako določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede načina izročitve nepremičnine in katere listine mora predložiti prodajalec?

Način izročitve nepremičnine

18. člen

(1) Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da mu:

1. omogoči posest nepremičnine,
2. izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo in če je predmet prodaje posamezen del stavbe: tudi etažni načrt tega posameznega dela,
3. izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave in
4. projekte izvedenih del.

(2) Kadar mora prodajalec po 21. členu tega zakona določiti upravnika, prodajalec obveznost izročiti listine iz 3. točke prejšnjega odstavka glede opreme in naprav, ki so skupni deli stavbe, in projekte iz 4. točke prejšnjega odstavka izpolni tako, da navedene listine namesto posameznim kupcem izroči upravniku stavbe (prvi odstavek 22. člena) oziroma kupcu iz drugega odstavka 22. člena tega zakona.

Prevzem nepremičnine

19. člen

O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik.

Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine mora prodajalec kupca opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, in na pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučiti, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, kupec ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, tudi če odprave teh napak ob prevzemu ni zahteval, oziroma pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine, tudi če ob prevzemu nepremičnine ni izjavil, da uveljavlja to pravico.

Zapisnik o prevzemu nepremičnine mora obsegati:

1. opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim, določenimi s pogodbo (prvi odstavek 6. člena),
2. izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine,
3. izjavo kupca o prevzemu listin iz 2., 3. in 4. točke prvega odstavka 18. člena tega zakona,
4. morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil,
5. morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude,
6. izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega odstavka z navedbo vsebine tega pouka.
7. Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po drugem odstavku 15. člena tega zakona.
8. Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po prvem in drugem odstavku tega člena:
 - če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, ali
 - če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, ali
 - če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena tega zakona.
9. S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja.
10. Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine, in v primeru, da je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe, tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.
11. Zaradi uresnitve kupčeve pravice iz drugega odstavka 15. člena tega zakona, mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema.

107. Kako določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede odgovornosti prodajalca za skrite napake? Kakšni so roki, da prodajalec še odgovarja in

v kolikšnem času mora kupec napako reklamirati?

2.5. ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE IN GARANCIJA ZA NAPRAVE IN OPREMO

Jamčevalni roki

23. člen

- (1) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: skrite napake), če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.
- (2) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662. člen OZ), če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine.
- (1) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe z več posameznimi deli začnejo teči:
 1. v primeru iz prvega odstavka 21. člena tega zakona: od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik,
 2. v drugih primerih: od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je zadnji prevzel posamezni del v stavbi, vendar najkasneje v enem letu od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je prvi prevzel posamezni del v stavbi.

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

21. člen

- (1) *Če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in če sta kupca (etažna lastnika) več kot dva ali če se je prodajalec s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe tako zavezal, mora prodajalec s pravno oziroma fizično osebo, ki je v skladu s SZ-1 upravičena opravljati upravniške storitve, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev.*
- (2) *Prodajalec odgovarja kupcem za škodo, ki jim nastane, če pri izbiri osebe za upravnika oziroma pri določitvi pravic in obveznosti v pogodbi o opravljanju upravniških storitev ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.*

108. V kolikšnem roku mora prodajalec odpraviti skrite napake po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in kakšne možnost ima kupec, če prodajalec tega ne stori?

Obvestilo o napakah

24. člen

- (1) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.
- (2) V obvestilu iz prejšnjega odstavka mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.
- (3) Šteje se, da je kupec prodajalca pravočasno obvestil o skriti napaki:

1. bodisi če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku iz prvega odstavka tega člena,
2. bodisi če je prodajalec obvestilo o napakah, ki ni bilo poslano na način iz prejšnje točke, prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena.

Odprava skritih napak in drugi jamčevalni zahtevki

25. člen

- (1) Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.
- (2) Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.
- (3) Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec:
 1. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
 2. bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca,
 3. bodisi zahteva znižanje kupnine.
- (4) Za pravice kupca v primeru skritih napak se smiselno uporablja tudi peti odstavek 20. člena tega zakona.

109. Navedite, katere so osnovne značilnosti skrbniškega računa?

Skrbniški račun

42. člen

- (1) Skrbniški račun je transakcijski račun:
 - ki ga vodi skrbniška banka,
 - katerega imetnik je skrbniški notar za račun kupcev,
 - v dobro katerega kupci plačujejo obroke kupnin po prodajnih pogodbah in
 - v breme katerega skrbniška banka opravlja izplačila pod pogoji, določenimi s tem zakonom.
- (2) Za obveznosti skrbniške banke v zvezi z vodenjem skrbniškega računa se uporabljajo določbe ZPlaP o pogodbi o vodenju transakcijskega računa, če ni v tem zakonu drugače določeno.
- (3) Dobroimetje na skrbniškem računu je stanje vseh vplačil v dobro skrbniškega računa, zmanjšano za stanje izplačil, opravljenih v breme skrbniškega računa.
- (4) Dobroimetje na skrbniškem računu je vpogledni denarni depozit skrbniškega notarja za račun kupcev pri skrbniški banki.

41. člen

1. Storitve skrbniške banke po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa lahko opravlja banka oziroma hranilnica:
 - ki po 4. členu ZBan lahko opravlja bančne storitve in
 - ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev iz 15. točke prvega odstavka 6. člena ZBan.
2. Storitve skrbniškega notarja po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa lahko opravlja notar:
 - ki je vpisan v register skrbniških notarjev in
 - ki ima ustrezno zavarovalno kritje na podlagi dodatnega zavarovanja odgovornosti v zvezi z opravljanjem skrbniških storitev po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa.
3. Notarska zbornica Slovenije vodi register skrbniških notarjev iz 1. točke prejšnjega odstavka in register sklenjenih pogodb o oblikovanju skrbniškega računa. Registra iz prejšnjega stavka sta javna.
4. Notarska zbornica Slovenije v soglasju z ministrom, pristojnim za pravosodje, določi:
 1. podrobnejše pogoje za vpis v register skrbniških notarjev in za izbris iz tega registra,
 2. pravila o vodenju registrov iz prejšnjega odstavka in
 3. način zagotavljanja javnosti podatkov, vpisanih v registra iz prejšnjega odstavka.

Opomba (jun. 2026): ZVKSES v citiranem besedilu napotuje na predpisa iz leta 2004, ki ne veljata več: Zakon o bančništvu (ZBan) je danes nadomeščen z ZBan-3 (Ur. l. RS, št. 92/21, z novelo ZBan-3A iz leta 2025), Zakon o plačilnem prometu (ZPlaP) pa z ZPlaSSIED (Ur. l. RS, št. 7/18). Pogoji za banko (opravljanje bančnih storitev, dovoljenje Banke Slovenije) se zato presojujejo po ZBan-3, pravila o transakcijskem računu pa po ZPlaSSIED; vsebinske značilnosti skrbniškega računa po ZVKSES ostajajo nespremenjene.

Področje 6

ZEMLJIŠKA KNJIGA

110. Kako je zemljiška knjiga sestavljena in kaj se vpisuje v posamezni del?

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin.

Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo.

111. Kdo vodi zemljiško knjigo?

Okrajno sodišče, zemljiško knjižno sodišče je sodišče, ki vodi ZK.

112. Kaj pomeni načelo javnosti po Zakonu o zemljiški knjigi?

Je odraz temeljne funkcije ZK. Vpisi v zemljiško knjigo imajo oblikovalni – konstitutivni ali deklaratorni – publicitetni učinek. Učinki se raztezajo samo na pravice in pravna dejstva – na glavne vpise.

4. člen

- (1) Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni.
- (2) Pod pogoji, določenimi s tem zakonom, so javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v zemljiško knjigo.

113. Ali so tudi listine, ki se nahajajo v zbirki listin zemljiške knjige javne? Kakšen je pomen načela javnosti na področju zemljiškknjižnega prava?

Da, vendar pogojno. Po drugem odstavku 4. člena ZZK-1 so listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi, javne **POD POGOJI, KI JIH DOLOČA ZAKON**.

Prepis listine iz zbirke listin oziroma vpogled vanjo lahko zahteva vsakdo, **KI IZKAŽE UPRAVIČEN INTERES** (196. člen ZZK-1); o zahtevi odloči zemljiškknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve. Brez izkazovanja upravičenega interesa so dostopne le listine, priložene zemljiškknjižnemu predlogu, o katerem še ni odločeno. Na prepisih se prekrije zadnjih šest števil EMŠO.

Pomen načela javnosti: vsi vpisi v glavni knjigi so javni in dostopni vsakomur (ne le državljanom Republike Slovenije) brez izkazovanja interesa, zato se nihče ne more sklicevati na to, da vpisanih podatkov ni poznal.

114. Kaj pomeni načelo začetek učinkovanja vpisov po Zakonu o zemljiški knjigi?

5. člen

Vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti, če ta zakon ne določa drugače.

- določitve trenutka, od katerega učinkujejo vpisi v ZK, ki imajo oblikovalni učinek,
- določitve vrstnega reda pridobitve stvarne pravice,
- začetek ZK postopka pa se javno objavi z vpisom plombe.

115. Kaj pomeni načelo “oblikovalni učinki vpisov”, na področju zemljiškooknjižnega prava?

Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače.

116. Kaj pomeni načelo pravnega prednika, na področju zemljiškooknjižnega prava?

Velja tako za izvedene kot za izvirne načine pridobitve stvarnih pravic na nepremičnini in je uresničeno s pravili o pogojih za dovolitev vpisa.

9. člen

- (1) Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listino, ki je podlaga za vpis.
- (2) Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listino, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša.

117. Kaj pomeni načelo vrstnega reda, na področju zemljiškooknjižnega prava?

Določitev vrstnega reda določanja o vpisih in opravljanju vpisov ima naravo procesnega pravila, zato je to načelo določeno tudi kot načelo z.k. postopka in izraženo v pravilu o vrstnem redu opravljanja vpisov.

10. člen

- Zemljiškooknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.
- Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice.
- Vrstni red vpisane pravice se lahko spremeni samo pod pogoji, določenimi s tem zakonom.

118. Kupec želi kupiti stanovanje. Pri vpogledu v podatke zemljiške knjige se vidi, da je vpisana plomba za vknjižbo pridobitve lastninske pravice na 3. osebo. Opišite na kaj bi

kupca opozorili ter pojasnite na katero načelo zemljiške knjige bi se sklicevali?

Plomba je posebna vrsta vpisa, s katerim zemljiškooknjižno sodišče označi, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa, vendar o tem vpisu sodišče še ni odločilo. Plomba ima dvojno funkcijo. Na eni strani sodišče z njo objavi, da je bil vložen predlog oz. začel postopek po uradni dolžnosti, in pove, da bo opis, če bo uspešno opravljen učinkoval že od časa vpisa plombe. Gre torej za podobno funkcijo, kot jo ima predznanba, vendar s to razliko, da se plomba vpiše zaradi trajanja postopka, predznanba pa zaradi nepopolnih dokumentov in listin.

Na drugi strani pa sodišče s plombo označi, da teče postopek, ki predstavlja oviro za odločanje v postopkih, ki so bili začeti kasneje. Na kratko to pomeni, da sodišče o predlogu še ni odločilo, da je zadeva še nejasna.

Vpis in izbris plombe sodišče opravi po uradni dolžnosti. Plomba se v zemljiško knjigo vpiše tako, da se na mestu, kjer naj se opravi vpis vpiše opravilna številka, pod katero se zadeva vodi v vpisniku. V praksi torej plomba izgleda tako, da se na mesto, kjer se bo nato, ko bo postopek rešen vpisala lastninska pravica, vpiše številka zadeve.

Plomba se izbriše:

- če je sodišče predlogu ugodilo in zato vpiše pravico v ZK, hkrati pa plombo izbriše;
- če je sodišče predlog zavrnilo in zato izbriše plombo, ko postane sklep o zavrnitvi pravnomočen;
- če predlagatelj predlog umakne.

Stranki bi svetoval, da se pozanima s prodajalcem kakšen je razlog, da je plomba na nepremičnini. Ter bi mu svetoval, da postopek nakupa izvede, ko sodišče opravi izbris plombe po uradni dolžnosti. Za kupca stanovanja plomba pomeni, da je nek postopek v teku. Mogoče je to vpis lastninske pravice, mogoče je hipoteka, itd. Najbolje je, da se stranka zgleda na sodišču in preverite za kakšen vpis gre. Dokler ne boste vedeli, kaj se vpisuje v zvezi z nepremičnino, ne kupujte! Ta vpis ima namreč prednost pred vašim. Zato bi se skliceval na načelo vrstnega reda, najprej ima prednost zaključitev postopka v zvezi s plombo, nato šele vpis spremembe lastništva v primeru nakupa.

119. Kako Zakon o zemljiški knjigi deli vsebino vpisov v zemljiško knjigo? Kaj je predmet stvarnih pravic, ki se vpisuje v zemljiško knjigo?

Vpisi v zemljiško knjigo so glavni in pomožni; pravice in pravna dejstva se vpisujejo z glavnimi vpisi (vknjižba, predznanba, zaznanba).

Nepremičnine

11. člen

V zemljiško knjigo se vpisujejo nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

Nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, so:

- zemljiška parcela,
- stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice,
- če je oblikovana etažna lastnina: stavba v etažni lastnini in posamezni deli te stavbe.

Kot nepremičnina se v zemljiško knjigo vpiše tudi stavbna pravica.

Opomba: navedeno je aktualno besedilo 11. člena ZZK-1. Prejšnje besedilo (»objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih

pravic») je iz prvotnega zakona (2003) in ne velja več; napačen je bil tudi sklic na 1. člen.

120. Ali se glede na načelo superficies solo cedit, lahko objekt vpiše v zemljiško knjigo samostojno?

Ne. Glede na načelo superficies solo cedit se objekt ne more vpisati v zemljiško knjigo samostojno kot ločena nepremičnina.

V zemljiško knjigo se vpisujejo izključno parcele (zemljišča). Objekt se pravno šteje za sestavino zemljišča, zato se podatki o objektu (npr. tloris, lega, površina) vodijo v katastru nepremičnin, v zemljiški knjigi pa se vpiše le lastninska pravica na celotni parceli, ki avtomatično zajema tudi stavbo na njej.

Izjemi, ki omogočata navidezno samostojen vpis objekta, sta zgolj izpeljavi iz prej omenjenih izjem:

Stavbna pravica: V zemljiško knjigo se vpiše stavbna pravica kot posebna pravica na tuji parceli, objekt pa postane njena sestavina.

Etažna lastnina: Vpišejo se posamezni deli stavbe (stanovanja), vendar so ti še vedno neločljivo povezani s solastniškim deležem na zemljišču.

121. Naštejte nekaj pravnih dejstev, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo?

(navede naj vsaj 4)

Pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

22. člen

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednja pravna dejstva glede nepremičnine oziroma imetnika pravic na nepremičnini:

1. začetek sodnega postopka glede imetnika pravice na nepremičnini, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo oziroma pravna dejstva glede poslovne sposobnosti imetnika pravice na nepremičnini (zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja),
2. pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika, s katerim se varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice oziroma hipoteke (zaznamba vrstnega reda),
3. odpoklic terjatve, ki je zavarovana s hipoteko (zaznamba odpoklica terjatve),
4. vložitev hipotekarne tožbe (zaznamba hipotekarne tožbe),
5. vložitev tožbe oziroma drugo procesno dejanje, s katerim se začne sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe pravic na nepremičnini, če ta zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba spora),
6. sklep o izvršbi na nepremičnino, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izvršbe),
7. pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico (zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve nepremičnine),
8. vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, ki teče glede nepremičnine, če zakon določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo (zaznamba izrednega

pravnega sredstva),

9. začetek drugega postopka, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo,
10. druga pravna dejstva, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

122. Ali glede vpisa pravnih dejstev velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo?

Glavni temeljni načeli zemljiške knjige sta načelo javnosti in načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni, pod zakonskimi pogoji pa so javne tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi. Podatki v zemljiški knjigi so vredni zaupanja, kar pomeni, da kdor v pravnem prometu ravna pošteno in se zanese na podatke o pravicah, ki so zapisani v zemljiški knjigi, ne sme zaradi tega trpeti škodljivih posledic.

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednja pravna dejstva (22. člen ZZK-1):

- zaznamba osebnih stanj in zaznamba stečaja: začetek sodnega postopka glede imetnika pravice na nepremičnini, če tako določa zakonodaja;
- zaznamba vrstnega reda: pravni posel zemljiškoknjižnega lastnika, s katerim se varuje vrstni red pridobitve lastninske pravice oz. hipoteke;
- zaznamba odpoklica terjatve: odpoklic terjatve, ki je zavarovana s hipoteko;
- zaznamba hipotekarne tožbe: vložitev hipotekarne tožbe;
- zaznamba spora: vložitev tožbe oz. drugo procesno dejanje, s katerim se začne sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe pravic na nepremičnini, če zakon o zemljiški knjigi določa, da se začetek tega postopka vpiše v zemljiško knjigo;
- zaznamba izvršbe: sklep o izvršbi na nepremičnino, če zakon določa, da se to pravno dejstvo vpiše v zemljiško knjigo;
- zaznamba prepovedi odtujitve oz. obremenitve nepremičnine: pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico;
- zaznamba izrednega pravnega sredstva: vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, ki teče glede nepremičnine, če zakon tako določa;
- začetek drugega postopka, če zakon tako določa;
- druga pravna dejstva, za katera zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

Vpogled v zemljiško knjigo: elektronski vpogled in redni izpisi iz elektronske zemljiške knjige prek portala e-Sodstvo (eZK) so BREZPLAČNI za vsakogar (potrebna je le registracija); brezplačen je tudi vpogled na okrajnih sodiščih in pri notarjih. Plačljivi so le overjeni izpiski, ki jih izda sodišče ali notar.

123. Na kakšen način se glede na vrsto vpisa v zemljiško knjigo, vpisujejo pravice?

26. člen

- (1) Vpisi v zemljiško knjigo so glavni vpisi in pomožni vpisi.
- (2) Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo s pomožnimi vpisi.

Glavni vpisi

27. člen

- (1) Glavni vpisi so vknjižba, predznamba in zaznamba.
- (2) Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznambo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo.
- (3) Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo.

Pomožni vpisi

28. člen

Pomožna vpisa sta plomba in poočitev.

124. Na kakšen način se glede na vrsto vpisa v zemljiško knjigo vpisujejo pravna dejstva.

- (2) Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo s pomožnimi vpisi.

Glavni vpisi

27. člen

- (1) Glavni vpisi so vknjižba, predznamba in zaznamba.
- (2) Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznambo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo.
- (3) Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo.

Pomožni vpisi

28. člen

Pomožna vpisa sta plomba in poočitev.

125. Katere listine so podlaga za glavni vpis? Navedite na primeru prodaje stanovanja?

Opišite kakšna mora biti vsebina te listine? Kakšna mora biti vsebina zemljiško knjižnega dovolila? (opomba: navede naj tako, da se izkaže, da prepozna bistvo)

Eden od potrebnih dokumentov pri vpisu lastninske pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla, v zemljiško knjigo, je tudi zemljiškoknjižno dovolilo.

Zemljiškoknjižno dovolilo je lahko vsebovano v sami listini o pravnem poslu, ki je podlaga za vpis pravice v zemljiško knjigo. V primeru, da je od listine, ki dokazuje pridobitev stvarne pravice, ločeno, mora biti zahtevku za vpis novonastale pravice v zemljiško knjigo priložena tudi listina, ki dokazuje obstoj pravnega posla, ki je podlaga za nastanek pravice.

Zemljiškoknjižno dovolilo mora biti, zaradi verodostojnosti podpisa lastnika nepremičnine, katerega pravica se s pravnim poslom zmanjšuje ali preneha, notarsko overjeno.

Če se zemljiškoknjižno dovolilo nanaša na nepremičnino, na kateri, po podatkih lokacijske informacije, obstaja predkupna pravica občine, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice, oziroma notarski zapisnik, v

katerem notar ugotovi dejstva, iz katerih izhaja, da je bila občini omogočena uresničitev predkupne pravice v skladu z zakonom in, da je ta ni uveljavljala oziroma uresničila.

V zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiški knjigi. Zemljiškoknjižno dovolilo mora obsegati izjavo osebe, ki dovoljuje vpis, z vsebino določeno v Stvarnopravnem zakoniku. V listini, ki je podlaga za glavni vpis, mora biti nepremičnina označena z identifikacijskim znakom, s katerim je vpisana v zemljiški knjigi.

Pojem vknjižbe

39. člen

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

Listine, ki so podlaga za vknjižbo

40. člen

(1) Vknjižba pravic se dovoli na podlagi naslednjih listin:

1. zasebne listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
2. listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
3. pravnomočne sodne odločbe, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga,
4. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo,
5. pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiško-knjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
6. pravnomočnega sklepa o dedovanju,
7. pravnomočnega sklepa, izdanega v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je ta sklep izdalo (v nadaljnjem besedilu: izvršilno oziroma stečajno sodišče), odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na nepremičnini, oziroma sklepa o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice,
8. druge pravnomočne oziroma dokončne odločbe sodišča oziroma drugega državnega organa, oziroma druge listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo oziroma prenehajo na podlagi take odločbe oziroma notarskega zapisa.

(2) Za pravnomočno sodno odločbo se šteje tudi sodna poravnava, sklenjena v postopku iz 3., 4., 5. oziroma 8. točke prejšnjega odstavka.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis pridobitve pravice na podlagi pravnega posla

36. člen

(1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve stvarne pravice, pridobljene na podlagi pravnega posla in to zemljiškoknjižno dovolilo ni vsebovano že v listini o

pravnem poslu, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico oziroma ustanoviti drugo stvarno pravico, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena tudi listina o tem pravnem poslu.

- (2) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve obligacijske pravice, ki je bila pridobljena na podlagi pravnega posla, in to zemljiškoknjižno dovolilo ni vsebovano že v listini o pravnem poslu, na podlagi katerega je ta pravica nastala, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena tudi listina o tem pravnem poslu.
- (3) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ima položaj tujca po zakonu, ki ureja ugotavljanje vzajemnosti kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložena pravnomočna odločba ministrstva, pristojnega za pravosodje, o ugotovitvi vzajemnosti.
- (4) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ni oseba iz prejšnjega odstavka, mora notar v overitveni klavzuli navesti javno listino, na podlagi katere je preveril državljanstvo te osebe oziroma njen sedež.

Potrdilo o plačilu davkov

37. člen

- (1) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezana za plačilo davka na promet nepremičnin oziroma drugega davka, razen davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo pristojnega davčnega organa o plačilu tega davka oziroma davkov.
- (2) Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice in je oseba, ki izstavlja zemljiškoknjižno dovolilo, v zvezi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico, zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložen račun za plačilo cene s sestavinami, ki ga mora obsegati tak račun po predpisih o davku na dodano vrednost, če te sestavine niso vsebovane že v listini o pravnem poslu iz prvega odstavka 36. člena tega zakona.
- (3) Na zahtevo stranke mora potrdilo iz prvega odstavka tega člena pridobiti notar. Če ima notar elektronski dostop do informatizirane evidence, v kateri je vpisan podatek o plačilu davka, notar vpogleda v to evidenco in v overitvenem potrdilu navede številko transakcije, pod katero je opravil vpogled v to evidenco.

Stvarnopravni zakonik Zemljiškoknjižno dovolilo

23. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen.

126. Ob upoštevanju načela pravnega prednika pojasnite, kako postopati, kadar prodajalec ni kot lastnik vpisan v zemljiški knjigi?

Načelo pravnega prednika (vpisnega prednika) določa, da se vpisi v zemljiško knjigo dovolijo le proti osebi, ki je v zemljiški knjigi že vpisana kot lastnik, ali pa se predlaga vpis hkrati z

vpisom lastninske pravice na to osebo.

Če prodajalec ni vpisan v zemljiški knjigi, ne more neposredno vpisati lastninske pravice na kupca. Postopati je treba po naslednjem protokolu:

A. Vzpostavitev nepretrgane verige listin

Kupec mora od prodajalca zahtevati vse originale ali overjene prepise pogodb, ki dokazujejo prenos lastništva od zadnjega vpisanega lastnika v zemljiški knjigi pa vse do trenutnega prodajalca. Veriga ne sme imeti vrzeli.

Primer verige: A (vpisan v ZK) → prodaja B-ju (ni vpisan) → prodaja C-ju (vaš prodajalec, ni vpisan) → prodaja vam. Imati morate izvornike pogodb A-B in B-C.

B. Pridobitev zemljiškoknjižnega dovolila (intabulacijske klavzule)

Vsaka pogodba v verigi mora vsebovati izrecno, nepogojno izjavo vpisnega prednika, da dovoljuje vpis lastninske pravice na novega pridobitelja. Podpis prednika na tej izjavi mora biti notarsko overjen. Če prodajalec nima overjene pogodbe svojega prednika, mora to overitev pridobiti naknadno, ali pa je treba pravni naslov ugotoviti po sodni poti (z ugotovitveno tožbo).

C. Hkratni predlog za vpis (verižni vpis)

Pri vložitvi zemljiškoknjižnega predloga kupec predlaga prenos lastninske pravice skozi celotno verigo hkrati. V enem predlogu se zahteva:

Vpis lastninske pravice z vpisanega lastnika na prvega kupca.

Vpis s prvega kupca na naslednjega, vse do končnega kupca.

Zemljiškoknjižno sodišče bo predlog odobrilo le, če bo veriga listin popolna in bodo plačani vsi pripadajoči davki za vsak posamezen promet v verigi.

127. Pojasnite pojem vknjižbe v zemljiško knjigo?

Vknjižba je vpis, s katerim se doseže ali izkaže pridobitev, prenehanje ali omejitev pravice. Vknjižbe pravic imajo glede na vrsto vknjižbe konstitutivni ali zgolj publicitetni učinek. Konstitutivni učinek pomeni, da z vpisom določene pravice v zemljiško knjigo ta pravica šele nastane, publicitetni učinek pa pomeni, da pravica že obstaja, vendar z vpisom v zemljiško knjigo postane javno znana.

Vknjižba se dovoli na podlagi javne ali zasebne listine, ki mora vsebovati veljaven pravni temelj. Pravni temelj so lahko zakon, sodna odločba ali pravni posel.

Kadar se pravica pridobi po samem zakonu to pomeni, da pravica nastane že s samim nastopom določenega dogodka. Pridobitev pravice tu ni vezana na voljo lastnika ali pridobitelja pravice, ampak na dejstvo, da se je določen dogodek zgodil. Tako se lastninska pravica pridobi z nastopom naslednjih dogodkov:

- zgraditev na tujem zemljišču;
- iztek priposestvalne dobe;
- izvedba dedovanja.

128. Pojasnite pojem predznambe in v kakšnem primeru se uporablja?

Predznanba je vrsta glavnega vpisa, na podlagi katerega se knjižne pravice pridobijo,

spremenijo, obremenijo oz. prenehajo, vendar pod pogojem, da se predznamba opraviči.

V kolikor se npr. predznamba za pridobitev lastninske pravice opraviči, se šteje, da je bila lastninska pravica pridobljena z vrstnim redom vložitve zemljiškoknjižnega predloga za predznambo (s trenutkom, od katerega učinkuje predznamba te pravice). V tem pogledu je predznamba pomembna vrsta vpisa, saj zagotavlja vrstni red pridobitve pravice, glede katere je bila predznamba predlagana.

Predznamba se torej razlikuje od zaznambe po tem, da služi pogojnemu vpisu knjižnih pravic (stvarnih in obligacijskih) in ne vpisu pravnih dejstev. Predznamba se z opravičitvijo spreminja v vknjižbo bodisi pridobitve, spremembe, obremenitve oz. prenehanja knjižnih pravic.

129. Pojasnite pojem zaznambe vrstnega reda in v kakšnem primeru se uporablja?

V splošnem lahko za zaznambe vrstnega reda ugotovimo, da varujejo vrstni red pridobitve ter prenehanja pravic. Posebej pomembne so zaznambe vrstnega reda za pridobitev pravic, saj se na ta način zavaruje bodoča pridobitev pravic. Posebne pozornosti sta v tej zvezi deležni:

- a) zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
- b) zaznamba vrstnega reda za pridobitev hipoteke

Poleg omejenih dveh zaznamb vrstnega reda, ureja ZZK-1 še c) zaznambo vrstnega reda za izbris in d) prenos hipoteke, e) zaznambo vrstnega reda za pridobitev stavbne pravice in f) zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine.

130. Kdaj se predznamba opraviči in kakšen je rok za opravičitev predzname?

Opravičitev predzname

52. člen

- (1) Predznamba pravice se opraviči tako, da se predlaga vknjižba te pravice z učinkom od trenutka, od katerega učinkuje predznamba te pravice (v nadaljnjem besedilu: vknjižba pravice v vrstnem redu predznamenovane pravice) na podlagi listine, ki je podlaga za vknjižbo te pravice.
- (2) Predlogu za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamenovane pravice mora biti priložena listina, ki je podlaga za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamenovane pravice, in sicer:
 1. če je bila predznamba dovoljena na podlagi odločbe iz 1. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona oziroma na podlagi odločbe iz drugega odstavka 49. člena tega zakona: potrdilo o pravnomočnosti oziroma dokončnosti te odločbe,
 2. če je bila predznamba dovoljena na podlagi listine iz 2., 3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona:
 - bodisi zemljiškoknjižno dovolilo, ki izpolnjuje pogoje za vknjižbo,
 - bodisi pravnomočna sodba iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.
- (3) Če zemljiškoknjižno sodišče na podlagi sklepa o izvršbi na nepremičnino, ki ga je izdalo izvršilno sodišče na predlog upnika, v korist katerega je predznamenovana hipoteka na podlagi predhodne odredbe po 51. členu tega zakona, dovoli zaznambo te izvršbe po 86. členu tega zakona, hkrati po uradni dolžnosti dovoli tudi vknjižbo pridobitve te hipoteke v vrstnem redu predznamenovane hipoteke.

- (4) Za opravičitev predznanbe pravice, ki je bila dovoljena po tretjem odstavku 49. člena tega zakona, se smiselno uporablja prvi odstavek tega člena, če zakon ne določa drugače.

Rok za opravičitev predznanbe

53. člen

- (1) Če je bila predznanba pravice dovoljena na podlagi odločbe iz 1. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona oziroma na podlagi odločbe iz drugega odstavka 49. člena tega zakona, je treba predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznanovane pravice v dveh mesecih.
- (1) Če je bila predznanba dovoljena na podlagi listine iz 2., 3. oziroma 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona, zemljiškoknjižno sodišče s sklepom o dovolitvi predznanbe naloži osebi, v korist katere je bila dovoljena predznanba, da mora v enem mesecu od izdaje sklepa o dovolitvi predznanbe:
1. bodisi predlagati vknjižbo te pravice v vrstnem redu predznanovane pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki izpolnjuje pogoje za vknjižbo,
 2. bodisi vložiti tožbo, s katero zahteva izdajo sodbe iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona.
- (2) V sklepu o dovolitvi predznanbe iz prejšnjega odstavka mora biti naveden tudi zadnji dan roka, do katerega je treba opraviti dejanja iz prejšnjega odstavka. Pri predznanbi pravice po prejšnjem odstavku se v zemljiško knjigo vpiše tudi zadnji dan roka iz prejšnjega stavka.
- (3) Če oseba, v korist katere je bila predznanba pravice dovoljena, zaradi opravičitve predznanbe vloži tožbo iz 2. točke drugega odstavka tega člena, mora predlagati vknjižbo pravice v vrstnem redu predznanbe te pravice v dveh mesecih.
- (4) Dvomesetni rok iz prvega oziroma četrtega odstavka tega člena teče:
1. če proti odločbi prve stopnje pritožba ni bila vložena: od izteka roka za vložitev pritožbe,
 2. če je bila proti odločbi prve stopnje vložena pritožba: od dneva, ko je bila osebi, v korist katere je bila predznanba dovoljena oziroma njenemu pravnemu nasledniku vročena odločba sodišča oziroma drugega organa o pritožbi.
- (5) Vknjižba pravice v vrstnem redu predznanovane pravice je dovoljena tudi, če je bil zamujen rok iz prvega, drugega oziroma četrtega odstavka tega člena, razen če je po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznanovane pravice, predznanba že izbrisana.

131. Pojasnite kakšni so učinki zaznambe spora?

Zaznamba spora je zaznamba pravnega dejstva, da je bila vložena tožba oziroma drugo procesno dejanje, s katerim se je začel sodni postopek glede pridobitve, prenehanja oziroma spremembe pravic na nepremičnini (79. in naslednji členi ZZZK-1).

Glavni učinek zaznambe spora: pravnomočna sodna odločba, izdana v postopku, na katerega se zaznamba nanaša, učinkuje TUDI PROTI OSEBAM, ki so pravice na nepremičnini pridobile z vpisi, ki so začeli učinkovati PO trenutku, od katerega učinkuje zaznamba spora. Zmagoviti tožnik lahko zato doseže vknjižbo svoje pravice in izbris vpisov, opravljenih po zaznambi, ne da bi moral tožiti vsakega poznejšega pridobitelja posebej.

Zaznamba spora ni ovira za nadaljnje vpise, vendar so vsi poznejši vpisi opravljeni s tveganjem izida pravde — poznejši pridobitelj se ne more sklicevati na dobro vero (načelo zaupanja), saj je bil spor javno objavljen.

Splošno o učinkih zaznamb (64. člen ZZK-1): zaznamba ima pravne učinke, ki jih določa zakon; če za posamezno vrsto zaznambe učinki niso posebej urejeni, ima zaznamba učinek javne objave pravnega dejstva, ki se zaznamuje.

132. Pojasnite pomen zaznambe izvršbe v zemljiški knjigi?

4.4.6. Zaznamba izvršbe

Zaznamba izvršbe

86. člen

- (1) Zemljiškoknjžno sodišče odloči po uradni dolžnosti o zaznambi sklepa o izvršbi, s katerim je izvršilno sodišče dovolilo izvršbo na nepremičnino (v nadaljnjem besedilu: zaznamba izvršbe), na podlagi obvestila izvršilnega sodišča. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora biti priložen sklep o izvršbi.
- (2) V zaznambi izvršbe se navede izvršilno sodišče, datum in opravilna številka sklepa o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo izvršbe, in podatki o upniku, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi (oseba, v korist katere je zaznamba izvršbe dovoljena).

Učinki zaznambe izvršbe

87. člen

- (1) Zaznamba izvršbe ni ovira za nadaljnje vpise.
- (2) Zaznamba izvršbe ima za posledico, da upnik, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi, z zaznambo izvršbe na podlagi tega sklepa pridobi na nepremičnini hipoteko, ki učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje zaznamba izvršbe, če ni hipoteke pridobil že prej.
- (3) Če je bil sklep o izvršbi, ki je podlaga za zaznambo izvršbe, izdan na predlog upnika, v čigar korist je bila predznamenovana zastavna pravica po prvem odstavku 51. člena tega zakona oziroma v čigar korist je bila že vknjižena hipoteka, učinkuje zaznamba izvršbe že od trenutka, od katerega učinkuje predznanbna oziroma vknjižba te hipoteke. Če v primeru iz prejšnjega stavka zemljiškoknjžno sodišče dovoli zaznambo izvršbe, odloči, da zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje predznanbna oziroma vknjižba navedene hipoteke.
- (4) Zaznamba izvršbe ima tudi za posledico, da sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in druga pravna dejanja, opravljena v izvršilnem postopku, učinkujejo proti zemljiškoknjžnemu lastniku in proti osebam, v korist katerih je bila pravica vknjižena oziroma predznamenovana z učinkom po trenutku, ko po drugem oziroma tretjem odstavku tega člena začne učinkovati zaznamba izvršbe.

133. Pojasnite kakšni so učinki zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve?

Učinki zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve

99. člen

- (1) Če se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nanaša na lastnika, je ta zaznamba ovira za dovolitev naslednjih vpisov proti lastniku, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:
 1. vknjižbe pridobitve pravic na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, oziroma če je bil notarski zapis sestavljen po tem trenutku,
 2. predznambe pridobitve pravic na podlagi listin iz 2. do 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona,
 3. zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice oziroma hipoteke.
- (2) Če se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nanaša na imetnika druge pravice, je ta zaznamba ovira za dovolitev naslednjih vpisov, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:
 1. vknjižbe prenosa pravice, ki je predmet prepovedi odtujitve in obremenitve, na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke prvega odstavka 40. člena tega zakona, če je bil podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu overjen po trenutku, od katerega učinkuje zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, oziroma če je bil notarski zapis sestavljen po tem trenutku,
 2. predznambe prenosa pravice, ki je predmet prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi listin iz 2. do 4. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona.
- (3) Če se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nanaša na hipotekarnega upnika, je ta zaznamba tudi ovira za dovolitev naslednjih vpisov, ki bi začeli učinkovati po trenutku, od katerega učinkuje ta zaznamba:
 1. vknjižbe oziroma predznambe izbrisa hipoteke na podlagi listin iz 1. oziroma 2. točke prejšnjega odstavka,
 2. zaznambe vrstnega reda za prenos hipoteke oziroma za izbris hipoteke.

134. Kdaj se zemljiškoknjižni postopek začne in na kakšen način se v zemljiški knjigi vidi, da je bil glede določene nepremičnine začel zemljiškoknjižni postopek, o katerem še ni bilo odločeno?

Začetek zemljiškoknjižnega postopka

133. člen

Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog, oziroma ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti.

Za zemljiškoknjižni predlog in listine iz prejšnjega odstavka se šteje, da jih je zemljiškoknjižno sodišče prejelo v trenutku, ko jih sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK (predlogi se namreč vlagajo elektronsko prek portala e-Sodstvo).

Da je bil glede nepremičnine začel zemljiškoknjižni postopek, o katerem še ni bilo odločeno, se v zemljiški knjigi vidi na podlagi PLOMBE, ki jo sodišče vpiše po uradni dolžnosti.

Opomba: prejšnji drugi odstavek 133. člena (pošta, začetek uradnih ur) je nadomeščen z zgornjim besedilom (novela ZZK-1C).

135. Pojasnite pomen plombe v zemljiški knjigi? Kako bi postopali, če bi pri prodaji nepremičnine opazili, da je vknjižena plomba za ustanovitev hipoteke na tej nepremičnini.?

Pojem plombe

134. člen

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškooknjižni postopek, v katerem zemljiškooknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo.

Če bo vpisana plomba za začetek zemljiškooknjižnega postopka glede vpisa hipoteke na nepremičnini, se kupec iste nepremičnine ne bo mogel uspešno sklicevati, da je bil v dobri veri v času vložitve zemljiškooknjižnega predloga za vpis lastninske pravice na svoje ime v zemljiško knjigo.

136. Kakšna je oblika zemljiškooknjižnega predloga?

Po noveli ZZK-1C (od 1. 5. 2011) se zemljiškooknjižni predlog vloži ELEKTRONSKO (125.a člen ZZK-1), prek informacijskega sistema e-ZK na portalu e-Sodstvo. Elektronski predlog se vloži na predpisanem obrazcu z vnaprej določeno strukturo podatkov; listine se priložijo v elektronski obliki (elektronski odpravek oziroma skeniran overjen prepis, ki ga izdelata notar).

Predlog lahko elektronsko vloži: notar (kot pooblaščenec predlagatelja — to je redna pot), odvetnik, nepremičninska družba ali državno odvetništvo kot pooblaščenca, pa tudi predlagatelj sam, če ima digitalno potrdilo in varen elektronski predal.

Izjema: predlog za VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V SVOJO KORIST lahko predlagatelj vloži tudi pisno (na zapisnik) pri zemljiškooknjižnem sodišču; sodno osebje ga pretvori v elektronsko obliko.

Vloga, vložena v nasprotju s pravili o obvezni elektronski vložitvi, se zavrže (ne uporabljajo se pravila o nepopolnih vlogah).

Opomba: prejšnje pravilo »zemljiškooknjižni predlog se vloži pisno« (stari 139. člen) ne velja več.

137. Pri katerem sodišču se vloži zemljiškooknjižni predlog?

O vpisih odloča okrajno sodišče (zemljiškooknjižno sodišče). Po noveli ZZK-1C je KRAJEVNA PRISTOJNOST za odločanje o vpisih na prvi stopnji ODPRAVLJENA (126. člen ZZK-1): elektronsko vloženi predlogi se prek informacijskega sistema e-ZK avtomatično dodeljujejo v reševanje okrajnim sodiščem po vrstnem redu pripada in glede na njihovo obremenjenost, ne glede na to, kje nepremičnina leži.

Izjema: pisni predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist se vloži pri okrajnem sodišču, na območju katerega nepremičnina leži.

O pritožbah v zemljiškooknjižnih zadevah odloča za celotno državo Višje sodišče v Kopru (koncentracija pristojnosti za enotno sodno prakso).

138. Na kakšen način zemljiškooknjižno sodišče odloči o predlogu za vpis? Kdaj

zemljiškoknjižno sodišče predlog za vpis zavrne in kakšne možnosti ima predlagatelj?

V postopku predhodnega preskusa zemljiškoknjižno sodišče preskusi, ali so izpolnjene procesne predpostavke za odločanje o zemljiškoknjižnem predlogu:

- ali je zemljiškoknjižni predlog vložila upravičena oseba,
- ali je predlog vložen v predpisani (elektronski) obliki s predpisano vsebino,
- ali predlog vsebuje določen zahtevek za vpis in druge sestavine, ki jih mora obsegati,
- ali so predlogu priložene listine, na podlagi katerih se s predlogom zahteva vpis, in druge listine, ki mu morajo biti priložene,
- ali so izpolnjene druge procesne predpostavke za odločanje.

Sodna taksa: ob vložitvi predloga sodišče izda plačilni nalog; če taksa ni plačana v osmih dneh, se šteje, da je predlog umaknjen (predložitev dokaza o plačilu ob vložitvi ni več procesna predpostavka).

Če procesne predpostavke niso izpolnjene in gre za pomanjkljivosti, ki jih je mogoče odpraviti, sodišče predlagatelju s sklepom naloži, da predlog dopolni oziroma popravi, in določi rok. Če predlagatelj predloga v roku ne popravi oziroma dopolni, sodišče predlog ZAVRŽE.

Če sodišče predloga ob predhodnem preskusu ni zavrglo, vpis DOVOLI:

- na podlagi utemeljenega zahtevka,
- če je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen,
- če po stanju zemljiške knjige ne izhaja druga ovira za vpis, in
- če so izpolnjeni drugi pogoji za dovolitev vpisa, ki jih za posamezno vrsto vpisa določa zakon.

Če pogoji niso izpolnjeni, sodišče predlog ZAVRNE. Možnosti predlagatelja zoper sklep: zoper sklep, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent, ugovor v osmih dneh; zoper sklep o ugovoru, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik, pritožba v 15 dneh (o njej odloča Višje sodišče v Kopru).

139. Kakšno pravno sredstvo je dovoljeno proti sklepu o predlogu za vpis, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent in kakšno proti sklepu o ugovoru, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik?

Ugovor proti sklepu zemljiškoknjižnega referenta

157. člen

Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent, lahko udeleženci postopka vložijo UGOVOR. Ugovor je treba vložiti v OSMIH DNEH od vročitve sklepa o vpisu. Ugovor se vroči drugim udeležencem postopka. O ugovoru odloča zemljiškoknjižni sodnik.

Proti sklepu o ugovoru, ki ga je izdal zemljiškoknjižni sodnik, je dovoljena PRITOŽBA. Pritožbo je treba vložiti v 15 DNEH od vročitve sklepa o ugovoru. O pritožbah v zemljiškoknjižnih zadevah za celotno državo odloča Višje sodišče v Kopru.

140. Ali je za vpogled v podatke glavne knjige treba izkazati pravni interes? Kaj pa za podatke v zbirki listin? Za katero načelo gre?

Javnost glavne knjige

195. člen

- (1) Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledovati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjeni izpisek iz zemljiške knjige.
- (2) Na zahtevo izda zemljiškoknjižno sodišče tudi potrdilo, da določen vpis obstaja, da v zvezi z določeno nepremičnino ni poznejših vpisov, da je določen vpis izbrisan ali da določenega vpisa ni.

Javnost zbirke listin

196. člen

- (1) Vsakdo, ki izkaže upravičen interes, ima pravico zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče omogoči vpogled v zbirko listin oziroma da izda prepis listine s potrdilom o tem, da je izvornik oziroma overjeni prepis listine vložen v zbirko listin.
- (2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za zemljiškoknjižni predlog in listine, ki so mu priložene, o katerem zemljiškoknjižno sodišče še ni odločilo, in za listine, na podlagi katerih zemljiškoknjižno sodišče o vpisu odloča po uradni dolžnosti, pa o tem vpisu še ni odločilo, pri čemer upravičenega interesa ni treba izkazovati (prvi odstavek 6. člena).
- (3) O zahtevi iz prvega odstavka tega člena odloča zemljiškoknjižni sodnik na podlagi obrazložene pisne zahteve.

141. Kateri institut po Zakonu o zemljiški knjigi bi uporabili, če prodajalec ni vpisan kot lastnik v zemljiški knjigi, hkrati pa tudi ne razpolaga z verigo pogodb, ki bi izkazovale prenos lastninske pravice?

Uporabi se postopek za VZPOSTAVITEV ZEMLJIŠKOKNJIŽNE LISTINE (234. in naslednji členi ZZZK-1).

Ta institut se uporabi, ko je predlagatelj nepremičnino pridobil zakonito, vendar je listina, ki bi bila podlaga za vknjižbo (oziroma kakšna listina v verigi), izgubljena ali uničena. Predlagatelj mora pridobitev pravice izkazati za verjetno (npr. s kopijami listin, dokazili o plačilu, posesti).

Sodišče o začetku postopka objavi OKLIC, s katerim pozove imetnike pravic, da v ENEM MESECU od objave oklica z ugovorom izpodbijajo pravilnost oziroma popolnost podatkov o vsebini listine, ki naj se vzpostavi (237. člen ZZZK-1). Po pravnomočnosti sklepa o vzpostavitvi listine sodišče dovoli vknjižbo.

Opomba: rok za ugovor je en mesec (ne tri mesece).

Področje 7

NOTARSKE LISTINE

142. Naštejte notarske listine in pojasnite kakšna je njihova narava.

Notarske listine so: NOTARSKI ZAPISI, NOTARSKI ZAPISNIKI in NOTARSKA POTRDILA (2. in 3. člen ZN). Vse imajo, če so sestavljene v skladu z zakonom, naravo JAVNE LISTINE.

Notarski zapis je javna listina o PRAVNEM POSLU (pogodbi ali drugi izjavi volje), ki jo v celoti sestavi notar po strogih pravilih ZN. Za nekatere posle je obvezen (47. člen ZN), na podlagi sporazuma strank pa je lahko tudi NEPOSREDNO IZVRŠLJIV (4. člen ZN) — tak zapis je izvršilni naslov.

Notarski zapisnik je javna listina o PRAVNIH DEJANJIH IN DEJSTVIH: notar z njim potrjuje potek skupščin in drugih zborov, ustne ponudbe, proteste, pa tudi druga dejstva, npr. čas, ko mu je bila listina predložena na vpogled, da določena oseba živi, ali seznanitev druge stranke z opominom, odpovedjo, ponudbo ali drugo izjavo, ki jo daje stranka, da bi dosegla določen pravni učinek. V zapisniku notar navede kraj in čas, imena in naslove strank ter natančen popis tega, kar se je zgodilo vpričo njega ali kar je neposredno ugotovil; podpišejo ga udeleženci in notar.

Notarska potrdila so potrdila o dejstvih in izjavah: overitev podpisa, overitev prepisa ali prevoda, potrdilo o času predložitve listine ipd. Potrdilo vsebuje številko overitve (OV), datum in navedbo dokumenta, s katerim je bila ugotovljena istovetnost. Za pogodbo o prodaji nepremičnine, za katero zakon ne predpisuje notarskega zapisa, zadošča notarsko potrdilo o overitvi podpisa odsvojitelja na zemljiškoknjiznem dovolilu — na tej podlagi se dovoli vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Opomba: v prejšnjem odgovoru sta bili definiciji notarskega zapisa in notarskega zapisnika zamenjani.

143. Na katerem območju sme notar opravljati svoje delo? Kako je s pristojnostjo notarjev, če je predmet pravnega posla ustanovitev hipoteke?

12. člen

Notar sme opravljati svoje poslovanje za vse območje Republike Slovenije.

Sodišča smejo nalagati opravljanje zadev v smislu 2. člena tega zakona samo notarjem, ki imajo sedež na njihovem območju; če je teh več, pa po času naloga sodišča, upoštevaje abecedni red priimkov notarjev.

Notarske zapise pravnih poslov o ustanovitvi hipoteke in zemljiškega dolga na nepremičninah sestavi notar, ki ima sedež notarske pisarne na območju okrajnega sodišča, ki je pristojno za vpis hipoteke in zemljiškega dolga v zemljiško knjigo. Če je predmet obremenitve s hipoteko ali zemljiškim dolgom več nepremičnin, ki so vpisane v zemljiških knjigah več sodišč, je pristojen notar s sedežem pisarne na območju tistega okrajnega sodišča, pri katerem je zemljiška knjiga, v katero je vpisana glavna nepremičnina. Pogoji iz tega odstavka izpolnjuje tudi notar, ki mu je v skladu z drugim odstavkom 20. člena tega zakona dovoljeno opravljanje poslovanja zunaj sedeža notarske pisarne.

*Opomba: navedeno določa 12. člen ZN (ne 2. člen — ta ureja delovno področje notarjev).
Omembe zemljiškega dolga so mrtva črka, ker je bil institut z novelo SPZ-A (2013) ukinjen.*

144. Katere so naloge notarjev, kot oseb javnega prava po Zakonu o notariatu?

V delovno področje notarjev spada (2. člen ZN):

- Sestavljanje javnih listin o pravnih poslih,
- Sestavljanje javnih listin o izjavah volje in o dejstvih, iz katerih izvirajo pravice,
- Prevezemanje listin v hrambo,
- Prevezemanje denarja in vrednostnih papirjev v hrambo za izročitev tretjim osebam ali državnim organom.

Vloga notarja pri sklepanju pogodb o prometu z nepremičninami je neločljivo povezana z obliko pravnih poslov, vendar ne gre zgolj za obliko. Notariat kot javna služba in notarji kot osebe javnega zaupanja s pravnim svetovanjem ter z objektivnim in neodvisnim pristopom k strankam, kadar te sklepajo pomembne pravne posle, utrujejo pravno varnost.

145. Za katere pravne posle določa Zakon o notariatu, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa. Kakšne so pravne posledice, če takšen pravni posel ni sklenjen v predpisani obliki?

47. člen

V obliki notarskega zapisa morajo biti sklenjeni naslednji pravni posli:

1. pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema in zunajzakonskima partnerjema,
2. pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost,
3. sporazumi o odpovedi nevedenemu dedovanju,
4. drugi pravni posli, za katere zakon določa, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa.

48. člen

Pravni posli iz prejšnjega člena, ki niso sklenjeni v obliki notarskega zapisa, so nični.

146. V čem se razlikuje listina, na kateri je podpis overil notar od listine, ki je bila sestavljena v obliki notarskega zapisa?

Listina, na kateri je podpis overil notar:

- Notar ni odgovoren za vsebino listine in ni zavezan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel, na katerega se listina nanaša. Zmotno je mišljenje ljudi, da je denimo prodajna pogodba, na kateri je notar overil podpis prodajalca, vsebinsko pravilna.
- Pri overitvi je obvezno osebno navzoč samo prodajalec; notar v overitveni klavzuli navede tudi javno listino, s katero je preveril državljanstvo oziroma sedež kupca (36. člen ZZK-1).
- Ne glede na navedeno mora tudi pri overitvi notar upoštevati vsebino listine, če predpis veže overitev podpisa na izpolnitev določenih pogojev: potrdilo FURS o plačilu davka na promet nepremičnin (razen če gre za promet v sistemu DDV), državljanstvo kupca, lokacijska informacija, iz katere je razvidno, ali gre za stavbno ali kmetijsko zemljišče in ali obstaja predkupna pravica občine ali države; če gre za kmetijsko zemljišče, tudi odobritev upravne enote.

Listina, ki je bila sestavljena v obliki notarskega zapisa:

- Notar odgovarja za vsebino listine in je zavezan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti

posel, na katerega se listina nanaša.

- Preveriti mora pravno stanje nepremičnine, ki je predmet pogodbe (lastništvo in druge pravice), in stranke na vse okoliščine opozoriti.
- Zapis je varnejša, a dražja metoda sklepanja pravnega posla.
- Pri podpisu morajo biti skupaj navzoče vse stranke, ki listino podpisujejo, in notar, ki mora na podlagi uradnih dokumentov ugotoviti istovetnost strank.

Povzetek razlike: notar z overitvijo podpisa potrdi le istovetnost podpisnika in NE jamči za pravilnost pogodbe; za vsebino jamči samo pri notarskem zapisu, ki ga sam sestavi (zato so stroški notarskega zapisa bistveno višji od stroškov overitve).

147. Kakšna oblika se zahteva za kupoprodajno pogodbo, ki vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo? Kakšne so pravne posledice, če temu ni tako?

Stvarnopravni zakonik (23. člen SPZ) kot pogoj obličnosti določa, da mora biti podpis odsvojitelja (tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha) na zemljiškoknjižnem dovolilu NOTARSKO OVERJEN. Sama kupoprodajna pogodba je sicer lahko navadna pisna (zasebna) listina.

Pravne posledice, če podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu ni overjen: pogodba obligacijsko VELJA in stranki zavezuje, vendar VKNJŽBA lastninske pravice v zemljiško knjigo NI MOGOČA — kupec na podlagi take listine ne more doseči vpisa in ne pridobi lastninske pravice (ostane mu obligacijski zahtevak, da prodajalec izstavi overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga lahko uveljavi tudi s tožbo).

Če zakon za posamezen posel predpisuje strožjo obliko notarskega zapisa (47. člen ZN), je posel, sklenjen brez te oblike, ničen (48. člen ZN).

148. Stvarnopravni zakonik določa kot pogoj obličnosti overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, katerega predmet je npr. prenos lastninske pravice na nepremičnini. Ali v tem primeru notar odgovarja za vsebino pogodbe, ki vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo? Ali je notar dolžan ugotavljati, če stranke smejo skleniti posel, na katerega se listina nanaša?

Ali notar odgovarja za vsebino pogodbe? Pri zgolj overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu notar ne odgovarja za vsebino celotne pogodbe. Notar s tem dejanjem potrjuje le pristnost podpisa osebe na listini (identiteto podpisnika), ne potrjuje in ne jamči pa za zakonitost, ekonomsko smotrnost ali materialno-pravno pravilnost vsebine samega posla. Izjema: notar odgovarja za vsebino le, če je pogodba sestavljena v obliki notarskega zapisa (kar je obvezno npr. pri pogodbah o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema). Pri navadni overitvi podpisa te odgovornosti nima.

Ali je notar dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel? V omejenem obsegu da. Notar mora overitev podpisa odkloniti, če je posel očitno protipraven ali nemoralen oziroma če sumi, da gre za navidezen posel z namenom izogibanja zakonskim obveznostim. Prav tako mora pri overitvi paziti na zakonske pogoje, povezane z nepremičninami: predložena morajo biti potrebna dokazila, npr. potrdilo FURS o plačilu davka na promet nepremičnin, lokacijska informacija (ki je po ZUreP-3 nadomestila potrdilo o namenski rabi zemljišča) glede predkupne pravice občine, pri kmetijskih zemljiščih pa odobritev upravne enote — brez teh prilog overitve ne sme opraviti. Ni pa dolžan podrobno raziskovati skritih namenov strank ali

dejanskega stanja nepremičnine.

149. Kupec in prodajalec se dogovorita, da bosta sama sestavila kupoprodajno pogodbo z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki pa jo bo potrdil notar. Ali je navedeno dopustno in pod kakšnim pogojem? Ali tako potrjena listina pridobi lastnost notarskega zapisa?

- Ali je navedeno dopustno in pod kakšnim pogojem?
Da, navedeno je dopustno. Kupoprodajno pogodbo z zemljiškoknjižnim dovolilom (ki se pravno šteje za zasebno listino) lahko stranki sestavita sami. Pod pogojem, da prodajalec (odsvojitelj) svoj podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu naknadno overi pri notarju. Brez te overitve vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo ni mogoč.
- Ali tako potrjena listina pridobi lastnost notarskega zapisa?
Ne. Zgolj z overitvijo podpisa na zasebni listini ta ne pridobi lastnosti notarskega zapisa. Listina s tem pridobi le status notarskega potrdila o overitvi podpisa (ki potrjuje istovetnost podpisnika), sama vsebina pogodbe pa pred zakonom še naprej ostane zasebna listina in ne postane javna listina (kar notarski zapis po definiciji je). Da bi listina imela lastnost notarskega zapisa, jo mora notar sam v celoti sestaviti po strogih pravilih Zakona o notariatu.

SKLOP ŠT. 2

Področja: 1, 2, 13, 14 in 15 po katalogu

SKLOP ŠT. 3

Področja 8, 9, 10, 11 in 12 po katalogu

Področje

OSNOVE EKONOMIKE NEPREMIČNINSKEGA TRGA

150. Naštetj štiri glavne skupine dejavnikov, ki vplivajo na ponudbo in povpraševanje nepremičnin ?

Glavne skupine dejavnikov so:

1. Gospodarski cikel
2. Makroekonomski kazalci
3. BDP
4. Specifičnost

Glavno gonilo nepremičninskega trga sta ponudba in povpraševanje. Nanju vplivajo različni biološki, politični, ekonomski in socialni dejavniki.

Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje:

- prebivalstvo – migracije, želje po nepremičninah, število itd.;
- dohodki in zaposlenost prebivalstva;
- ponudba posojil, obrestne mere, posojilna sposobnost prebivalstva;
- cene parcel, gradbenega materiala in dela;
- zakonodaja, regulacije;
- cene nepremičnin.

Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na ponudbo:

- razpoložljivost nepremičnin;
- cene nepremičnin;
- obdavčenje;
- donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb.

151. Predstavite kako gospodarski cikel vpliva na trg nepremičnin ?

Opazujemo jih preko dveh indikatorjev:

- Gibanje cen.
- Gibanje povprečnega časa, ki je potreben, da se ponujena nepremičnina proda.

Cikli trajajo več let in so:

Faza oživljanja:

Tržni položaj zaznamuje presežena ponudba, ki izvira iz gradbene aktivnosti v preteklem obdobju ali iz upada v povpraševanju. Čas prodaje je najdaljši. V tej fazi preneha pritekati nova ponudba novih stanovanj.

Faza rasti:

Naraščanje cen in skrajševanje časa prodaje se nadaljuje v fazo rasti. Vzpodbudi gradnjo, zaradi časa potrebnega za izgradnjo in prodajo povpraševanje presega ponudbo. Cikel doseže svoj vrh v točki, ko rast cen povpraševanja in rast ponudbe medsebojno izenačita.

Faza presežne ponudbe

Presežek ponudbe ali upad povpraševanja vodita v fazo upada. Cene se znižujejo in prodajni pogoji se poslabšujejo. Zmanjšuje se novogradnja.

Faza upada

Če ponudba raste hitreje kot povpraševanje tudi po točki dolgoročnega ravnovesja pri času prodaje, trg preide v fazo upada. Trg doseže svojo najnižjo točko takrat, ko na trg preneha vstopati nova ponudba, oziroma preden se okrepi povpraševanje.

152. Naštete pomembnejše makroekonomske kazalce, ki vplivajo na promet z nepremičninami?

1. BDP na prebivalca
2. Stopnja rasti BDP
3. Inflacija (povprečje leta)
4. Stopnja brezposelnosti (ILO)

153. Pojasnite gibanje BDP v Sloveniji letih 2008 - 2010?

Globalna gospodarska kriza je povzročila strm padec BDP-ja v Sloveniji. Iz leta 2007 na leto 2008 je BDP v Sloveniji padel iz 6,9% na 3,7%. V letu 2009 je znašal letni BDP -8,1%. To pomeni, da je bilo v tem letu gospodarstvo v recesiji. V letu 2010 se je izboljšala rast, in sicer na 1,2% rasti.

154. Naštete in kratko predstavite specifičen lastnosti trga nepremičnin?

Trg nepremičnin uvrščamo v trg nepopolne konkurence, splošne lastnosti pa so:

1. Nestabilnost nepremičnine
 2. Omejeno število akterjev na trgu
 3. Državna in lokalna regulativa trga
 4. Lokaliziranost in segmentacija trga
 5. Slaba informiranost Nepremičninski trg je splet naravnih mehanizmov.
- Nepremičninski trg je lokaliziran: nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti (npr. naraščanje cen nepremičnin v velikih mestnih središčih nujno ne vpliva na ceno nepremičnin v

drugem urbanem okolju).

- Prav tako je za nepremičninski trg značilna segmentiranost: glede na uporabnost nepremičnine, na kupce, glede na naložbeno motivacijo...
- Togost nepremičninskega trga: premajhne ali prevelike ponudbe določenega tipa nepremičnin ni mogoče uravnovesiti s tržnimi prijemi in instrumenti (graditev določenih je dolgotrajno, obraba obstoječih pa skoraj zanemarljiva, zato obstajajo tržna neravnovesja lahko več let).
- Ciklično gibanje nepremičninskega trga: rast cen vodi v še višjo rast cen zemljišč in obratno.
- Trg nepremičnin je sestavljen iz treh ločenih trgov: trgovinskega, pisarniškega in industrijskega trga nepremičnin.

155. Predstavite in kratko opišite nepremičninski trg (ponudbo, povpraševanje, gibanje cen) Sloveniji v preteklih letih (od 2005 dalje) ?

Ponudba: V teh letih se je ponudba vseh vrst nepremičnin precej povečala. Tako poslovnih (predvsem zaradi stečajev velikih družb, ki so svoje poslovne hale ali skladišča odprodala ali dala v najem) kot stanovanjskih. Še vedno pa je povpraševanje presegalo ponudbo in se je prodalo skoraj vse, kar je bilo na trgu. Vlaganje v nepremičnine je veljalo za varno. Nekje od leta 2007 oz 2008 se je ponudba nepremičnin povečala. Zaradi krize pa so kupci postali bolj previdni in ne kupujejo več vsega kar je na trgu. Povpraševanje: Povpraševanje je bistveno presegalo ponudbo v stanovanjskem sektorju, medtem ko je v poslovnem sektorju ponudba nekje uravnovešana. V času krize (2008) so kupci postali bistveno bolj previdni in se je povpraševanje zmanjšalo. Tudi slabša ponudba kreditov in drugih oblik financiranja je možno vplivala na povpraševanje po nepremičninah. Gibanje cen: V začetku so imele nepremičnine zaradi večjega povpraševanja višjo ceno. Zaradi novih stanovanj, ki so jih zgradili investitorji in zaradi krize so cene nekoliko padle. V LJ in Mb še najmanj. V drugih okoljih pa bolj.

156. Predstavite in kratko opišite nepremičninski trg v tujini (EU, sosednje države, Amerika) v preteklih letih (od 2005 dalje):

Obdobje rasti in zloma (2005–2015)

ZDA: Do leta 2007 pride do napihovanja mehurčka zaradi tveganih hipotekarnih kreditov (subprime). Leta 2008 sledi zlom in svetovna finančna kriza, ki povzroči drastičen padec cen in množične rubeže.

EU in sosednje države: Kriza se prelije v Evropo in sproži dolžniško krizo. Nekatero države (Španija, Irska, Hrvaška) doživijo popoln zlom cen (tudi za več kot 40 %), medtem ko stabilnejša gospodarstva (Avstrija, Nemčija) beležijo manjše popravke. Italija od te krize dalje zaradi demografije in stagnacije zaide v dolgotrajen trend padanja cen.

Obdobje poceni denarja in rasti (2015–2021)

Skupni trend (ZDA in EU): Centralne banke (Fed in ECB) spustijo obrestne mere na zgodovinski minimum (v EU celo v negativno območje).

Ker so donosi na bankah nični, nepremičnine postanejo primarna naložba. Cene povsod po svetu (ZDA, celotna EU, Madžarska s subvencijami in Hrvaška zaradi turizma) začnejo strmo naraščati in hitro presežejo predkrizne vrhove.

Pandemija in zaostrovanje denarne politike (2020–2026)

Pandemični bum (2020–2022): Delo od doma in tiskanje denarja povzročita zadnji, najmočnejši val rasti cen nepremičnin, predvsem izven mestnih središč.

Dvig obrestnih mer in stabilizacija (2022–2026): Zaradi visoke inflacije centralne banke agresivno dvignejo obrestne mere. Kreditna sposobnost kupcev pade, kar povzroči upad števila transakcij. V nekaterih državah cene prehodno rahlo padejo (Nemčija, Avstrija), drugod (ZDA, Hrvaška) pa pomanjkanje novogradenj ohrani visoke cene kljub dražjim kreditom, dokler se trg po ponovnem znižanju obrestnih mer v letih 2024–2025 ponovno ne stabilizira.

157. Analizirajte vpliv obstoječe finančne krize na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah v Sloveniji (po parametru cene, količine).

Finančna kriza vpliva tudi na padec cen nepremičnin. Prodaja je namreč povsem ustavljena, ponekod tudi naložbe, novih posojil pa ni. dr. Andreja Cirman z Ekonomske fakultete meni, da je bil padec cen pričakovan.

158. Analizirajte vpliv obstoječe finančne krize na ponudbo in povpraševanje in cene nepremičnin v Sloveniji (na podlagi različnih virov informacij (javni viri, statistika, uradne evidence)

Na podlagi uradnih evidenc Geodetske uprave RS (GURS), Statističnega urada RS (SURS) in poročil Banke Slovenije, je vpliv trenutnih makroekonomskih razmer (obdobja po povišanih obrestnih merah in inflaciji) na slovenski nepremičninski trg naslednji:

Povpraševanje (Ponoven zagon)

Po triletnem obdobju upadanja števila transakcij (ki ga je sprožil strm dvig obrestnih mer s strani ECB) je trg zabeležil prelom.

Ključni podatki: Število prodanih stanovanj se je na ravni države povečalo za 25 do 30 %, število prodanih hiš pa za 20 do 25 %.

Vzroki: Glavni dejavniki za ponovno rast povpraševanja so postopno zniževanje obrestnih mer od sredine leta dalje, visoka stopnja zaposlenosti in realna rast plač.

Ponudba (Konstrukcijski krč)

Ponudba nepremičnin ostaja strukturno podhranjena in ne dohaja povečanega povpraševanja.

Stroški gradnje: Zaradi visoke inflacije in podražitve materialov so se stroški gradnje v zadnjih letih zvišali za približno 50 %. To upočasnjuje pritek novih investicij v masovno gradnjo.

Zemljišča: Promet z zemljišči za gradnjo stavb se je sicer povečal za 15 do 20 %, kar nakazuje prihodnje projekte, vendar ti še niso na voljo kupcem.

Cene (Zgodovinski rekordi)

Zaradi presežka povpraševanja nad ponudbo so cene ponovno močno zrasle in dosegle najvišje nominalne vrednosti v zgodovini.

Rabljena stanovanja: Srednja cena rabljenega stanovanja na ravni države je prvič prebila mejo 3.000 €/m² (letna rast znaša okoli 11 %).

Regionalne razlike:

Ljubljana: Povprečna cena rabljenih stanovanj je presegla 5.000 €/m², medtem ko se

novogradnje prodajajo v razponu med 5.500 in 7.000 €/m².

Obala in Alpsko območje: Obala sledi prestolnici s povprečjem okoli 4.810 €/m², Gorenjska (Bled, Kranjska Gora) pa s 4.530 €/m².

Pomurje: Ostaja najcenejša regija v državi s povprečjem med 800 in 1.400 €/m², čeprav tudi tam beležijo visoko, več kot 10-odstotno medletno rast.

Povzetek za izpit

Finančne razmere in znižanje obrestnih mer so ponovno aktivirali kupce, kar je ob stalnem pomanjkanju novogradenj in visokih stroških gradnje povzročilo nov val rasti cen. Državno povprečje je prvič preseгло 3.000 €/m², trg pa ostaja izrazito na strani prodajalcev.

159. Predstavite vpliv obrestne mere na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah?

Ko se dviga obrestna mera to pomeni, da se dražijo posojila za nakup nepremičnin. Na ponudbo to vpliva posredno zgolj na investitorje, ki financirajo izgradnjo stanovanj s pomočjo najetih kreditov. Na povpraševanje pa to vpliva negativno saj kupci težje pridejo do kredita in se za nakup ne odločajo in so bolj previdni.

160. Kaj mora vsebovati ustno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine?

Poročilo o ocenjevanju vrednosti je dokument, ki beleži navodila za nalogo, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate analize, ki vodi do mnenja o vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti lahko pojasnjuje tudi analitične procese, uporabljene pri izvedbi ocenjevanja vrednosti in predstavi smiselne informacije uporabljene pri analizi.

Ustno poročilo rezultati ocenjavna vrednosti, ki so naročniku ustno sporočeni ali predstavljeni pred sodiščem kot izvedensko mnenje ali v postopkih pričanja. Ustno poročilo mora biti podprto z delovno datoteko, slediti pa mora vsaj pisni povzetek ocenjevanja vrednosti.

161. Kaj so ključni kreatorji vrednosti nepremičnine?

Lokacija nepremičnine, tip nepremičnine, metoda gradnje nepremičnine, starost nepremičnine, okolica nepremičnine, uporabnost, redkost, privlačnost, zamenljivost.

162. Kaj je značilnost popolnega trga?

Trgi se v ekonomskem smislu delijo na popolne in nepopolne. Dve izmed pomembnejših značilnosti popolnega trga v pogojih gotovosti sta: na trgu vlada popolna konkurenca (veliko število kupcev in prodajalcev) in druga je, da je trg informacijsko učinkovit (ni asimetrije informacij).

- Homogenost proizvodov
- Veliko število kupcev in prodajalcev
- Odsotnost umetnih ovir
- Popolna mobilnost proizvodov, produkcijskih faktorjev in kupcev
- Popolna informiranost vseh kupcev in prodajalcev

163. Kaj je značilno za sosenko, manjši del trga?

Značilnost sosesk v Sloveniji je ta, da tam so vrednosti nepremičnin nižje (ni pa vedno tako) v primerjavi z nepremičninami, ki se nahajajo v centru mesta. Te soseske vsebujejo drugačno strukturo prebivalstva kot v centru mesta. Veliko mlajše populacije se odloča za naselitev v sosenko, vzrok je dostopnejša vrednost nepremičnin po ceni + njihova mobilnost. Starejša populacija se težje odloča za soseske zaradi njihove mobilnosti + zaradi težjega dostopa do osnovnih potreb (bolnica, zdravstveni dom, trgovine, itd.)

164. Navedite specifične lastnosti nepremičnin in jih razložite.

Fizične lastnosti:

- Nepremičnost, ki v celoti velja samo za zemljišče.
- Neuničljivost, ki v celoti velja samo za zemljišče.
- kompleksne, več dimenzionalne dobrine –

Ekonomске lastnosti

- Redkost
 - Fizična, ekonomska in socialna lokacija pogojujejo različno uporabnost in vrednost. V okviru lokacije je pomembna dostopnost (čas in stroški transporta)
 - Soodvisnost (medsebojno vplivanje uporabe, izboljšav in vrednosti). To pomeni, da je vrednost določene nepremičnine odvisna od značilnosti nepremičnin v okolici in njihove uporabe (ceste, šole – pozitivni, proizvodnja, hrup onesnaževanje- negativni).
 - dolga življenjska doba nepremičnin in dolga povračilna doba investicij v nepremičnine
- #### Institucionalne lastnosti
- Zakonodaja – lokalni in regionalni prostor, plan nadzor najemnin.
 - Lokalne in regionalne navade
 - Vpliv nepremičninskih združenj in organizacij

165. Katere so ekonomske lastnosti nepremičnin?

Ekonomске lastnosti nepremičnin: redkost, soodvisnost ter fizična in ekonomska lokacija.

Ekonomске lastnosti

- Redkost
- Fizična, ekonomska in socialna lokacija pogojujejo različno uporabnost in vrednost. V okviru lokacije je pomembna dostopnost (čas in stroški transporta)
- Soodvisnost (medsebojno vplivanje uporabe, izboljšav in vrednosti). To pomeni, da je vrednost določene nepremičnine odvisna od značilnosti nepremičnin v okolici in njihove uporabe (ceste, šole – pozitivni, proizvodnja, hrup onesnaževanje- negativni)
- dolga življenjska doba nepremičnin in dolga povračilna doba investicij v nepremičnine

166. Katere so fizične lastnosti nepremičnin?

Fizične lastnosti nepremičnin: nepremičnost, neuničljivost in heterogenost. Fizične lastnosti:

- Nepremičnost, ki v celoti velja samo za zemljišče.
- Neuničljivost, ki v celoti velja samo za zemljišče.
- kompleksne, več dimenzionalne dobrine.

167. Katere so institucionalne lastnosti nepremičnin?

Institucionalne lastnosti nepremičnin: vpliv nepremičninskih zakonov, nadzore najemnin, nadzore razparceliranja, lokalni in regionalni običaji okolja, nepremičninska združenja, itd.

Institucionalne lastnosti

- Zakonodaja – lokalni in regionalni prostor, plan nadzor najemnin.
- Lokalne in regionalne navade
- Vpliv nepremičninskih združenj in organizacij

168. Razložite pojem lokaliziranost nepremičninskega trga.

Nepremičninski trg je lokaliziran: nepremičnina je neločljivo povezana s svojo lokacijo med posameznimi lokalnimi območji ni navzkrižne cenovne elastičnosti (npr. naraščanje cen nepremičnin v velikih mestnih središčih nujno ne vpliva na ceno nepremičnin v drugem urbanem okolju).

To pomeni, da ni moč primerjati nobenega mesta v naši državi. Vsako mesto je trg zase. Slovenski problem je, da nekateri pri napovedih o cenah in prihodnosti pretirano pozornost

namenjajo ljubljanskemu nepremičninskemu trgu, ki je tudi najbolj razvit v državi. Tam res obstaja manevrski prostor, da se cene novogradenj prepolovijo in to nekateri tudi vseskozi napovedujejo. Toda Maribor in Ljubljano ne gre metati v isti koš. Investicijski stroški so zaradi dražjih zemljišč in komunale v Ljubljani le malo višji kot v Mariboru. Stroški izgradnje, ki predstavljajo pretežni del stroškov v investicijski strukturi, pa so popolnoma enaki. Torej so investicije v Ljubljani približno 10 do 20 odstotkov dražje kot v Mariboru, prodajajo pa se tudi po 300% višjih cenah kot v Mariboru.

169. Razložite pojem segmentiranost nepremičninskega trga.

Prav tako je za nepremičninski trg značilna segmentiranost: glede na uporabnost nepremičnine, na kupce, glede na naložbeno motivacijo, itd.

170. V čem se trg nepremičnin razlikuje od ostalih trgov?

Vsaka nepremičnina je svojevrsten unikat in hkrati neločljivo povezana s svojo lokacijo. Pomanjkanje standardizacije (vsako nepremičnino je potrebno pogledati),

Omejena je primerljivost in konkurenčnost med posameznimi nepremičninami. Informiranost na trgu je slaba (ne gre za redne kupce in prodajalce).

Lokalizirana konkurenca (pomeni, da je konkurenca omejena na določeno geografsko področje in je posebej izrazita za trg stanovanjskih nepremičnin.

Slojevito povpraševanje: razlike v ceni med velikimi in majhnimi stanovanji.

Ponudba je na kratek rok neprilagodljiva, (usklajevanje med ponudbo in povpraševanjem je možno le na dolgi rok.

Omejeno število prodajalcev in kupcev

Nepremičninski trg je izjemno občutljiv na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev npr. (plače, zaposlenosti, stroški gradnje, višina najmenine).

Vplivi regulative občinskih in državnih organov monetarne in fiskalne politike.

171. Kaj je koristnost nepremičnin?

Koristnost (uporabnost) nepremičnine: je zmožnost nepremičnine, da zadovolji potrebe potencialnega kupca ali uporabnika nepremičnine.

Je značilnost, ki prinaša ugodne posledice. Na splošno jo merimo na daljše obdobje. Koristnost je lahko zelo različna, odvisno od tega ali jo obravnavamo posamično ali v nekem tehnološkem sestavu. Industrijska hala ima različno korist, če je v njej skladišče ali proizvodnja zelo donosnih izdelkov. Koristnost kmetijskega zemljišča z breskovim nasadom se razlikuje od koristi zemljišča na katerem je urejen pašnik ali druga kultura. Mogoča pa je tretja možnost, da ima to zemljišče predvideno novo razvojno rabo v prihodnosti. Visoka cena popolnoma opustelga zemljišča danes ima lahko potencialno drugo vrsto koristi v bližnji ali daljni prihodnosti.

172. Kako deluje trg nepremičnin?

Osnovne značilnosti trga nepremičnin so:

- primerljive nepremičnine dosegajo navadno na trgu podobne cene, gre za dokaj stabilne razmere, opazovane na določenem območju trga
- če gre za presežno povpraševanje, se običajno zgodijo premiki na strani gradnje, zmanjša se zasedenost nepremičnin in zvišajo cene. Velja tudi obratni proces, ki pa je po odzivu počasen, neizrazit
- pomembna je vloga stroškov posojil, obseg in njihova dinamika sprememb; obrestne mere narekujejo povpraševanje oz. ponudbo po nepremičninah.

Na povpraševanje in ponudbo nepremičnin vplivajo najrazličnejše spremembe na raznih področjih:

- število, dinamika, kultura in druge značilnosti prebivalstva na nekem področju
- nepremičninski trg je občutljiv na spremembe v zaposlenosti, kupni moči ljudi, na spremembe varčevanja, dostopnosti in pogojev pridobitve posojil itd.
- zelo pomembno je gibanje prodajnih in najemnih cen nepremičnin
- davki in razni predpisi močno vplivajo na dogajanja na nepremičninskih trgih
- ponudba nepremičnin je odvisna tudi od cen in razpoložljivosti zemljišč, kalkulativnih stroškov v gradbeništvu, spreminjanja gradbene tehnologije in kakovosti gradnje.

Trg predstavlja stičišče kupcev in prodajalcev, ki si želijo izmenjati blago, storitve in denar. Za

trg nepremičnin je značilno, da se v mnogo čem razlikuje od trgov drugih dobrin in storitev. Razlogi zato so:

- Vsaka nepremičnina je svojevrsten unikat
- pomanjkanja standardizacije
- Informiranost na trgu je slaba,
- lokalizirana konkurenca.
- slojevito povpraševanje
- Ponudba je na kratek rok izrazito neprilagodljiva
- le omejeno število kupcev in prodajalcev
- trg izjemno občutljiv na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev
- Izraziti so vplivi regulative občinskih in državnih organov, monetarne in fiskalne politike

173. Naštejte vrste nepremičnin.

Stanovanjske nepremičnine: stanovanjski objekti in stavbna zemljišča za stanovanja. Delijo se še po trgih in glede na lokacijo (mestne, primestne...)

Poslovne nepremičnine: trgovine, pisarne, hoteli, moteli, stavbna zemljišča za poslovne dejavnosti.

Industrijske nepremičnine: tovarniške hale, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost.

Kmetijske nepremičnine: kmetije, živinorejske farme, rekreacijske nepremičnine, razvita zemljišča ob urbanih okoljih.

Nepremičnine za posebne namene: izobraževalne, verske, kulturne, zdravstvene ustanove, športni objekti, pokopališča.

Javne nepremičnine: avtoceste, upravne zgradbe, poštni objekti, parki...

174. Kakšen je pomen lokacije pri nepremičninah?

Dobra lokacija ustvarja pomemben del vrednosti nepremičnine. Visoka vrednost nepremičnine pa je zato, ker se obseg povpraševanja po nepremičninah z dobro lokacijo povečuje, hkrati pa obseg ponudbe je zelo majhen. Prav tako je v nasprotni smeri, slaba lokacija, znižuje vrednost nepremičnine.

Pomen lokacije se spreminja s samo namembnostjo nepremičnine. Če gre za stanovanjsko hišo, so pomembni dobra prometna povezava, komunalna in telekomunikacijska infrastruktura, bližina trgovinskih centrov ter seveda pravno stanje zemljišča. Če gre za zemljišče je pomembno ali tam lahko gradim in kaj lahko gradim. Če gre za kmetijsko zemljišče je pomembna lega, sestava tal, naklon.

175. Zakaj je pomembna analiza okolja?

Z analizo skušamo nadzirati zunanje dejavnike ter tako izluščiti priložnosti in nevarnosti, ki jih

daje okolje. Z analizo okolja ugotavljamo položaj in vplive okolja v katerem je nepremičnina z vidika:

EKONOMSKEGA OKOLJA

- zaposlitev, dohodek, inflacija, razpoložljivost kreditov

SOCIALNEGA OKOLJA

- življenjski stil, odnos do časa, kakovost zdravja, ekološka zavest

POLITIČNEGA/PRAVNEGA OKOLJA

- zaščita potrošnikov, okoljska zakonodaja, finančna zakonodaja

TEHNOLOŠKO OKOLJE

- nove tehnologije v gradbeništvu, način prodaje« KULTURNEGA

176. Kakšen je vpliv okolja na nepremičnine?

Vpliv okolja je lahko pozitiven oz negativen. Ker so nepremičnine locirane na fiksnih lokacijah, na njihovo uporabo, razvoj in vrednost močno vpliva okolje trga. Analize in napovedi razvoja okolja trga nepremičnin so tako nepogrešljiv del vsake analize. Dejavnike okolja lahko v grobem delimo na tri večje skupine:

Fizični in demografski dejavniki: (prebivalstvo: naravno gibanje, migracije, starostna struktura, urbanizacija, gospodinjstva. + naravni viri)

Ekonomski dejavniki okolja: ekonomske sile: tehnološke spremembe, distribucija virov, organizacijske spremembe, spremembe potrošnikovih preferenc. Gospodarska aktivnost: BDP, zaposlenost in brezposelnost, dohodek na prebivalca (lokalni, regionalni), index cen življenjskih potrebščin, napovedi nacionalnih ekonomskih indikatorjev,.

Institucionalni dejavniki: sociološke sile: navade, običaji, religija...Politične sile: vpliv zakonov in države, ekologija.... energija in transport stanovanjski standardi in razvoj skupnosti.

177. Katere pravice so povezane z nepremičninami?

Lastništvo nepremičnine je povezano s t.i. svežnjem pravic, ki vključujejo pravico do uporabe, posesti, razpolaganja in prepovedi dostopa, ki pa so lahko zakonsko omejene z zasebnimi omejitvami in vladnimi regulacijami ter zakoni.

Govorimo o svežnju pravic in vključujejo pravico do:

1. Uporabe
2. Prodaje
3. Oddaje
4. Najema
5. Zapustitve
6. Spreminjanja značilnosti rabe

Pravica se nanaša na uveljavljanje katerekoli ali nobene od navedenih pravic.

178. Naštejte dejavnike, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin.

Na ponudbo znatno vplivajo:

- načrtovane novogradnje,
- možnosti in stroški financiranja,
- razpoložljiva zemljišča,
- obstoječa ponudba,
- cene dela in gradbenih materialov ter
- prihodnja pričakovanja kupcev
- razpoložljivost nepremičnin
- cene nepremičnin;
- obdavčenje
- donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb

179. Naštejte dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah.

Na povpraševanje pa:

- Demografski dejavniki (rast prebivalstva, migracije, starostna struktura prebivalcev),
- Razpoložljivost virov financiranja (ponudba posojil, obrestne mere, posojilna sposobnost prebivalstva),
- Zaposlenost,
- Višina in razdelitev dohodka na nacionalni in regionalni ravni,
- Cene nepremičnin,
- cene parcel, gradbenega materiala in dela,
- zakonodaja, regulacije.

180. Kaj je nepremičninska pravica in iz česa sestoji vrednost nepremičninske pravice?

To so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Ponavadi so razvidne v formalni listini, kot je posestni list ali najemna pogodba. Sestoji se iz:

1. vrednosti fizične zasnove (zemljišče, izboljšave«)
2. vrednost pravic oz. pravne zasnove

Nepremičninska pravica je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, denimo v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki pomeni fizično sredstvo. nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. nepremičnina pa je skladno z definicijo stvarnopravnega zakonika zemljišče vključno s sestavinami (zgradbe, drugi objekti in podobno) in pritiklinami (premičnine, oprema in podobno). Ko nepremičnino obremenimo s hipoteko ali služnostjo, se njena vrednost spremeni in zato pri ocenjevanju

vrednosti govorimo o pravicah na nepremičninah in ne toliko o nepremičninah.

Kako se ocenjuje

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic se opravlja iz številnih razlogov, ki vključujejo kategorije, kot so računovodsko poročanje, transakcije, povezane s prenosi lastništva, posojila in hipoteke, ki jih je treba zavarovati s premoženjem, pravni spori, davčne zadeve ter svetovanja ali odločanje o naložbah. Razen pri zadnji kategoriji je tržna vrednost vrednostna podlaga pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic. Pri vsakem ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic je treba določiti ustrezne značilnosti premoženja, in sicer:

- lokacijo, fizični in pravni opis, gospodarske lastnosti ali lastnosti ustvarjanja donosov;
- nepremičninske pravice (svobodno lastništvo, popolno lastnino zemljišča, najemne pravice, podnajeme);
- vse premičnine, najemnikovo opremo ali neopredmetena sredstva, ki ne sodijo med nepremičninske pravice, vendar so vključena v ocenjevanje vrednosti;
- vse poznane služnosti, omejitve, obremenitve, najeme, zaveze ali posebne odmere davka premoženja ali drugih predmetov podobne narave;
- če je podrejeno premoženje delna pravica ali fizični del večje parcele.

181. Razložite pojme: cena, vrednost, strošek.

Vrednost: je ocena, s katero se skušajo ocenjevalci vrednosti na podlagi strokovnega znanja, izkušenj, poznavanja tržnih posebnosti in s spoštovanjem etičnih načel približati denarnemu znesku, ki bi ga bilo treba odšteti pri nameravani transakciji za ocenjevano nepremičnino.

Cena: je znesek, ki je bil dejansko plačan za določeno vrsto premoženja. Strošek: je vrednost potroškov, potrebnih za proizvodnjo nepremičnine.

182. Kje pridobimo podatke o oglaševanih nepremičninah?

Podatke o oglaševanih nepremičninah dobimo na:

- Agencijah (nekatero agencije svoje nepremičnine oglašujejo direktno pred vhodom v njihov objekt)
- Televiziji (določeni mediji ponujajo možnost oglaševanja prodajo nepremičnin)
- Internetu (različni spletni (mediji nepremicnine.net) +posamezne agencije oglašujejo prodajo nepremičnin direktno preko svojih spletnih strani (RE/MAX))
- Časopisu (časopisne hiše oglašujejo prodajo oz. nakup nepremičnin + salamonov oglasnik, delo, primorske novice, itd.)

183. Kje pridobimo podatke o izvedenih transakcijah nepremičnin?

V evidenci trga nepremičnin, ki ga ponuja Ministrstvo za okolje in prostor pod okriljem Geodetske uprave Republike Slovenije v elektronski obliki na spletni strani prostor.gov.si

Področje

OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

184. Kaj razumemo s pojmom vrednost nepremičnine?

Vrednost je ocena možne cene, za katero se verjetno pogodijo kupci in prodajalci na trgu. Gre za gospodarsko zasnovano vrednosti nepremičninske pravice, ki izraža nek tržni pogled v nekem kraju, soseški. Po MSOV vrednost izraža ceno za katero se najverjetneje pogodijo kupci in prodajalci proizvodov in storitev, ki so na voljo za nakup. Sestavljena je iz vrednosti premoženja oz nepremičnine in vrednosti tožljivosti.

Poznamo več vrst vrednosti nepremičnine - fizična, socialna, politična, estetska, duhovna in kot najpomembnejša ekonomska vrednost, ki jo delimo na:

Uporabno vrednost - ki meri koristnost torej uporabnost za lastnika nepremičnine Redkost - omejena ponudba neke dobrine

Menjalno vrednost - kar pomeni, da z njo lahko trgujemo

185. Kateri načini ocenjevanja vrednosti so najbolj pogosti v primeru nepremičnin?

Trije temeljni načini ocenjevanja vrednosti so:

- donosnostni način (dohodkovni pristop): Ocenjuje se vrednost prihodnjih donosov in se jih diskontira ali uglavniči (kapitalizira) na sedanjo vrednost.
- način primerljivih prodaj (tržni pristop): Potrebno je poiskati primerljive prodaje in analizirati in prilagoditi primerljive podatke.
- nabavnovrednostni način (stroškovni pristop): Predpostavlja se, da je vrednost sredstva izražena s stroški reprodukcije ali nadomestitve sredstva, zmanjšana za vrednost fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.

186. Kaj razumemo z izrazom nepremičninska pravica?

To so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Ponavadi so razvidne v formalni listini, kot je posestni list ali najemna pogodba. Sestoji se iz:

1. vrednosti fizične zasnove (zemljišče, izboljšave«)
2. vrednost pravic oz. pravne zasnove

187. Kaj je tržna cena nepremičnine?

Je znesek, ki ga vzajemno določita prodajalec in kupec, ki nista nujno popolno obveščena, brez pritiskov in neodvisna. Lahko se razlikuje od reprodukcijskih stroškov nepremičnine, ki vključujejo potrebne stroške dela, zemljišč, materiala, nadzora in dobičkov.

188. Kaj razumemo s pojmom »vrednost, cena, strošek« v povezavi z nepremičnino?

Vrednost: je ocena, s katero se skušajo ocenjevalci vrednosti na podlagi strokovnega znanja, izkušenj, poznavanja tržnih posebnosti in s spoštovanjem etičnih načel približati denarnemu znesku, ki bi ga bilo treba odšteti pri nameravani transakciji za ocenjevano nepremičnino.

Cena: je znesek, ki je bil dejansko plačan za določeno vrsto premoženja. Strošek: je vrednost potroškov, potrebnih za proizvodnjo nepremičnine.

189. Podrobneje predstavi način donosa kot metodo vrednotenja/ ocenjevanja vrednosti nepremičnin?

Donosnostni način (dohodkovni pristop): Ocenjuje se vrednost prihodnjih donosov in se jih diskontira ali uglavniči (kapitalizira) na sedanjo vrednost.

Metoda donosov ali dohodkovna metoda ocenjuje vrednost nepremičnine na podlagi višine in časovnega poteka denarnih donosov, ki jih nepremičnina prinaša. Poznanih je več metod, in sicer metoda kapitalizacije dobička, metoda multiplikatorjev in metoda diskontiranja prihodnjih donosov.

190. Kašne pravice/šop pravic poznamo v primeru lastništva zemljišča?

Vsebina lastniške pravice ima tri vrste klasičnega upravičenja, ki ga ima lastnik. To je pravica do:

- posesti stvari,
- izkoriščanja stvari (zajema pravico do rabe in pridobivanja koristi),
- razpolaganja s stvarjo (lastniku dovoljuje, da sklepa pravne posle).

191. Katera znanja, norme oziroma standarde morajo uporabljati ocenjevalci nepremičnin za posamično ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic (označite pravičen odgovor)

- PEM - Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87 in 16/87-popr.);

Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;

- Standard SIST ISO 9836.

192. Pojasnite pomen izrazov:

- »ocenjena vrednost nepremičnine« je vrednost, ki je nastala na podlagi vrednotenja nepremičnine s pomočjo različnih modelov in ni nikoli enaka tržni vrednosti nepremičnine.
- »tržna cena nepremičnine« je znesek, o katerem se dogovorita kupec in prodajalec in ne nujno pod tržnimi predpostavkami. Je lahko enaka ali različna od tržne vrednosti.
- »ne premečninska pravica« to so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo.

193. Pojasnite pomen izrazov:

- **»vrednost za investitorja«** je specifična vrednost dobrin ali storitev zaradi njegovih individualnih investicijskih razlogov (koristi). Je vrednost nepremičnine za določenega naložbenika za določene naložbene cilje.
- **»likvidacijska vrednost«** je znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratko, da bi izpolnjevalo časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti.

194. Kateri način ocenjevanja in katero podlago vrednosti bi izbrali za potencialnega kupca:

- za ocenitev vrednosti stanovanja v predelu Ljubljane, kjer je veliko prometa s podobnimi nepremičninami; način primerljivih prodaj (tržni pristop)
- za ocenitev vrednosti trgovine, ki je namenjena ustvarjanju dohodka v strogem centru Ljubljane; donosnosti način (dohodkovni pristop)
- za ocenitev vrednosti cerkve na podeželju; nabavnovrednostni način (stroškovni pristop)

195. Kateri način ocenjevanja in katero podlago vrednosti bi izbrali za potencialnega kupca:

- za ocenitev vrednosti stanovanjske hiše, namenjen za bivanje v naselju, kjer ni veliko prometa s podobnimi nepremičninami;
ODGOVOR: način primerljivih prodaj (tržni pristop)
- za ocenitev vrednosti poslovnega prostora v Ljubljani, ki se oddaja v najem;
ODGOVOR: donosnostni način (dohodkovni pristop)
- za ocenitev vrednosti gorske kočice
ODGOVOR: nabavnovrednostni način (stroškovni pristop)

196. Kaj definira standard SIST ISO 9836?

Standard SIST 9836 je standard, ki definira lastnosti stavb in vsebuje definicije ter računanje indikatorjev površine in prostornine.

1. Definicija in način računanja indikatorjev površine in prostornine
2. Razmerja med indikatorji kot podlaga za ocenjevanje kakovosti stavb (presoja funkcionalnih, tehničnih in ekonomskih vidikov)
3. Pomoč pri načrtovanju oziroma pri določanju geometrijskih lastnosti stavb

197. Katere površine definira standard SIST ISO 9836?

- Zazidana površina
- Bruto tlorisna površina

- Površina intra muros
- Neto tlorisna površina
- Površina konstrukcijskih elementov
- Uporabna površina
- Tehnična površina
- Komunikacijska površina
- Površina ovoja stavbe

198. Kako je definirana »neto tlorisna površina«?

Neto tlorisna površina je seštevek površin vseh prostorov dela stavbe. Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta. Neto tlorisna površina je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor in se določi za vsako etažo posebej. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove, itd.

199. Kako je definirana »bruto tlorisna površina«?

Bruto tlorisna površina predstavlja seštevek neto tlorisne površine in površine pod konstrukcijo, ter okoli nje. Ponavadi površina znotraj ovoja stavbe in vključuje zunanje stene. Streha je izključena.

200. Kako je definirana »zazidana površina«?

Zazidana površina je površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa projekcija zunanjih dimezij stavbe na zemljišče.

201. Kako se deli »neto tlorisna površina«?

1. Uporabna površina
2. Komunikacijska površina
3. Tehnična površina

202. Opredeli »komunikacijsko površino«.

Uporabna površina je površina, ki ustreza namenu in uporabi dela stavbe. Uporabna površina se določi tako, da se šteje neto tlorisne površine samo določenih prostorov. Prostori, kise upoštevajo pri določitvi uporabne površine, se razlikujejo za stanovanjske hiše, stanovanja v stavbah z več deli stavb (npr. več stanovanjski stavbi), garaže, pisarne, lokale, industrijske stavbe.

203. Opredeli »tehnično površino«.

Tehnična površina je neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične inštalacije, kot npr. inštalacije in cevi za odvod odpadne vode, za oskrbo z vodo, sistemi za ogrevanje in toplovod, plinske inštalacije, inštalacije za oskrbo z električnim tokom, agregati, UPS naprave, transformatorske postaje, sistemi za prezračevanje, klimatizacijo in hlajenje, telefonska centrala, strojnice dvigal in tekočih stopnic.

204. Opredeli »komunikacijsko površino«.

Komunikacijska površina (ali komunikacijska pot) v arhitekturi in gradbeništvu označuje del tlorisa stavbe ali zunanje ureditve, ki je namenjen gibanju ljudi, prevozu blaga in povezovanju posameznih prostorov oziroma območij.

Med komunikacijske površine spadajo:

- Notranje komunikacije: Hodniki, stopnišča, vetrolovi, avle, dvigala in prehodi.
- Zunanje komunikacije: Poti, pločniki, dovozne ceste, klančine in ploščadi.

205. Katere vrste poročil o oceni vrednosti nepremičnine poznate?

Poročilo o ocenjevanju vrednosti je dokument, ki beleži navodila za nalogo, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate analize, ki vodi do mnenja o vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti lahko pojasnjuje tudi analitične procese, uporabljene pri izvedbi ocenjevanja vrednosti in predstavi smiselne informacije uporabljene pri analizi. Poročilo o ocenjevanju vrednosti je lahko PISNO ali USTNO. Vrsta, vsebina in dolžina poročila se lahko spreminja glede na nameravano uporabo, zakonske zahteve, vrsto premoženja in naravo ter zapletenost naloge.

PISNO POROČILO

(written report): rezultati ocenjevanj so naročniku pisno sporočeni, kar vključuje elektronsko obveščanje. Pisna poročila so lahko listine s podrobnimi opisi, ki vsebujejo vse primerne pregledane materiale in opravljene analize, na osnovi katerih je pripravljen sklep o vrednosti. ali pa se skrajšane primerne listine z opisi, ki vključujejo občasne posodobitve vrednosti, oblike, ki jih uporabljajo vladne organizacije, ali pa so pisma naročnikom.

USTNO POROČILO

(oral report): rezultati ocenjevanja vrednosti, ki so naročniku ustno sporočeni ali predstavljeni pred sodiščem kot izvedensko mnenje ali v postopkih pričanja. Ustno poročilo mora biti podprto z delovno datoteko, slediti pa mora vsaj pisni povzetek ocenjevanja vrednosti.

206. V kakšnem primeru oz. za katere potrebe boste kot nepremičninski posrednik stranki svetovali ustno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine?

Ustno poročanje pride v poštev predvsem v postopkih pred sodiščem kot izvedensko mnenje ali v postopkih pričanja. Morebitnemu ustnemu poročilu mora slediti vsaj pisni povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti.

207. V kakšnem primeru boste kot nepremičninski posrednik stranki svetovali pisno poročilo o oceno vrednosti nepremičnine?

To je običajna oblika sporočanja sklepov in zato v vseh primerih razen za primere, ko je predvideno ustno poročilo (pred sodiščem)

208. Kdo lahko v Sloveniji ocenjuje vrednosti nepremičnin in za kakšne potrebe?

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) v 35. členu določa, da stvarno premoženje v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti za ustrezno strokovno področje, imenovan po zakonu, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan po zakonu, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

209. V kakšnih primerih se srečujemo z ocenjevanjem vrednosti nepremičninskih pravic?

1. Za lastniške potrebe - nakup ali prodaja
2. Za poslovne potrebe - presoja posojilne zmožnosti podjetja, presoja vrednosti podjetja, presojo vrednosti v škodnih primerih, zakupih, sanacija, poravnava, likvidacijah ali stečajih, presojo knjigovodske vrednosti sredstev
3. Iz drugih razlogov - za zasebne, sodne in davčne potrebe, za potrebe zakonskih predpisov

210. Ali so za ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Sloveniji sprejeti standardi? Če so, naštejte kateri.

DA. V Sloveniji od leta 1998 veljajo trije Poslovno - finančni standardi za ocenjevanje vrednosti: SPS 1 – ocenjevanje vrednosti podjetij, SPS 2 - ocenjevanje vrednosti nepremičnin in SPS 3 – ocenjevanje vrednosti opreme. Standard SPS 2 obsega dve temeljni določili, ki predstavljata podlago in okvir strokovnega in etičnega ravnanja:

Prvo temeljno določilo:

»Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin mora ocenjevalec poznati, razumeti in pravilno uporabiti tiste metode oz. tehnike ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti nepremičnin.«

Prvo temeljno načelo vsebuje pravila o delu ocenjevalca, o spoznavi nepremičnine, o določitvi vrste vrednosti, o proučitvi vseh omejitev v zvezi z nepremičnino...

Drugo temeljno načelo:

»Pri sporočanju ocene vrednosti nepremičnine mora ocenjevalec prikazati vse analize, mnenja in sklepe tako, da niso zavajajoči.«

Pri drugem določilu so pravila o izhodiščnih predpostavkah, o predstavitvi nepremičnine, o naročnikovi izjavi o točnosti, o pisni izjavi ocenjevalca...

211. Kako na postopek ocenjevanja vrednosti vpliva namen ocenjevanja?

Namen ocenjevanja vrednosti je izhodiščna točka celotnega postopka, saj neposredno določa izbiro ocenjevalne podlage (vrste vrednosti), ki jo bo ocenjevalec uporabil za izračun. Različni nameni zahtevajo upoštevanje različnih tržnih ali netržnih predpostavk, kar posledično vpliva na končni rezultat (ocenjeni znesek).

- Zavarovanje posojil in hipotek (banke): Za ta namen se uporabi vrednost za hipotekarno zavarovanje. Postopek je tukaj izrazito konzervativen, vrednost se ocenjuje previdno z diskontom in je običajno nižja od klasične tržne vrednosti, saj mora banki zagotavljati varno kritje skozi daljše obdobje.
- Zavarovalni nameni (sklepanje zavarovalnih polic): Uporabi se zavarovalna vrednost, katere postopek ocenjevanja temelji primarno na stroškovni (nabavnovrednostni) metodi (npr. stroški ponovne izgradnje objekta) in praviloma močno odstopa od trenutne tržne vrednosti na trgu.
- Nujna prodaja / stečaj: Ko je namen hitra likvidacija premoženja, se ocenjuje likvidacijska vrednost. Postopek mora vključevati diskont zaradi nujnosti prodaje in omejenega časa trženja nepremičnine.
- Klasične transakcije (nakup/prodaja): Namen je ugotoviti tržno vrednost, kjer postopek temelji na predpostavkah odprtega, konkurenčnega trga, prostovoljnih, racionalnih in dobro obveščenih kupcev ter prodajalcev.
- Računovodsko poročanje ali davčni nameni: Zahtevajo uporabo specifičnih podlag, kot so knjigovodska vrednost, poštena vrednost (skladno z MSRP/MSOV) ali zakonsko določena vrednost za obdavčitev s strani države.

Zaključek: Brez jasno definiranega namena ocenjevalec ne more določiti pravih predpostavk (izhodišč ocenjevanja), izbrati ustreznega modela vrednotenja in definirati vrste vrednosti, ki jo sploh računa.

212. Kaj pri naročilu ocene vrednosti ocenjevalec pričakuje od naročnika?

Pri naročilu ocene vrednosti ocenjevalec od naročnika pričakuje naslednje ključne podatke in dokumentacijo, ki so nujni za zakonito in tehnično izvedbo postopka:

A. Jasno opredelitev predmeta in namena ocenjevanja

Naročnik mora natančno definirati, katero nepremičnino želi oceniti (npr. identifikacijske oznake iz katastra nepremičnin, kot sta številka parcele ali dela stavbe) ter zakaj oceno potrebuje (npr. za pridobitev kredita, prodajo, sodni postopek ali računovodsko poročanje).

B. Pravno in tehnično dokumentacijo o nepremičnini

Naročnik mora predložiti vse razpoložljive listine, ki izkazujejo dejansko in pravno stanje nepremičnine. To vključuje gradbeno in uporabno dovoljenje, tlorise, projektno dokumentacijo (PZI/PID), najemne pogodbe (če je nepremičnina oddana), morebitne energetske izkaznice ter dokazila o preteklih prenovah ali vlaganjih.

C. Omogočanje fizičnega ogleda nepremičnine

Ocenjevalec od naročnika pričakuje, da mu zagotovi neoviran dostop do nepremičnine za izvedbo obveznega vizualnega pregleda in meritev. Naročnik mora med ogledom opozoriti na morebitne skrite napake, pravne spore ali posebnosti na nepremičnini, ki niso razvidne iz

javnih evidenc.

213. Kaj je tržna vrednost?

Tržna vrednost je določena z najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo nepremičnina ali drugo sredstvo doseglo pod tržnimi predpostavkami:

- odprtost in konkurenčnost trga
- običajna motivacija kupca in prodajalca ter tipi_en kupec in prodajalec
- oba se obnašata racionalno in ne delujeta pod pritiskom
- sta dobro obveščena in imata dovolj časa
- plačilo za nepremičnino je v denarju ali denarnem ekvivalentu
- financiranje nakupa mora biti _asu in kraju običajno
- cena mora predstavljati denarni izraz vrednosti nepremičnine

214. Katere so vrednosti nepremičnin, ki niso tržne vrednosti?

1. Vrednost pri uporabi
2. Vrednost za investitorja
3. Vrednost delujočega podjetja
4. Ocenjena, odmerjena in obdavčljiva vrednost
5. Druge netržne vrednosti posebna vrednost, vrednost ostanka, vrednost povezav
6. Knjigovodska vrednost
7. Likvidacijska vrednost

215. Kaj je poštena vrednost?

Oprelimo pošteno vrednost kot računovodsko kategorijo, ki bi naj zagotavljala realnejše izkazovanje knjigovodskih postavk. Pri tem pa ne gre za vrednost, ki je poštena v absolutnem smislu, ampak glede na to, kako jo v povezavi s posameznimi postavkami računovodskih izkazov opredeljuje okvir računovodskega poročanja.

Poštena vrednost je lahko enaka ali različna od tržne vrednosti. Enaki sta, če poštena vrednost izpolnjuje vse zahteve opredelitve tržne vrednosti.

216. Ali sta pojma tržna vrednost in poštena vrednost združljiva?

DA, vendar le v primeru če poštena vrednost izpolnjuje vsa merila za tržno vrednost.

217. Katere vrednosti nepremičnin poznate?

Po sprejetju MSOV veljata dve vrsti vrednosti:

1. Tržna vrednost
2. Netržna vrednost

Razlikujeta se predvsem v podlagah za sam izračun vrednosti.

Tržna vrednost (najvišja cena, ki bi jo dosegli na odprtem in konkurenčnem trgu, pri čemer sta kupec in prodajalec racionalna in dobro obveščena - zato tržna vrednost ni enaka tržni ceni, kjer kupec in prodajalec nista popolno obveščena in neodvisna; dobimo jo s kombinacijo vseh treh metod iz 12.3.)

Poštena vrednost (cena, ki bi jo dosegli na trgu, pri čemer se niti kupec niti prodajalec ne bi počutila prikrajšanega, ampak bi oba imela občutek, da sta pridobila največ, kar je bilo možno)

Čista prodajna vrednost (tržna vrednost, zmanjšana za stroške pri transakciji - davki, provizije)

Knjigovodska vrednost (neodpisana vrednost)

Najemna vrednost (ocenjena na podlagi donosov iz najemnin)

Vrednost za hipotekarno zavarovanje (osnova za banko, ki odobri kredit)

Zavarovalna vrednost (približek preostale stroškovne vrednosti brez vrednosti zemljišča, torej samo vrednost objekta)

Vrednost za obdavčitev (določi država in uporabi, če prikazana vrednost odstopa)

Likvidacijska vrednost (čista prodajna vrednost zmanjšana za stopnjo ure sničitve)

Vrednost pri nadaljnji uporabi (pogoj neprekinjeno obratovanje v prihodnosti, upošteva če sklenjene posle v prihodnosti - hotel, penzion)

Vrednost pri uporabi (sedanja vrednost prihodnjih donosov)

Investitorjeva vrednost (tržna vrednost + sedanja vrednost prihodnjih donosov + premija za dobro lokacijo)

218. Kakšen je osnovni postopek pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin?

- Opredelitev problema
- Izdelava načrta vrednotenja
- Zbiranje, urejanje in analiza potrebnih podatkov
- Določitev ustrezne metode: (tržni, dohodkovni, stroškovni)
- Uskladitev različnih ocen
- Izdelava poročila

219. Kaj pomeni najgospodarnejša uporaba nepremičnine?

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je opredeljena kot najbolj verjetna uporaba nepremičnine, ki je:

- Fizično možna,
- Primerno upravičena,
- Zakonsko dopustna,
- Finančno izvedljiva,

- in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

220. Naštejte dobe nepremičnin.

- Življenjska doba
- Ekonomska doba
- Efektivna življenjska doba
- Preostala doba
- Efektivna doba

221. Kdaj je primerno uporabiti nabavno vrednostno metodo in katere so glavne značilnosti te metode?

1. Pri pomanjkanju tržnih podatkov, ko v določenem okolju ali okoliščinah ni mogoče pridobiti verodostojnih podatkov o preteklih prodajah ali najemninah
2. Za ocenjevanje nepremičninskih pravic pri institucionalnih zgradbah in zgradbah za posebne namene kot so cerkve, šole, železniške postaje,
3. Za zavarovalne namene saj je treba v škodnih primerih pokrivati stroške fizičnega popravila
4. Pri ocenjevanju najgospodarnejše rabe zemljišča, ko iščemo različico pozidave zemljišča, da bi bil zemljiški preostanek najvišji

222. Katere so glavne značilnosti metode primerljivih prodaj in kdaj to metodo izberemo?

Metoda primerljivih prodaj temelji na primerjavi podobnih nepremičnin, ki so bile dejansko prodane. Vendar je to mogoče le ob pogoju, da obstaja dovolj primerljivih prodajnih transakcij zemljišč. S to metodo ocenjevalec ocenjuje vrednost nepremičnin na podlagi prodaj primerljivih nepremičnin. Upoštevati pa mora morebitne prilagoditve glede na ocenjevano nepremičnino. Prilagoditve se opravljajo na primerljivih nepremičninah. Običajno se upoštevajo prilagoditve glede na čas prodaje, roke in pogoje za prodajo, značilnosti nepremičnin in lokacijo nepremičnin.

223. Navedite tri temeljne načine ocenjevanja vrednosti nepremičnin in jih kratko obrazložite.

Trije temeljni načini ocenjevanja vrednosti so:

- donosnostni način (dohodkovni pristop):

Ocenjuje se vrednost prihodnjih donosov in se jih diskontira ali uglavniči (kapitalizira) na sedanjo vrednost.

- način primerljivih prodaj (tržni pristop):

Potrebno je poiskati primerljive prodaje in analizirati in prilagoditi primerljive podatke.

- nabavnovrednostni način (stroškovni pristop):

Predpostavlja se, da je vrednost sredstva izražena s stroški reprodukcije ali nadomestitve

sredstva, zmanjšana za vrednost fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.

224. Naštejte tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki temeljijo na zaznavah uporabnikov.

1. Koristnost - zmožnost nepremičnine, da zadovolji potrebe kupca.
2. Substitucija - maksimalna vrednost je določena z najnižjo ceno po kateri lahko pridobimo nepremičnino enake koristi.
3. Anticipacija prihodnjih koristi - pričakovanje prihodnje koristi.

225. Naštejte tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so povezana z zemljiščem in izboljšavami na njem.

1. Presežni donos
2. Mejna učinkovitost
3. Naraščajoči in padajoči donosi
4. Proporcionalnost
5. Gospodarna velikost zemljišča
6. Gospodarna delitev

226. Naštejte tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so povezana z okoljem.

1. Skladnost oziroma ustreznost
2. Soodvisnost
3. Ponudba in povpraševanje
4. Konkurenca
5. Spremenljivost

227. Opišite razliko med posamičnim in množičnim ocenjevanjem vrednosti.

1. Pri množičnem so razviti modeli, ki omogočajo cenitev velikih skupin podobnih nepremičnin pri čemer so v znatno pomoč ocenjevalcem za kontrolo kvalitete statistična orodja in postopki.
2. Posamična cenitev velja le na datum vrednotenja, množična pa za daljše obdobje.
3. Z zakonom je pri množičnem vrednotenju predpisana tolerančna meja za odstopanja med ocenjeno in dejansko tržno vrednostjo.
4. V posamični ocenjuje ena oseba, pri množičnem pa več

228. Kaj je posamično ocenjevanje vrednosti nepremičnin?

Je ocena vrednosti določene nepremičnine na določen dan.

1. Definicija problema
2. Načrt vrednotenja
3. Zbiranje podatkov
4. vrednotenje
5. končna uskladitev
6. poročilo

229. Kaj je množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin?

Vrednotenje več nepremičnin na določen datum tako, da pri tem uporabljamo predpisane standardne postopke, statistično testiranje rezultatov.

Je bolj objektivno in ekonomično in temelji na osnovi vzorcev in modeliranja. Razlogi za uporabo te metode so:

- Boljša informiranost udeležencev
- Zbrani podatki so podlaga za individualno vrednotenje
- Za potrebe davčnega sistema
- Za spremljanje, analiziranje nepre., ter preprečevanje špekulacij
- Lažje upravljanje nepremičnine v javni lasti
- Pomemben vir področja za sisteme nacionalnih rač. In ocenitev nacionalnega bogastva.

Področje

STANOVANJSKA RAZMERJA

230. Navedite dele večstanovanjske stavbe?

Večstanovanjske stavbe so sestavljene iz posameznih delov in skupnih delov.

Posamezni deli so: stanovanjske enote, poslovni prostori ali drugi samostojni prostori. K posameznem delu lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del stanovanjske stavbe v solastnini etažnih lastnikov.

Skupni deli so: skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema.

Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (skupni deli) ali solastnina nekaterih etažnih lastnikov posameznih delov (posebni skupni deli).

Celotna enostanovanjska stavba predstavlja stanovanje.

231. Naštete nekaj individualnih prostorov večstanovanjske stavbe, ki so del večstanovanjske stavbe.

Individualni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, so lahko atrij, kleti, drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela.

232. Naštete nekaj skupnih prostorov večstanovanjske stavbe.

Skupni prostori večstanovanjske stavbe so: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonska, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine in podobno) ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

233. Na kakšen način morajo izvrševati etažni lastniki lastninsko pravico?

V večstanovanjski stavbi morajo vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini.

234. Razložite, če lahko opravljam poslovno dejavnost v stanovanju?

Da. Po novem lahko stanovalci uporabljate del stanovanja za opravljanje (poslovnih) dejavnosti, če ta ne moti stanovalcev in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe (pri takšni uporabi ne gre za spremembo namembnosti stanovanja skladno s predpisi o graditvi objektov in ne za spremembo stanovanja).

Za opravljanje dejavnosti morate etažni lastniki pridobiti soglasja solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, vključno s soglasji lastnikov vseh posameznih delov, katerih

zidovi in stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto. Ob pričetku opravljanja dejavnosti morate o tem obvestiti upravnika. Tudi najemnik lahko opravlja dejavnost pod enakimi pogoji kot lastnik stanovanja, vendar mora pri tem pridobiti tudi dovoljenje lastnika stanovanja.

235. V svojem stanovanju bi radi opravljali poslovno dejavnost. Pod kakšnimi pogoji to zakonito opravljate?

Za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, ki ga izda državni upravni organ oziroma za območje mestne občine pristojni organ mestne občine, pristojen za stanovanjske zadeve, mora lastnik pridobiti:

- soglasja etažnih lastnikov, katerih solastniški delež predstavlja več kot $\frac{3}{4}$ ali 75% (NOVO) etažne lastnine v večstanovanjski stavbi,
- soglasja VSEH neposrednih sosedov (lastnikov delov, ki mejijo s steno ali stropom).

Pristojni organ iz prejšnjega odstavka zavrne izdajo dovoljenja, če lastnik, ki želi opravljati dovoljeno dejavnost v delu stanovanja, ni pridobil potrebnih soglasij iz prejšnjega odstavka in če gre za dejavnost, ki bi motila stanovalce pri mirni rabi stanovanj in povzročala prekomerno obremenitev skupnih delov večstanovanjske stavbe oziroma okolja.

Upravnik mora biti o tem obveščen.

236. Prodajate stanovanje in stranko zanima, katera dela lahko izvede v svojem stanovanju in pod katerimi pogoji, ne da bi za to potrebovala soglasje ostalih etažnih lastnikov. Kaj o tem določa Stanovanjski zakon?

Etažni lastnik sme brez soglasja ostalih etažnih lastnikov opraviti vzdrževalna dela, spremembe in izboljšave (v nadaljnjem besedilu: izvedbena dela) v svojem posameznem delu, če to ne pomeni poslabšanja za kakšen drug posamezni del ali skupne dele večstanovanjske stavbe in ne spreminja zunanjšega videza večstanovanjske stavbe.

Kadar izvedbena dela v posameznem delu pomenijo tudi poseg v skupne dele, etažni lastnik ne sme pričeti z izvajanjem del brez soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na teh skupnih delih; dela morajo biti opravljena v skladu s predpisi o graditvi objektov, med izvajanjem del pa mora etažni lastnik omogočiti strokovni nadzor.

Upravnik ali katerikoli etažni lastnik lahko zahteva, da se preneha z izvajanjem del ali da se odstranijo spremembe, ki so nastale v nasprotju z določbami prejšnjih odstavkov.

237. Navedite, v katerih primerih je po Stanovanjskem zakonu pri poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja, potrebno pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov.

- spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli stavbe,
- posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov,
- spreminjanje rabe skupnih delov,
- spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev,
- uporaba stanovanja v druge namene (sem spada tudi sprememba namembnosti stanovanja v poslovni prostor),
- najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada.

~~(VČASIH: Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, se štejejo zlasti spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov, spreminjanje rabe skupnih delov in izboljšave, ki se ne štejejo za vzdrževanje večstanovanjske stavbe. V teh primerih je potrebno pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov.)~~

238. Pojasnite, kaj bi storili, če posameznik grobo krši pravila sosedskega sožitja.

S pomočjo tega obrazca lahko etažni lastniki, ki imajo skupaj več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, oblikujejo enega od dveh sklepov izključitvena tožba po 123. členu SPZ):

1. sklep, da se opomni etažnega lastnika ali drugega uporabnika posameznega dela v etažni lastnini, če ta grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih ali če grobo krši hišni red, tako da je skupnost z njim nevzdržna, **ALI**
2. sklep, da se vloži tožba za izključitev kršilca in za prodajo njegovega posameznega dela, če ta tudi po prejemu opominu s kršitvami nadaljuje.

52. člen (izključitvena tožba)

- (1) V večstanovanjski stavbi, kjer je sprejet hišni red, se groba kršitev hišnega reda šteje za razlog, zaradi katerega je mogoče vložiti izključitveno tožbo pod pogoji in po postopku, določenim s stvarnopravnim zakonikom.
- (2) Grobo kršitev iz prejšnjega odstavka se določi v hišnem redu.

Opomin pred izključitveno tožbo v etažni lastnini

Opis: Z navedenim obrazcem etažni lastniki **OPOMNIJO** etažnega lastnika ali drugega uporabnika posameznega dela v etažni lastnini (npr. zakonca, družinskega člana ali katerokoli drugo osebo, za katero etažni lastnik odgovarja, npr. najemnika itd.), če ta grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih ali če grobo krši hišni red, tako da je skupnost z njim nevzdržna. V takem primeru etažni lastniki, ki imajo skupaj več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, najprej sprejmejo sklep, da se kršilec opomni. Če z opominom ne uspejo, lahko vložijo tožbo za izključitev kršilca in za prodajo njegovega posameznega dela.

Pogodba o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v večstanovanjski stavbi

Opis: Po zakonu obvezna pogodba, s katero etažni lastniki stanovanj v večstanovanjski hiši uredijo medsebojna razmerja. Lastniki stanovanj so to pogodbo dolžni skleniti, če ima stavba več kot 2 etažna lastnika ali več kot 8 stanovanj.

Pazljivo izpolnajte!

Navedite vse etažne lastnike v vaši večstanovanjski hiši! V vsako vrstico posebej vnesite ime in priimek, rojstne podatke in naslov stalnega prebivališča (ulica, hišna številka, pošta, naselje) posameznega etažnega lastnika. Etažni lastnik je vedno tisti, ki je kot tak vpisan v zemljiško knjigo, če pa stanovanje v zemljiško knjigo še ni vpisano, pa tisti, ki je v zadnji pogodbi, s katero je pridobil stanovanje. Če je stanovanje v lasti skupnih lastnikov ali solastnikov, se v posamezno vrsto navedejo vsi skupni lastniki ali solastniki z navedbo v oklepaju, da gre za skupna lastnika oziroma solastnika.

Izključitvena tožba v etažni lastnini

Opis: Etažni lastniki, ki imajo skupaj več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, lahko vložijo tožbo na izključitev etažnega lastnika ali drugega uporabnika posameznega dela v etažni lastnini (npr. zakonca, družinskega člana ali katerokoli drugo osebo, za katero etažni lastnik odgovarja), če ta grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih ali če grobo krši hišni red, tako da je skupnost z njim nevdržna. Pogoj za vložitev tožbe je, da so etažni lastniki najprej sprejeli sklep, da se kršilec opomni, ter da kršilec, kljub prejetemu opominu, nadaljuje s svojim ravnanjem.

Izključitvena tožba je skrajni ukrep za najhujše kršitelje sosedskega sožitja, ko vsa druga sredstva ne zaležejo več.

239. V vašem stanovanju zamaka in povzročča škodo na skupnih prostorih. Upravniku ne dovolite vstopa v vašo zasebno lastnino. Ali ravnate zakonito?

Da, v tem primeru upravnik nima pravice do vstopa v stanovanje. Hkrati pa kršimo stanovanjsko sožitje v etažni lastnini in povzročamo tudi škoda na etažni lastnini, katero bomo morali poravnati na svoje stroške.

16. člen (odgovornost za škodo)

(1) Etažni lastnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz njegovega posameznega dela in ki nastane na drugih posameznih delih ali skupnih delih, v skladu s splošnimi pravili, ki urejajo odškodninsko odgovornost.

240. Prodajate stanovanje v stanovanjskem bloku in stranko zanima, če bi lahko v fasado vgradila novo okensko odprtino. Ali potrebuje za to gradbeno dovoljenje ter kolikšno soglasje etažnih lastnikov potrebuje?

- Gradbeno dovoljenje:

Nova okenska odprtina je poseg v (nosilno) konstrukcijo stavbe. Pred sedanjim Gradbenim zakonom je veljalo, da je za vsak poseg v nosilno konstrukcijo, kar nova okenska odprtina zagotovo je, treba pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo. Novi zakon (GZ-1, v uporabi od 1. 6. 2022) pa je uvedel pojem manjše rekonstrukcije, za katero gradbeno dovoljenje ni več potrebno.

Med manjšo rekonstrukcijo spadajo tudi novi preboji fasade stavbe, če je ravnina fasade od meje sosednjega zemljišča oddaljena več kot dva metra, velikost prebojev ne presega tretjine površine fasade in noben preboj ni širši od dveh metrov. V tem primeru gradbeno dovoljenje ni potrebno, je pa treba pred izvedbo pridobiti mnenje pooblaščenega strokovnjaka gradbene stroke (statika), pri posegih v fasado pa tudi soglasje občine, ki preveri skladnost s prostorskim aktom. Če ti pogoji niso izpolnjeni, gre za rekonstrukcijo in gradbeno dovoljenje je potrebno.

- Soglasje etažnih lastnikov:

Fasada je skupni del stavbe, zato gre za posel, ki presega okvir rednega upravljanja. Po veljavnem 29. členu SZ-1 je potrebno soglasje več kot tretin (75 %) etažnih lastnikov glede na solastniške deleže — to velja tako, če gradbeno dovoljenje je potrebno (3. odstavek, gradbena dela na skupnih delih), kot če gre za manjšo rekonstrukcijo (1. odstavek). Tudi uradni portal potrjuje, da je pred izvedbo manjše rekonstrukcije v večstanovanjski stavbi treba pridobiti soglasja etažnih lastnikov v skladu s Stanovanjskim zakonom.

(VČASIH: potrebno soglasje 100% etažnih lastnikov)

241. V svojem stanovanju bi radi obnovili kopalnico. Pod kakšnimi pogoji lahko to storite?

V primeru obnove kopalnice je zaželeno le pisno obvestilo vseh etažnih lastnikov o prenovi in datumu poteka. Ni potrebno soglasje etažnih lastnikov.

15. člen

(izvedbena dela v posameznem delu)

- (1) Etažni lastnik sme brez soglasja ostalih etažnih lastnikov opraviti vzdrževalna dela, spremembe in izboljšave (v nadaljnjem besedilu: izvedbena dela) v svojem posameznem delu, če to ne pomeni poslabšanja za kakšen drug posamezni del ali skupne dele večstanovanjske stavbe in ne spreminja zunanjega videza večstanovanjske stavbe.
- (2) Kadar izvedbena dela v posameznem delu pomenijo tudi poseg v skupne dele, etažni lastnik ne sme pričeti z izvajanjem del brez soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na teh skupnih delih; dela morajo biti opravljena v skladu s predpisi o graditvi objektov, med izvajanjem del pa mora etažni lastnik omogočiti strokovni nadzor.
- (3) Upravnik ali katerikoli etažni lastnik lahko zahteva, da se preneha z izvajanjem del ali da se odstranijo spremembe, ki so nastale v nasprotju z določbami prejšnjih odstavkov.

242. Kaj etažni lastniki po Stanovanjskem zakonu določijo v načrtu vzdrževanja večstanovanjske stavbe in za kaj je mogoče uporabiti sredstva rezervnega sklada?

26. člen

(načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe)

- (1) Za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe sprejmejo etažni lastniki načrt vzdrževanja za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let, ki ga pripravi upravnik.
- (2) V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad.
- (3) Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja.
- (4) Če katerikoli etažni lastnik meni, da načrt vzdrževanja ne zagotavlja ohranjanja pogojev za bivanje v posameznem delu ali osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, lahko predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku naloži preveritev ustreznosti načrta vzdrževanja izvedencu. Če etažni lastnik uspe s predlogom v nepravdnem postopku, gredo stroški za izvedenca v breme stroškov upravljanja.
- (5) Če etažni lastniki ne sprejmejo načrta vzdrževanja, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija začasno določi etažnim lastnikom načrt vzdrževanja. Ukrep stanovanjske inšpekcije velja do odločitve sodišča v nepravdnem postopku. Predlog lahko poda vsak etažni lastnik.

243. Prodali ste svoje stanovanje. Ali morate ob izselitvi o tem obvestiti koga v tem

večstanovanjski stavbi? Pojasnite!

17. člen

(obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela)

- (1) Etažni lastnik, ki prenese lastninsko pravico s pravnim poslom, mora upravnika takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu predložiti tudi kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku, upravnik pa mora o tem obvestiti geodetsko upravo.
- (2) Če se lastninska pravica na posameznem delu spremeni na podlagi drugega pravnega naslova, kot je določen v prejšnjem odstavku, mora pridobitelj lastninske pravice upravnika, ta pa geodetsko upravo, takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice.

244. Opišite posle rednega upravljanja večstanovanjske stavbe.

25. člen (redno upravljanje)

- (1) Za posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.
- (2) Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem.
- (3) Obratovanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.
- (4) Vzdrževanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.
- (5) Za redno upravljanje se šteje tudi vgradnja dodatnih delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števcov, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti v skladu s posebnim pravilnikom.

245. Razložite kaj predstavlja obratovanje večstanovanjske stavbe.

25. člen (redno upravljanje)

Obratovanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje

zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.

246. Pojasnite ali mora imeti večstanovanjska stavba hišni red.

27. člen (hišni red)

Etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, lahko sprejmejo hišni red, s katerim določijo temeljna pravila sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi.

247. S kolikšnim soglasjem odločajo etažni lastniki o poslih izrednega upravljanja?

Etažni lastniki odločajo o poslih, ki presegajo okvire rednega upravljanja večstanovanjske stavbe, s soglasjem več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

248. Pojasnite, kako se pristopimo k izvajanju izboljšav v večstanovanjski stavbi.

Etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, lahko izvedejo izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Za takšne izboljšave, ki niso potrebne za vzdrževanje,

Vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, pod pogojem, da izboljšava ne ovira izvrševanja lastninske pravice etažnih lastnikov in zaradi nje ni ogrožena požarna varnost.

249. Naštete nekaj poslov, za katerega morajo etažni lastniki sprejeti 100% soglasje.

Soglasje vseh etažnih lastnikov je potrebno za:

- Za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov,
- Spreminjanje rabe skupnih delov,
- Za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev
- Za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter
- Za uporabo stanovanja v druge namene

250. Naštete nekaj nalog upravnika.

- a) zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem;

- b) pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta;
- c) sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike;
- d) poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune;
- e) sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;
- f) poda letno poročilo o upravljanju objekta;
- g) opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster nepremičnin.

251. Upravnik prepleska vhodna vrata. Ali mora imeti za to sklep etažnih lastnikov?

51. člen

(redna vzdrževalna dela manjše vrednosti)

- (1) Upravnik mora tekoče skrbeti za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti (manjša pleskarska dela, zamenjava manjših rezervnih delov in podobno) na skupnih delih večstanovanjske stavbe. Stroški rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti bremenijo etažne lastnike.
- (2) Za izvedbo del iz prejšnjega odstavka upravnik ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, mora pa o izvedenih delih poročati na zboru lastnikov.

252. Navedite način odločanja v večstanovanjski stavbi.

34. člen

(način odločanja lastnikov)

- (1) O poslih upravljanja večstanovanjske stavbe lahko etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, ali na zboru lastnikov.
- (2) Zbor lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegaajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor.
- (3) Tisti, ki skliče zbor lastnikov, tudi oblikuje predlog sklepov, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

253. Pojasnite, kdo in kakšen način skliče zbor etažnih lastnikov.

36. člen (zbor lastnikov)

- (1) Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom. Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.
- (2) Vabilo za sklic zbora mora vsebovati zlasti dan in uro zbora, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal.
- (3) Upravnik je dolžan sklicati zbor lastnikov najmanj enkrat letno.

- (4) Zbor se praviloma opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini.

254. Pojasnite pojem rezervnega sklada.

Rezervni sklad se ustanovi za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe.

Etažni lastniki lahko v načrtu vzdrževanja iz 26. člena tega zakona določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim predpisom iz 119. člena stvarnopravnega zakonika, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja.

255. Kdo vodi sredstva rezervnega sklada in na kakšen način?

Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu. Upravnik sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in deloma s temi sredstvi zagotavlja polnjene rezervnega sklada.

43. člen

(način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada)

- (1) Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik.
- (2) Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke. Pri sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodarstvenik.
- (3) Etažni lastniki se lahko v pogodbi o opravljanju upravniških storitev dogovorijo, da lahko sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

256. Kdo izračuna in kakšna so merila za določitev rezervnega sklada?

Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določa Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur. l. RS št. 11/2004, v nadaljevanju Pravilnik o RS).

Merila za določitev prispevka so:

- površina posameznega dela v etažni lastnini,
- starost stavbe, v kateri se posamezni del nahaja in
- rekonstrukcija stavbe.

Upravnik na podlagi ugotovljenih meril izračuna najnižjo vrednost prispevka tako, da na podlagi spodnje tabele pomnoži površino posameznega dela (v m²) z zneskom, ki je določen za

posamezen starostni razred (EUR).

257. Pojasnite, za kaj je možno uporabiti sredstva rezervnega sklada.

44. člen

(uporaba sredstev rezervnega sklada)

- (1) Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil.
- (2) Nujna vzdrževalna dela so vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam. Za nujna vzdrževalna dela se štejejo tudi vzdrževalna dela, ki so določena z odločbo iz 28. in 125. člena tega zakona.
- (3) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje.

258. Naštete vsaj pet obveznih elementov najemne pogodbe.

91. člen

(bistvene sestavine najemne pogodbe)

- (1) Najemna pogodba mora vsebovati vsaj:
 - opis stanovanja, lego, površino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja;
 - identifikacijsko oznako iz katastra stavb;
 - ime in priimek lastnika, davčno številko lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje;
 - odpovedne razloge, ki jih določa 103. člen tega zakona;
 - vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj;
 - določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe;
 - višino najemnine ter način in roke plačevanja;
 - način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški);
 - določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja;
 - čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas;
 - način predaje stanovanja.

- (2) Lastnik mora skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno.
- (3) Prejšnji odstavek ne velja za stanovanje, namenjeno osebam iz četrte alineje prvega odstavka 83. člena tega zakona.

259. Katere so dolžnosti etažnega lastnika v najemnem razmerju?

92. člen

(dolžnosti lastnika stanovanja)

Lastnik stanovanja mora:

- izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi;
- vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona;
- odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju;
- prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

260. Naštejte vsaj pet dolžnosti najemnika.

94. člen

(obveznosti najemnika stanovanja)

Najemnik stanovanja mora:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja;
- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po

pravilniku iz 125. člena tega zakona.

261. V katerem primeru mora najemodajalec skleniti aneks k najemni pogodbi, če se število uporabnikov poveča?

- (1) Lastnik mora skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno.
- (2) Prejšnji odstavek ne velja za stanovanje, namenjeno osebam iz četrte alinee prvega odstavka 83. člena tega zakona.

83. člen

(vrste najemnih stanovanj)

– stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

262. Naštete nekaj krivdnih odpovednih razlogov pri odpovedi najemne pogodbe.

103. člen

(krivdni odpovedni razlogi)

- (1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:
 1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
 2. če opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
 3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na najemnika;
 4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;
 5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
 6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena tega zakona;
 7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
 8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika, kot to določa 84.

člen tega zakona;

1. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alinee 94. člena in 99. člena tega zakona;

2. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
 3. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;
 4. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom tega zakona.
- (2) Pogoj iz 11. točke prejšnjega odstavka ni izpolnjen, če je najemnik na zdravljenju, v domu za starejše za čas, krajši od šestih mesecev, ali če stanovanja ne uporablja iz drugih upravičenih razlogov (službena premestitev ali šolanje v drugem kraju, služenje vojaškega roka, prestajanje zaporne kazni in podobno).
 - (3) Najemne pogodbe ni mogoče odpovedati s tožbo, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika, ki krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Rok za odpravo odpovednega razloga ne sme biti krajši od 15 dni.
 - (4) Za isto kršitev, ki predstavlja odpovedni razlog, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot eno leto.
 - (5) Če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

263. Pojasnite, katero dejanje lastnika je predpogoj za tožbo za izpraznitev stanovanja.

111. člen

(uporaba stanovanja brez pravnega naslova)

- (1) Oseba, ki uporablja stanovanje, pa z lastnikom ni sklenila najemne pogodbe oziroma ni podaljšala najemne pogodbe, sklenjene za določen čas, uporablja stanovanje nezakonito.
- (2) Lastnik lahko kadarkoli vloži tožbo na izpraznitev stanovanja pri sodišču splošne pristojnosti. Spori se rešujejo prednostno.

264. Opišite lastnikovo možnost odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

106. člen

(ne krivdni odpovedni razlogi)

- (1) Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v 103. členu tega zakona ali najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.
- (2) Najemniku se zaradi tega njegov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje, poleg opredelitev iz 10. člena tega zakona, stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini, v primerjavi s sedanjim stanovanjem, ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim bivajo v stanovanju.
- (3) Istemu najemniku je mogoče odpovedati najemno pogodbo pod pogoji iz prvega odstavka tega člena brez utemeljenih razlogov le enkrat. Kot utemeljen razlog se štejejo lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana kot tudi če zaradi objektivnih okoliščin, vezanih na stanovanje, nadaljnje bivanje v tem stanovanju ni več

mogoče (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno). Za lastne stanovanjske potrebe lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana se šteje zlasti povečanje števila njegovih ožjih družinskih članov, povečanje števila gospodinjstev, upošteva merila glede primernosti stanovanja po 10. členu tega zakona.

- (4) Omejitev iz prejšnjega odstavka ne velja za stanovanja v lasti občine, neprofitne stanovanjske organizacije, javnega stanovanjskega sklada ali države, kadar se izvajajo zamenjave zaradi racionalne zasedenosti njihovega stanovanjskega fonda, pri čemer je treba najemniku zagotoviti stanovanje v skladu z drugim odstavkom tega člena.
- (5) Stroške selitve nosi lastnik.
- (6) V primeru spora odloči o primernosti drugega stanovanja sodišče v nepravdnem postopku.

9. Področje

NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

265. Kdaj sme pričeti nepremičninska družba s poslovanjem?

Zakon o nepremičninskem posredovanju

3. člen

(opravljanje storitev posredovanja)

Nepremičninska družba sme pričeti z opravljanjem storitev posredovanja, če izpolnjuje naslednje pogoje:

- a. da ima zagotovljene ustrezne prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje storitev posredovanja, pri čemer za ustrezen prostor šteje, da je zagotovljen vsaj en prostor, ki se ločeno od ostalih uporablja za individualne razgovore s strankami, če ima nepremičninska družba več kot enega zaposlenega;
- b. da zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravlja posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu;
- c. da ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.

266. Ali mora nepremičninska družba zavarovati posle posredovanja?

Da. Po 6. členu Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr) gre za obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninske družbe (ne posameznega agenta). Zakon predpisuje tudi minimalne zavarovalne vsote:

- najmanj 150.000 EUR za posamezen zavarovalni primer, oziroma
- najmanj 350.000 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

6. člen

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

- (1) *Nepremičninska družba mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovati in imeti ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 eurov za vse zavarovalne primere v posameznem letu.*
- (2) *Nepremičninska družba s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji ali državi sedeža zavarovati in imeti ves čas opravljanja te dejavnosti zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije v višini iz prejšnjega odstavka.*
- (3) *Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko*

sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

267. Pojasnite, kako bo naročitelj vedel, če ima nepremičninska družba sklenjeno zavarovanje odgovornosti.

Naročitelj bo vedel ob izpostavljanju posla, namreč zakon o nepremičninskem posredovanju v 13. členu določa obvezne elemente pogodbe, eden izmed elementov je, da morajo biti podani podatki o imenu zavarovalnice, številki police in višini zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe, ki mora biti v skladu s prvim odstavkom

6. člena tega zakona, s priloženimi dokazili.

268. Naštete vsaj pet obveznih elementov pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

13. člen

(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

- (1) S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- (2) Za pravno razmerje med nepremičninsko družbo in naročiteljem veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, če ni v tem zakonu drugače določeno.
- (3) Določb tega poglavja s pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu naročitelja.
- (4) V pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki mora biti sklenjena med nepremičninsko družbo in naročiteljem, morajo biti navedeni naslednji podatki:
 1. ime in priimek nepremičninskega posrednika, ki bo opravljal posle posredovanja z navedbo številke licence in zaporedno številko vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov;
 2. višina plačila za posredovanje, ki mora biti v skladu s 5. členom tega zakona;
 3. ime zavarovalnice, številka police in višina zavarovalne vsote za zavarovanje odgovornosti nepremičninske družbe, ki mora biti v skladu s prvim odstavkom 6. člena tega zakona, s priloženimi dokazili;
 4. opis stroškov posameznih poslov, ki jih zajema plačilo za posredovanje iz 2. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona;
 5. vrsta in višina morebitnih dodatnih storitev in stroškov, če je naročitelj naročil storitve iz 3. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona;
 6. pravica do plačila za posredovanje v skladu s prvim in drugim odstavkom 25. člena tega zakona;
 7. višina plačila za posredovanje, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo za nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, v skladu s petim odstavkom 25. člena tega zakona;

8. okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez vštetih predpisanih davkov in plačila za posredovanje;
9. opis nepremičnine, ki je predmet posredovanja;
10. čas trajanja pogodbe, ki mora biti določen v skladu s prvim odstavkom 26. člena tega zakona.

269. V katerem trenutku stopita nepremičninski posrednik in naročitelj v stik?

V trenutku, ko obe strani imata resni interes sodelovanja.

270. Kako bo naročitelj ugotovil, če ima nepremičninski posrednik licenco?

Na podlagi 7 odstavka oz. točke 7. člena nepremičninski posrednik se mora za potrebe opravljanja nepremičninskega posredovanja, zlasti pri stiku s stranko, izkazati z izkaznico nepremičninskega posrednika, ki jo izda minister, pristojen za prostor na podlagi pravnomočne odločbe o izdaji licence za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, do njenega prejema pa z odločbo o pridobitvi licence za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami.

271. Opišite, kaj pomeni skrbnost dobrega strokovnjaka in kdo je zavezan k njej.

14. člen

(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)

- (1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.
- (2) Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

272. Navedite, na kaj mora nepremičninska družba posebej opozoriti naročitelja ali tretjo osebo, da ne uveljavljata plačila odškodnine?

14. člen

(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)

- (1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.
- (2) Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

273. Naštejte elemente splošnih pogojev poslovanja.

15. člen

(splošni pogoji poslovanja)

- (1) Nepremičninska družba mora določiti splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji poslovanja).
- (2) Splošni pogoji poslovanja morajo za vsako vrsto storitev posredovanja, ki jih nepremičninska družba nudi strankam, vsebovati:
 1. določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posamezne vrste storitve;
 2. določbo, da se s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami iz prvega odstavka 5. člena tega zakona krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:
 - sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
 - seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
 - ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
 - pisna opozorila, obvestila, potrdila;
 - ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
 - oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
 - seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
 - prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
 - ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
 - seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;
 - telefonsko komuniciranje s strankami;
 - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.
 3. vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.
- (3) Nepremičninska družba mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino sezna.
- (4) Nepremičninska družba mora v vsakem prostoru, v katerem posluje s strankami, na vidnem in dostopnem mestu omogočiti vpogled v splošne pogoje poslovanja.

274. Pojasnite, kdaj se naročitelj seznanj s splošnimi pogoji poslovanja.

15. člen

(splošni pogoji poslovanja)

- (3) Nepremičninska družba mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino seznanj.

275. Nepremičninska družba želi za vsako ceno prodati nepremičnino in razdeli letake v nabiralnike. Ali ravna zakonito?

Nepremičninska družba ravna nezakonito. Zakon o nepremičninskem posredovanju, jasno določa, da je oglaševanje z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih prepovedano.

16. člen (oglaševanje)

- (4) Prepovedano je oglaševati na način, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena (na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih).

276. Kaj mora vsebovati oglas za prodajo stanovanja, ki bi ga nepremičninska družba objavila v sredstvih javnega obveščanja?

Zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.

16. člen (oglaševanje)

- (1) Nepremičninska družba mora pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.

277. Kakšen je najpogostejši način oglaševanja nepremičninske družbe?

Oglaševanje nepremičnin iz vseh regij Slovenije zasledimo v Salamonovem oglasniku, nepremičninskem oglasniku, na posameznih spletnih straneh nepremičninskih agencij, na internetni strani nepremicnine.net, v nekaterih regionalnih časopisih, v dnevnikih, Delo, Slovenske novice, Dnevnik, v tedniku Žurnal.

278. Kdaj nepremičninska družba oglašuje brez objave cene nepremičnine?

Nepremičninska družba oglašuje nepremičnino brez objave cene nepremičnine v primeru, ko posreduje za namen oddaje določene nepremičnine. V tem primeru objavi vrednost mesečne najemnine kot celote oz. na kvadratni meter.

279. Kaj pomeni nepristranskost pri posredovanju?

20. člen

(nepristranost pri posredovanju)

- (1) Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.
- (2) Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika

280. Kaj mora nepremičninska družba storiti, da pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami zaščiti interese naročnika? Na kakšen način in s katerimi podatki mora nepremičninski posrednik seznaniti naročitelja?

17. člen

(zaščita interesov naročitelja)

- (1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:
 1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
 2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
 3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
 4. morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.
- (2) Nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

281. Na kaj mora nepremičninska družba pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, pisno opozoriti pogodbeni stranki?

23. člen

(preverjanje stanja nepremičnine)

- (1) Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala,

preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.

282. Pojasnite, na kakšen način boste preverili pravno in dejansko stanje nepremičnine?

23. člen

(preverjanje stanja nepremičnine)

- (1) Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:
 1. na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
 2. na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
 3. kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.
- (2) Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

283. Kdaj boste pripravili prodajno pogodbo za naročitelja in kdo jo sestavi?

Pogodbo se bo pripravilo, kadar naročitelj bo izkazal interes o sodelovanju in ustno izrazil voljo za podpis pogodbe. Priprava pogodbe bo potekala s strani nepremičninske družbe, namreč nepremičninska družba na podlagi 24. člena zakona o nepremičninskem posredovanju mora zagotoviti, da listino sestavi univerzitetni diplomiran pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.

284. Razložite, kdaj dobi nepremičninska družba pravico do plačila za provizijo?

25. člen

(plačilo za posredovanje)

- (1) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

285. Kakšen delež provizije pripada nepremičninski družbi pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičnino?

25. člen

- (2) Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

286. Prodajate nepremičnino v sodelovanju z nepremičninsko družbo. Vendar ste sami našli kupca. Ali morate plačati provizijo nepremičninski družbi?

25. člen

- (5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

287. Kakšno provizijo lahko zahteva nepremičninska družba, če sama kupi nepremičnino?

- (6) Ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

288. Katere podatke mora voditi nepremičninska družba?

Po črtanem 27. členu ZNPoSr nepremičninski družbi preostanejo samo še dolžnosti vodenja evidenc po drugih predpisih:

- dokumentacija strank in poslov po zakonu o preprečevanju pranja denarja (ZPPDFT-2, kjer so nepremičninske družbe zavezanci, s hrambo praviloma 10 let),
- splošne obveznosti varstva osebnih podatkov.

~~(VČASIH: IV. JAVNE EVIDENCE O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI~~

~~27. člen~~

~~(evidenca nepremičninskih družb o posredovanju v prometu z nepremičninami))~~

10. Področje

DAVČNA UREDITEV V ZVEZI Z NEPREMIČNINAMI IN PROMETOM Z NEPREMIČNINAMI

289. Naštejte nekaj vrst davkov, ki obdavčujejo nepremičnine.

- Davek na promet z nepremičninami
- Davek na dediščine in darila
- Davek na dodano vrednost
- Dohodnina
- Davek od dohodka pravnih oseb

290. Naštejte primere, ko je potrebno plačati davek na promet nepremičnin.

Zakon obdavčuje promet nepremičnin in nekaterih stvarnih pravic, ki je opravljen na območju Republike Slovenije. Za promet se šteje:

- Odplačani prenos lastninske pravice na nepremičnini,
- Zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino,
- Finančni najem nepremičnine,
- Prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oz. solastninske pravice, kot posledica gradnje čez mejo nepremičnine,
- Prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oz. solastninske pravice, kot posledica povečanja vrednosti nepremičnine,
- Prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, od presežka lastniškega deleža,
- Pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestevanja, če davek v osnovnem poslu, še ni bil plačan.

291. Kaj se šteje za prenos nepremičnin?

3. člen (predmet obdavčitve)

- (1) Promet nepremičnin po tem zakonu je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini (v nadaljnjem besedilu: prenos nepremičnin).
- (2) Za prenos nepremičnin v skladu s prejšnjim odstavkom se šteje tudi:
 - zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino;
 - finančni najem nepremičnine;
 - prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
 - prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;

- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.
- (3) Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevovanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

292. Kateri prenos nepremičnine ni obdavčen po zakonu o davku na promet nepremičnin?

Da ne prihaja do dvojnih obdavčitev tako z davkom na promet nepremičnin, ko tudi z davkom na dodano vrednost, določila zakona jasno določajo, da se za prenos nepremičnine ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katere je bil plačan davek na dodano vrednost.

4. člen

(izključitev predmetov obdavčitve)

- (1) Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost.
- (2) Davek po tem zakonu se ne plača od ustanovitve ali prenosa stavbne pravice, od katerega je bil plačan davek na dodano vrednost.

293. Kateri davek se plača v primeru novogradnje?

Z davkom na promet nepremičnin niso obdavčene nepremičnine, od katerih je bil obračunan davek na dodano vrednost (DDV). To pomeni, da se davek na promet nepremičnin ne plača v primeru novogradenj, ki so obdavčene z DDV — pri novogradnji se torej plača DDV.

Postopek: davčni zavezanec vloži napoved za odmero davka na promet nepremičnin pri finančnem uradu FURS, na območju katerega nepremičnina leži, v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti (lahko tudi elektronsko prek sistema eDavki). Napovedi priloži listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica (pogodbo). FURS izda odmerno odločbo in po plačilu potrdilo o plačanem davku — brez tega potrdila notar ne sme overiti podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu.

294. Katera predpisa urejata obdavčenje pri prodaji nepremičnin?

Zakon o davku na promet nepremičnin
Zakon o davku na dodano vrednost

295. Kateremu organu plačamo davek na promet nepremičnin in po kakšni stopnji?

Napoved je treba vložiti pri finančnem uradu FURS (Finančna uprava Republike Slovenije), na območju katerega nepremičnina leži, v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti. Davek se plačuje po stopnji 2 % od davčne osnove; odmeri ga davčni organ (FURS) po predpisih, ki so veljali na dan nastanka davčne obveznosti, in se plača FURS.

296. Naštejte vsaj tri primere, pri katerih se davek na promet nepremičnin ne plačuje.

Davek na promet nepremičnin se ne plačuje od:

1. prenosa nepremičnin na diplomatska in konzularna predstavništva, akreditirana v Republiki Sloveniji, če velja vzajemnost, in na mednarodne organizacije, če to določajo mednarodne pogodbe, ki obvezujejo Republiko Slovenijo;
2. prenosa nepremičnin iz naslova razlastitev ali drugih zakonskih ukrepov oziroma na podlagi prodajne pogodbe, ki je bila sklenjena namesto razlastitve;
3. prenosa nepremičnin, ki imajo status kulturnega spomenika, pod pogojem, da je kulturni spomenik dostopen za javnost ali da je namenjen izvajanju kulturne dejavnosti, o čemer lastnik sklene z ministrstvom, pristojnim za kulturo, sporazum z neomejenim trajanjem;
4. prenosa zemljišč v okviru komasacij v skladu s predpisi o urejanju prostora in prenosa kmetijskih zemljišč v okviru drugih agrarnih operacij v skladu s predpisi o kmetijskih zemljiščih;
5. prenosa nepremičnin v postopkih prisilne izterjave obveznih dajatev v skladu z zakoni;
6. prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja med zakonci in zunajzakonskimi partnerji ob prenehanju ali v času trajanja zakonske zveze oziroma zunajzakonske skupnosti ali registrirane istospolne partnerske zveze;
7. prenosa nepremičnin pri razdrtju pogodbe o prenosu nepremičnine;
8. prenosa nepremičnin pri razdelitvi premoženja – nepremičnin med družbenike ali delničarje v postopkih likvidacije družbe;
9. prenosa nepremičnin v okviru materialnih statusnih preoblikovanj, kot jih ureja zakon o gospodarskih družbah;
10. prenosa nepremičnin kot stvarnega vložka ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

297. Kdo je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin?

Davčni zavezanec:

1. Pri prodaji nepremičnine je zavezanec za davek prodajalec nepremičnine
2. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji
3. Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej
4. Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj stavbne pravice
5. Pri prenosu stavbne pravice je davčni zavezanec prenositelj
6. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec

7. Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestevovanja je zavezanec priposestvovalec

Zakon o davku na promet nepremičnin torej določa, kdo je davčni zavezanec v posameznem primeru. Vendar je za dokončno opredelitev, kdo je v posameznem primeru plačnik davka na promet nepremičnin, potrebno upoštevati tudi določila 6. člena ZDPN-2. Tu je namreč navedeno, da ima položaj stranke v postopku tudi kupec, kadar pogodbeno prevzame obveznost plačila prometnega davka.

298. Ali lahko druga stranka v postopku prevzame obveznost plačila davka na promet nepremičnin?

Da, tudi druga stranka lahko prevzame obveznost plačila davka.

6. člen

(druga stranka v postopku)

V postopku za odmero davka na promet nepremičnin ima položaj stranke tudi kupec, najemjemalec ali imetnik stavbne pravice, kadar pogodbeno prevzema obveznost plačila davka na promet nepremičnin.

299. Pojasnite, kakšna je davčna osnova za plačilo davka na promet nepremičnin.

Določa 8. člen Zakona o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2).

Osnova za davek na promet nepremičnin je PRODAJNA CENA nepremičnine. Prodajna cena je vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh, v storitvah, v prevzetih dolgovi nekdanjega lastnika in podobno), ki ga je ali ga bo prodajalec prejel od kupca za opravljen promet nepremičnine. Zakon torej ne omejuje načina plačila — ne glede na obliko plačila je davčna osnova vse, kar predstavlja plačilo.

POZOR: prejšnje pravilo iz tretjega odstavka 8. člena (če je bila pogodbeno cena za več kot 20 % nižja od posplošene tržne vrednosti, je bila davčna osnova 80 % posplošene tržne vrednosti) JE RAZVELJAVILO Ustavno sodišče z odločbo št. U-I-168/15 z dne 23. 3. 2016 in se NE UPORABLJA. Posplošena tržna vrednost ni več davčna osnova; davek se odmeri od pogodbene cene, davčni organ pa lahko pravilnost napovedane cene preverja po splošnih pravilih davčnega postopka.

Pri finančnem najemu nepremičnine se stroški financiranja ne vštejejo v davčno osnovo, če so izkazani ločeno od vrednosti nepremičnine.

300. V katerem trenutku nastane obveznost plačila davka na promet nepremičnin?

Davčna obveznost nastane na dan sklenitve pogodbe, na podlagi katere se prenese nepremičnina ali ustanovi oziroma prenese stavbna pravica ali s pravnomočnostjo sodne odločbe.

Izjemoma, če je za prenos nepremičnine ali ustanovitev oziroma prenos stavbne pravice potrebno dovoljenje državnega organa ali drug pravni akt, nastane davčna obveznost takrat, ko je davčnemu zavezancu vročeno dovoljenje oziroma ko postane pravni akt pravnomočen, čeprav je bila pogodba sklenjena prej.

Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestovanja davčna obveznost nastane na dan podpisa listine, s katero stranke ugotovijo priposestvanje, če takšne listine ni, pa v trenutku pridobitve lastninske pravice na podlagi priposestovanja oziroma s pravnomočnostjo sodne odločbe.

301. Ali plačamo DDV od najema ali zakupa nepremičnin?

DDV ne plačamo od najema ali zakupa nepremičnin, razen za:

44. člen ZDDV-1

(druge oproščene dejavnosti)

Plačila DDV so oproščene tudi naslednje transakcije:

(2) najem oziroma zakup nepremičnin (vključno z leasingom), razen:

- nastanitev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kampiranju;
- dajanja v najem garaž in površin za parkiranje vozil;
- dajanja v najem trajno instalirane opreme in strojev;
- najema sefov;

Glede na zgoraj opisano delitev pa moramo vedeti, da je obračuna DDV oproščen le najem nepremičnine z upravljanjem, medtem ko je uporaba nepremičnin obdavčena po splošni stopnji oz. po znižani 9,5% v primeru najema športnih objektov.

302. Naštejte, katere transakcije so premet DDV?

3. člen

(predmet obdavčitve)

(1) Predmet DDV so naslednje transakcije:

1. dobave blaga, ki jih davčni zavezanec oziroma zavezanka (v nadaljnjem besedilu: davčni zavezanec) opravi v okviru opravljanja svoje ekonomske dejavnosti na ozemlju Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Slovenija) za plačilo;
2. pridobitve blaga znotraj Skupnosti, ki jih na ozemlju Slovenije, opravi za plačilo:
 - a) davčni zavezanec v okviru opravljanja svoje ekonomske dejavnosti ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec, če je prodajalec davčni zavezanec v drugi državi članici, ki v skladu z zakonodajo te države članice ni oproščen obračunavanja DDV kot mali davčni zavezanec in ga ne zajema ureditev iz tretjega, četrtega ali osmega odstavka 20. člena tega zakona;
 - b) v primeru pridobitve novih prevoznih sredstev, davčni zavezanec ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec, katerih druge pridobitve niso predmet DDV v skladu s točko d) prvega odstavka 4. člena tega zakona, ali katera koli druga oseba, ki ni davčni zavezanec;
 - c) v primeru pridobitve trošarinskih izdelkov, pri katerih nastane obveznost obračuna trošarine v Sloveniji v skladu z zakonom, ki ureja trošarine, davčni zavezanec ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec, katerih druge pridobitve niso predmet DDV v

- skladu s točko d) prvega odstavka 4. člena tega zakona;
3. opravljanje storitev, ki jih davčni zavezanec opravi v okviru opravljanja svoje ekonomske dejavnosti na ozemlju Slovenije za plačilo;
 4. uvoz blaga.
- (2) Za namene 2. b) točke prvega odstavka tega člena se za »prevozna sredstva« štejejo naslednja prevozna sredstva, namenjena za prevoz oseb ali blaga:
- kopenska motorna vozila s prostornino motorja nad 48 kubičnih centimetrov ali močjo motorja nad 7,2 kilovata;
 - plovila, daljša od 7,5 metrov, razen plovil za plovbo na odprtem morju, ki prevažajo potnike za plačilo in plovil za namene opravljanja komercialne, industrijske ali ribiške dejavnosti ali za reševanje ali pomoč na morju ali za priobalni ribolov;
 - zrakoplovi, katerih vzletna teža presega 1550 kilogramov, razen zrakoplovov, ki jih uporabljajo letalske družbe predvsem na mednarodnih poteh za plačilo.
- (3) Prevozna sredstva iz drugega odstavka tega člena se štejejo za nova, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:
- plovila in zrakoplovi so dobavljeni pred potekom treh mesecev po datumu, ko so bili prvič dani v uporabo, kopenska motorna vozila pa pred potekom šestih mesecev po datumu, ko so bila prvič dana v uporabo, in
 - da s kopenskimi motornimi vozili ni prevoženih več kot 6000 kilometrov, s plovili ni preplutih več kot 100 ur in z zrakoplovi ni preletenih več kot 40 ur.
- (4) Za namene 2. c) točke prvega odstavka tega člena, se za »trošarinske izdelke« štejejo energenti, alkohol in alkoholne pijače in tobačni izdelki, kot so določeni z veljavno zakonodajo Skupnosti, ne pa tudi plin, dobavljen po distribucijskem sistemu za zemeljski plin ali električna energija.

303. Katere transakcije niso predmet DDV?

4. člen

(transakcije, ki niso predmet obdavčitve)

- (1) Ne glede na 2. a) točko prvega odstavka 3. člena tega zakona, predmet DDV niso naslednje transakcije:
- a) pridobitev blaga, ki jo opravi davčni zavezanec ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec, če bi bila dobava takšnega blaga na ozemlju Slovenije oproščena v skladu s 53. členom ali točkami a) do d) prvega odstavka 54. člena tega zakona;
 - b) pridobitev rabljenega blaga, umetniških predmetov, zbirk ali starin znotraj Skupnosti, če prodajalec deluje kot obdavčljivi preprodajalec in je bilo to blago v državi članici, iz katere je bilo odposlano ali odpeljeno, predmet DDV v skladu s posebno ureditvijo za rabljeno blago, umetniške predmete, zbirke in starine;
 - c) pridobitev rabljenega blaga, umetniških predmetov, zbirk ali starin znotraj Skupnosti, če je prodajalec tega blaga organizator prodaje na javni dražbi, in je bilo to blago v državi članici,

iz katere je bilo odposlano ali odpeljeno, predmet DDV v skladu s posebno ureditvijo za prodajo na javni dražbi;

- d) pridobitev blaga, razen blaga iz točk a) do c) in razen novih prevoznih sredstev ali

trošarinskih izdelkov, ki jo opravi davčni zavezanec iz drugega odstavka 94. člena tega zakona za namene opravljanja dejavnosti kmetijstva in gozdarstva, ki se obdavčuje v skladu s posebno ureditvijo za kmete, ali davčni zavezanec, ki opravlja le dobave blaga ali storitev, za katere nima pravice do odbitka DDV, ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec.

- (2) Točka d) prvega odstavka tega člena se uporabi le, če sta izpolnjena naslednja pogoja:
 - a) da skupna vrednost pridobitev blaga znotraj Skupnosti v tekočem koledarskem letu ne preseže zneska 10.000 eurov in
 - b) da skupna vrednost pridobitev blaga znotraj Skupnosti v preteklem koledarskem letu ni presegla zneska iz prejšnje točke.
- (3) Znesek iz drugega odstavka tega člena pomeni skupno vrednost pridobitev blaga znotraj Skupnosti, brez DDV, ki ga je treba plačati ali je bil plačan za blago v državi članici, iz katere je bilo blago odposlano ali odpeljano.
- (4) Ne glede na točko d) prvega odstavka tega člena, se lahko davčni zavezanec ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec, odloči za obračunavanje DDV v skladu z 2. a) točko prvega odstavka 3. člena tega zakona. Davčni zavezanec ali pravna oseba, ki ni davčni zavezanec, mora izbiro vnaprej prijaviti pristojnemu davčnemu uradu in jo uporabljati najmanj dve koledarski leti, in sicer od prvega dneva v mesecu, ki sledi mesecu prijave.

304. Kdo je davčni zavezanec za plačilo DDV?

II. DAVČNI ZAVEZANCI

5. člen (definicija)

- (1) »Davčni zavezanec« je vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti.
- (2) »Ekonomska dejavnost« iz prvega odstavka tega člena obsega vsako proizvodno, predelovalno, trgovsko in storitveno dejavnost, vključno z rudarsko, kmetijsko in poklicno dejavnostjo. Ekonomska dejavnost obsega tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka.
- (3) Za davčnega zavezanca se poleg oseb iz prvega odstavka tega člena šteje tudi vsaka oseba, ki priložnostno dobavi novo prevozno sredstvo, ki ga kupcu odpošlje ali odpelje prodajalec ali kupec ali druga oseba za njun račun na ozemlje Skupnosti.
- (4) Pogoj iz prvega odstavka tega člena, da se ekonomska dejavnost opravlja neodvisno, izključuje zaposlene in druge osebe, ki jih na delodajalca vežejo pogodba o zaposlitvi ali kakršnekoli druge pravne vezi, ki glede nadzora in navodil v zvezi z delom, načina opravljanja dela, plačila za opravljeno delo in drugih odgovornosti delodajalca kažejo na odvisno razmerje med delodajalcem in delojemalcem.
- (5) Državni organi in organizacije, organi lokalnih skupnosti ter druge osebe javnega prava se ne štejejo za davčne zavezance v zvezi z dejavnostmi ali transakcijami, ki jih opravljajo kot organi oblasti, tudi če pobirajo takse, prispevke in druge dajatve ter plačila v zvezi s temi dejavnostmi ali transakcijami. Pri opravljanju dejavnosti ali transakcij pa se štejejo za davčne zavezance v zvezi s temi dejavnostmi ali transakcijami, če bi njihova obravnava, kot da niso davčni zavezanci, povzročila znatno izkrivljanje konkurence.

305. Kraj obdavčitve po zakonu o DDV je?

Promet blaga se načeloma obdavči tam, kjer je blago porabljeno oz. uporabljeno. Tako se enako obravnava uvoženo blago in na davčnem območju proizvedeno blago, hkrati pa je izvoz blaga oproščen plačila DDV. Enako se obravnava tudi promet blaga med državami članicami, pri čemer pa so zaradi ukinitve fiskalnih meja med državami članicami uvedene določene izjeme. Glede na to, da na mejah med državami članicami ni fiskalne kontrole in je zato kontrolo mogoče zagotoviti le post festum prek dokumentacije pri davčnem zavezancu, lahko sistem obdavčitve blaga po načelu namembnega kraja deluje le v prometu med zavezanci za DDV.

Po splošnem pravilu se kraj opravljanja storitev, ki jih prejme davčni zavezanec kot tak, določa glede na sedež naročnika storitev. Pri tem se za davčne zavezance za vse storitve, ki so jim opravljene, štejejo tudi davčni zavezanci, ki opravljajo tudi neobdavčljive dejavnosti in pravne osebe, ki niso davčni zavezanci, so pa identificirane za namene DDV.

Če se storitve opravljajo osebam, ki niso davčni zavezanci (končni potrošniki), je kraj opravljanja storitev kraj, v katerem ima izvajalec sedež svoje dejavnosti.

Kraj obdavčitve blaga

Za kraj dobave blaga se šteje:

1. pri dobavi blaga brez prevoza kraj, kjer se nahaja blago, ko se opravi dobava,
2. pri dobavi blaga s prevozom kraj, kjer se nahaja blago, ko se začne odpošiljanje ali prevoz blaga (izjeme so določene v primerih, ko se odpošiljanje ali prevoz blaga začne na tretjem ozemlju ali v tretji državi, pri instalaciji oz. montaži blaga, v primerih t. i. prodaj na daljavo, ki se opravijo končnim potrošnikom),
3. kraj, kjer se prevoz potnikov začne, če se dobava blaga opravi na krovu plovila, zrakoplova ali na vlaku med prevozom potnikov znotraj Skupnosti,
4. pri dobavi plina ali električne energije za nadaljnjo prodajo preko distribucijskih sistemov kraj, kjer ima sedež preprodajalec,
5. pri končni potrošnji plina ali električne energije kraj, kjer se plin ali elektrika dejansko porabita.

Kraj opravljanja storitev

Po splošnem pravilu se kraj opravljanja storitev, ki jih prejme davčni zavezanec kot tak, določa glede na sedež naročnika storitev. Pri tem se za davčne zavezance za vse storitve, ki so jim opravljene, štejejo tudi davčni zavezanci, ki opravljajo tudi neobdavčljive dejavnosti in pravne osebe, ki niso davčni zavezanci, so pa identificirane za namene DDV.

Če se storitve opravljajo osebam, ki niso davčni zavezanci (končni potrošniki), je kraj opravljanja storitev kraj, v katerem ima izvajalec sedež svoje dejavnosti.

Za določitev kraja opravljanja določenih storitev pa so določena posebna pravila, in sicer:

Kraj opravljanja storitev, ki jih opravijo posredniki

Kraj opravljanja storitev, ki jih osebi, ki ni davčni zavezanec, opravi posrednik, ki deluje v imenu in za račun druge osebe, je kraj, kjer je v skladu z zakonom opravljena glavna transakcija.

Kraj opravljanja storitev pri storitvah v zvezi z nepremičninami

Kraj opravljanja storitev v zvezi z nepremičninami, vključno s storitvami strokovnjakov in nepremičninskih posrednikov, nastanitvijo v hotelih ali podobnih nastanitvenih obratih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kempiranju, dodeljevanjem pravic do uporabe nepremičnin in storitvami za pripravo in koordinacijo gradbenih del, kot so storitve arhitektov in podjetij, ki zagotavljajo nadzor na kraju samem, je kraj, kjer se nepremičnina nahaja.

306. Kaj je davčna osnova za DDV?

Pri dobavah blaga ali storitev davčna osnova vključuje vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, v stvareh ali v storitvah), ki ga je prejel ali ga bo prejel dobavitelj ali izvajalec od kupca, naročnika ali tretje osebe za te dobave, vključno s subvencijami, ki so neposredno povezane s ceno takih dobav, če ni s tem zakonom drugače določeno.

Pri pridobitvi blaga znotraj Skupnosti se davčna osnova določi na podlagi istih elementov, kot se uporabljajo v skladu s 36. členom tega zakona za dobave enakega blaga na ozemlju Slovenije. Pri transakcijah, ki se obravnavajo kot pridobitve blaga znotraj Skupnosti iz 12. in 13. člena tega zakona, davčno osnovo sestavlja nabavna cena blaga ali podobnega blaga oziroma lastna cena blaga, določena v trenutku dobave.

Davčna osnova pri uvozu blaga je carinska vrednost, določena v skladu z veljavnimi carinskimi predpisi Skupnosti.

Davčno osnovo določajo členi zakona o DDV (36. člen do 39. člen).

307. Stopnja obračuna DDV je?

41. člen (stopnja DDV)

- (1) DDV se obračunava in plačuje po splošni stopnji 22% od davčne osnove in je enaka za dobavo blaga in storitev.
- (2) Ne glede na prvi odstavek tega člena, se DDV obračunava in plačuje po nižji stopnji 9,5 % od davčne osnove za dobave blaga in storitev iz Priloge I in po posebni nižji stopnji 5 % od davčne osnove za dobave blaga in storitev iz Priloge IV. Priloga I in Priloga IV sta prilogi tega zakona in njegov sestavni del.
- (3) Nižja stopnja DDV iz prejšnjega odstavka se ne uporablja za dobave umetniških predmetov, zbirk in starin, za katere se uporablja posebna ureditev iz 4.a) podpoglavja XI. poglavja tega zakona.

308. Plačila DDV so oproščene?

42. člen

(oproščene dejavnosti v javnem interesu)

(1) Plačila DDV so oproščeni:

1. bolnišnična in izven bolnišnična zdravstvena oskrba in z njo neposredno povezane dejavnosti, ki jih kot javno službo opravljajo javni zdravstveni zavodi ali druge osebe na podlagi koncesije;
2. zdravstvena oskrba, ki jo zdravstveni delavci opravljajo v okviru samostojne

zdravstvene dejavnosti;

3. oskrba s krvjo in krvnimi pripravki, materinim mlekom ter človeškimi organi za presajanje;
4. storitve zobnih tehnikov in zobna protetika, ki jo izdelata zobni tehnik oziroma zobozdravnik;
5. storitve, ki jih za svoje člane opravljajo neodvisne skupine oseb, katerih dejavnosti so oproščene plačila DDV ali so neobdavčljive, in so neposredno namenjene za opravljanje njihove dejavnosti, če te skupine od svojih članov zahtevajo le plačilo njihovega deleža skupnih stroškov in ni verjetno, da taka oprostitev vodi k izkrivljanju konkurence;
6. socialno varstvene storitve, vključno s storitvami domov za starejše, in dobava blaga, ki je z njimi neposredno povezana, ki jih kot javno službo opravljajo javni socialno varstveni zavodi ali druge osebe na podlagi koncesije ali, ki jih opravljajo druge nepridobitne organizacije, ki se po predpisih štejejo za dobrodelne, invalidske organizacije ali organizacije za samopomoč;
7. storitve varstva otrok in mladostnikov ter dobava blaga in storitev, ki je z njimi neposredno povezana, ki jih kot javno službo opravljajo javni zavodi ali druge osebe na podlagi koncesije ali druge organizacije, ki se po predpisih štejejo za dobrodelne organizacije;
8. predšolska vzgoja, šolsko izobraževanje, poklicno usposabljanje in prekvalifikacije, vključno z dobavami blaga in storitev, ki so neposredno povezane z vzgojo in izobraževanjem, poklicnim usposabljanjem oziroma prekvalifikacijami, ki jih v skladu s predpisi opravljajo javni zavodi ali druge organizacije, pod pogoji, predpisanimi za opravljanje teh storitev, če ni verjetno, da taka oprostitev vodi k izkrivljanju konkurence;
9. zasebno poučevanje, ki ga opravljajo osebe, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za učitelja v javni šoli, in se nanaša na šolsko izobraževanje;
10. zagotavljanje osebja s strani verskih skupnosti ali filozofskih združenj za namene iz 1., 6., 7. in 8. točke tega člena, z namenom zadovoljevanja duhovnih potreb;
11. storitve, ki jih svojim članom kot povračilo za članarino, določeno v skladu z njihovimi pravili, opravijo nepridobitne organizacije s cilji politične, sindikalne, verske, rodoljubne, filozofske, humanitarne ali državljske narave, in dobava blaga, ki je neposredno povezana s temi storitvami, če ni verjetno, da taka oprostitev vodi k izkrivljanju konkurence;
12. storitve, neposredno povezane s športom ali športno vzgojo, ki jih nepridobitne organizacije nudijo osebam, ki se ukvarjajo s športom ali se udeležujejo športne vzgoje;
13. kulturne storitve in z njimi neposredno povezano blago, ki jih opravljajo javni zavodi in druge, od države priznane kulturne institucije;
14. dobava blaga in storitev s strani organizacij, katerih dejavnosti so oproščene plačila DDV v skladu s 1., 6., 7., 8., 11., 12. in 13. točko tega odstavka, v zvezi z dogodki za zbiranje denarnih sredstev, ki jih te organizacije organizirajo priložnostno ter izključno v svojo lastno korist, in ni verjetno, da taka oprostitev vodi k izkrivljanju konkurence;
15. reševalni prevozi bolnih ali poškodovanih oseb v, za te namene, posebej prirejenih vozilih in plovilih, ki jih upravljajo pooblaščen osebe;
16. prispevek za opravljanje radijske in televizijske dejavnosti po zakonu, ki ureja RTV Slovenije.

(2) Dobava blaga in storitev ni oproščena plačila DDV v skladu s 1., 6., 7., 8., 11., 12. in 13. točko prvega odstavka tega člena, če:

- ni nujna za transakcije, ki so oproščene plačila DDV oziroma je oproščene dejavnosti mogoče opravljati brez te dobave, ali
- je osnovni namen dobave, da organizacija pridobi dodaten prihodek z opravljanjem transakcij, ki neposredno konkurirajo transakcijam davčnih zavezancev, ki obračunavajo DDV.

309. Kdo je zavezanec za davek od dohodka od kmetijstva?

Davek od dohodka iz kmetijstva se obračunava po principu katastrskega dohodka in je sestavni del dohodnine. V bistvu je to davek na potencialen dohodek, katerega bi lahko zavezanec pridobil z dejavnostjo na kmetijskem zemljišču, pri čemer je davčna osnova odvisna od rabe tal in lege.

Davčni zavezanec je fizična oseba, ki je kot lastnik oz. imetnik pravice do uporabe vpisana v kataster nepremičnin.

310. Pojasnite, kaj je osnova za odmero za davek od kmetijstva?

Davčna osnova je katastrski dohodek, zmanjšan za prispevke za socialno varnost, pristojbine in priznane olajšave.

311. Navedite stopnje davka iz kmetijstva.

Katastrski dohodek se obdavči v okviru dohodnine po dohodninski (progresivni) lestvici 16/26/33/39/50 % (update jun 26 - vcasih 0%, 8%, 17%)

312. Kateri organ odmerja in pobira davek iz kmetijstva?

Odmerja in pobira davčni organ FURS. Davčne napovedi ni potrebno oddajati, saj davčni organ sam pošlje odločbo o odmeri.

313. Kdaj se davek iz kmetijstva ne plačuje?

Oprostitev po 73. členu ZDoh-2 — na zahtevo zavezanca (z vlogo pri FURS) se v davčno osnovo ne vštevata katastrski dohodek zemljišč:

1. Zemljišča, ki jih ni dovoljeno ali ni mogoče izkoriščati:

- ki jih je na podlagi zakona trajno ali začasno prepovedano izkoriščati za kmetijsko pridelavo,
- na katerih so nasipi, kanali, prekopi, jezovi in druge naprave za obrambo pred poplavi ali za osuševanje in namakanje,
- ki ležijo znotraj visokovodnih nasipov,
- na katerih so vrtni in drugi zaščitni nasadi ter varovalni gozdovi kot obramba pred erozijo,

- pod neodmerjenimi gozdnimi cestami,
- na katerih so neodmerjene planinske poti,
- na katerih so objekti za zaščito in reševanje pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- ki ležijo v obmejnem pasu in nad ali pod visokonapetostnimi daljnovodi in drugimi vodi, če je izkoriščanje v kmetijske namene onemogočeno,
- na katerih so evidentirana vojna grobišča,
- ki jih zaradi razlastitve (ali pogodbe, ki jo nadomešča) ni mogoče uporabljati,
- na katerih so objekti posebnega pomena za obrambo ali ležijo v njihovem varnostnem območju.

2. Zemljišča, ki jih uporablja kdo drug:

- ki jih zavezanec odda po predpisih o preživninskem varstvu kmetov,
- ki so dana v zakup (za dobo iz zakupne pogodbe),
- ki se uporabljajo za doseganje dohodka iz dejavnosti (registrirana dejavnost po III.3. poglavju),

3. Spodbujevalne začasne oprostitve:

- ki so bila neuporabna ali slabše kakovosti, pa so z vlaganji postala uporabna ali bolj rodovitna — za obdobje treh let,
- na katerih se zasadijo novi trajni nasadi (vinogradi, hmeljišča, sadovnjaki) — za 3 leta, oljčni nasadi za 8 let,
- ki se pogozdijo — za 30 let,

4. Ostalo:

- ki jih je zavezanec z denacionalizacijo dobil v last, ne pa tudi v posest,
- za katera je bilo izdano dovoljenje za gradnjo,

314. Kateri dohodki so trajno oproščeni davka od kmetijstva?

Davka iz kmetijstva so trajno oproščeni dohodki od:

1. zemljišč, na katerih so nasipi, kanali, prekopi in jezovi, objekti za potrebe obrambe in zaščite, obrambni nasipi, vrbni in drugi zaščitni nasadi ter varovalni gozdovi, rovi in druge naprave iz zemlje, ki so potrebne za obrambo pred poplavami in za osuševanje ali namakanje ter od zemljišč znotraj visokovodnih nasipov;
2. zemljišč v obmejnem pasu in zemljišč pod visokonapetostnimi daljnovodi, če je izkoriščanje takih zemljišč onemogočeno ali omejeno.

315. Kateri organ določi območje plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja; na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno gradnjo; na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Območje, na katerem se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, določi občina.

316. Opišite možne oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Občina lahko predpiše oprostitev oziroma delno oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav.

Plačila nadomestila je za pet let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je stroške za urejanje stavbnega zemljišča plačal v ceni stanovanja oziroma družinske stanovanjske hiše ali neposredno. Petletna doba oprostitve začne teči od dneva vselitve v stanovanje ali stanovanjsko hišo.

Zavezanci lahko zaprosijo za oprostitev plačevanja nadomestila, če izpolnjujejo pogoje, določene z zakonom in občinskim odlokom; upravičenci so določeni v odloku posamezne občine.

317. Površine, od katerih se ne plačuje nadomestilo.*

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča se ne plačuje (59. člen ZSZ iz leta 1984, ki se za NUSZ še uporablja):

- za zemljišča, ki se uporabljajo za potrebe obrambe;
- za objekte tujih držav, ki jih uporabljajo tuja diplomatska in konzularna predstavništva ali v njih stanuje njihovo osebje (ob vzajemnosti);
- za objekte mednarodnih in meddržavnih organizacij, ki jih uporabljajo te organizacije ali v njih stanuje njihovo osebje;
- za stavbe, ki jih uporabljajo verske skupnosti za svojo versko dejavnost.

Poleg tega velja petletna oprostitev za novo stanovanje oziroma novozgrajeno, dozidano ali nadzidano družinsko stanovanjsko hišo (glej Q316), občina pa lahko z odlokom predpiše dodatne oprostitve.

Nadomestilo za uporabo NEZAZIDANEGA stavbnega zemljišča se sicer plačuje od površine zemljiške parcele, ki je s prostorskim aktom namenjena za graditev objektov.

318. Pojasnite merila za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Merila za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi občinski svet (z odlokom), pri čemer upošteva zlasti:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami in možnost priključitve na te objekte in naprave;
- lego in namembnost ter smotrno izkoriščanje stavbnega zemljišča;
- izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnostih;
- merila za oprostitev plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

319. Kdo je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik poslovnega prostora).

Če se med letom spremeni zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ima zavezanec, ki mu je bila izdana odločba, v roku 15 dni po spremembi pravico zahtevati, da se odločba spremeni tako, da se njegova obveznost zmanjša in novemu zavezancu določi ustrezní znesek nadomestila.

320. Postopek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

Davčni organ odmeri davek na podlagi Zakona o davčnem postopku na podlagi določil in podatkov, ki mu jih posreduje ustrezní organ. Nadomestilo se odmeri za tekoče leto in se plačuje v trimesečnih obrokih.

321. Kdaj se pri stanovanjih obračuna in plačuje davek na dodano vrednost in po kakšni stopnji?

41. člen (stopnja DDV)

DDV se po nižji stopnji 9,5 % od davčne osnove obračunava in plačuje od stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, ki SO DEL SOCIALNE POLITIKE, vključno z gradnjo, obnovo in popravili teh objektov (Priloga I k ZDDV-1).

Za del socialne politike se štejejo stanovanja do 120 m² oziroma enostanovanjske hiše do 250 m² uporabne površine. Po nižji stopnji 9,5 % so obdavčena tudi obnova in popravila zasebnih stanovanj (razen materialov, ki so bistven del vrednosti dobave).

Pri stanovanjih, ki NISO del socialne politike (presejajo navedene površine), se DDV obračuna po splošni stopnji 22 %.

Opomba: v prejšnjem odgovoru je bil pogoj obrnjen (»ki niso del socialne politike«) — nižja stopnja velja za objekte, ki SO del socialne politike.

322. Kaj se po Zakonu o davku na promet nepremičnin šteje za promet nepremičnin?

3. člen (predmet obdavčitve)

- (1) Promet nepremičnin po tem zakonu je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini (v nadaljnjem besedilu: prenos nepremičnin).
- (2) Za prenos nepremičnin v skladu s prejšnjim odstavkom se šteje tudi:
 - zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino;
 - finančni najem nepremičnine;
 - prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna

razmerja;

- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega.

(3) Za promet nepremičnin po tem zakonu se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestvanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

323. Kdo je pri prometu nepremičnin zavezanec za plačilo davka, če gre za prodajo, ustanovitev stavbne pravice, za zamenjavo nepremičnine, finančni najem in pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestvanja?

Davčni zavezanec:

1. Pri prodaji nepremičnine je zavezanec za davek prodajalec nepremičnine
2. Pri zamenjavi nepremičnine je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji
3. Pri prodaji idealnih deležev nepremičnine je davčni zavezanec vsak prodajalec posebej
4. Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj stavbne pravice
5. Pri prenosu stavbne pravice je davčni zavezanec prenositelj
6. Pri finančnem najemu je davčni zavezanec najemodajalec
7. Pri pridobitvi lastninske pravice na podlagi priposestvanja je zavezanec priposestvovalec

11. Področje

PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN GRADITEV OBJEKTOV

324. Naštejte občinske prostorske akte.

Občinski prostorski akti po ZUreP-3:

Strateški:

1. Občinski prostorski plan (OPP) — strateški akt občine, ki določa cilje in izhodišča prostorskega razvoja občine; temelji na Strategiji prostorskega razvoja Slovenije in regionalnem prostorskem planu.

Izvedbeni:

2. Občinski prostorski načrt (OPN) — temeljni izvedbeni akt, ki za celotno območje občine določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje; občina ga sprejme z odlokom.
3. Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) — akt za podrobnejše načrtovanje prostorskih ureditev na posameznih območjih (prenova delov naselja, kompleksna stanovanjska in poslovna gradnja, gospodarska javna infrastruktura ipd.).
4. Odlok o urejanju podobe naselij in krajine — sprejme se za območja, kjer je zagotavljanje urejene podobe naselja in krajine posebej pomembno.
5. Sklep o lokacijski preveritvi — instrument za manjše prilagoditve prostorskih izvedbenih pogojev in namenske rabe iz OPN za posamezne investicije.

Na medobčinski ravni obstaja še regionalni prostorski plan, ki pa ni občinski akt v ožjem smislu.

325. Kaj je obvezna sestavina vsakega prostorskega akta in v kakšni obliki so izdelani?

Obvezna sestavina vsakega prostorskega akta je ta, da vsebujejo grafični in tekstualni del. Izdelajo se v digitalni obliki, arhiviranje in vpogled vanje pa se zagotavlja v digitalni in analogni obliki.

326. Katere so obvezne priloga posameznega prostorskega akta?

ZUreP-3 ne govori več o »obveznih prilogah« prostorskega akta (to je urejal stari 19. člen ZPNačrt), temveč o SPREMLJAJOČEM GRADIVU prostorskega akta. To obsega zlasti:

- izvleček iz hierarhično nadrejenega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo, kadar je bilo izdelano (celovita presoja vplivov na okolje),

- elaborat ekonomike (novost po ZUreP-2/ZUreP-3),
- poročilo o sodelovanju javnosti.

Prostorski akti in spremljajoče gradivo se objavijo v prostorskem informacijskem sistemu; hranijo se v digitalni in analogni obliki.

327. Opišite potrdilo o namenski rabi zemljišča, kdo ga izda?

Potrdilo izda občina; izkazuje namensko rabo zemljišča po občinskih prostorskih aktih ter začasne ukrepe in predkupno pravico občine; po ZUreP-3 ga je nadomestila lokacijska informacija.

328. Kaj je lokacijska informacija?

Lokacijska informacija je potrdilo iz uradne evidence, ki ga na zahtevo stranke (lastnika, kupca, investitorja — vloga ni vezana na pravni interes) izda občina...

Lokacijska informacija je potrdilo iz uradne evidence, ki ga na zahtevo stranke (lastnika, kupca, investitorja — vloga ni vezana na pravni interes) izda občina, na območju katere zemljišče leži, in ki prikazuje pravni režim, ki velja za določeno zemljišče po predpisih s področja urejanja prostora.

Vsebuje zlasti:

1. podatek o namenski rabi prostora, kot jo določajo občinski prostorski akti (OPN),
2. prostorske izvedbene pogoje — kaj in pod kakšnimi pogoji je na zemljišču dopustno graditi,
3. podatke o veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi,
4. podatke o prostorskih ukrepih: začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora, predkupni pravici občine, izvedeni lokacijski preveritvi,
5. podatke o drugih varovanjih in omejitvah (varovalni pasovi, varstveni režimi), kolikor izhajajo iz prostorskih aktov.

Po ZUreP-3 je lokacijska informacija enoten dokument, ki je nadomestil prejšnje potrdilo o namenski rabi zemljišča — od 1. 6. 2022 občine izdajajo samo še lokacijsko informacijo, pri čemer stranka lahko izbere obseg (osnovni podatki ali razširjena vsebina) glede na namen: za promet z nepremičninami / pravni posel (overitve, zemljiška knjiga, cenitve, dedovanje) ali za gradnjo (seznanitev s pogoji pred projektiranjem).

Pomembne lastnosti za izpit: ima naravo potrdila po ZUP in ni upravna odločba (zoper njo ni pritožbe), ne ustvarja pravic in obveznosti, temveč le izkazuje stanje po veljavnih aktih; velja do spremembe prostorskega akta oziroma podatkov, na katerih temelji; zanjo se plača upravna taksa. Za nepremičninskega posrednika je to temeljni dokument skrbnega pregleda zemljišča: iz nje razbere, ali je zemljišče stavbno ali kmetijsko, kaj se sme graditi in ali mora pri prodaji upoštevati predkupno pravico občine.

Na zahtevo stranke se lokacijski informaciji priloži kopijo kartografskega dela prostorskega planskega in izvedbenega akta brez plačila takse.

329. Za kaj potrebujemo lokacijsko informacijo in za kaj potrdilo o namenski rabi prostora?

Lokacijsko informacijo smo potrebovali za gradnjo oziroma posege v prostor. Investitor oziroma projektant si je z njo pred projektiranjem in pridobivanjem gradbenega dovoljenja pridobil podatke o tem, kaj je na zemljišču dopustno: prostorske izvedbene pogoje (vrste dopustnih gradenj, namembnost, velikost, odmiki, oblikovanje), merila za priključevanje na infrastrukturo ter varovanja in omejitve, ki vplivajo na gradnjo.

Potrdilo o namenski rabi prostora smo potrebovali za promet z nepremičninami in druge pravne posle: pri prodaji, overitvi podpisa pri notarju, vpisu v zemljiško knjigo, cenitvi, dedovanju, odmeri davka. Iz njega so bili razvidni namenska raba zemljišča (stavbno, kmetijsko, gozdno ...), začasni ukrepi in predkupna pravica občine — torej podatki, ki povedo, ali in pod kakšnimi pogoji se posel sploh lahko izvede (npr. izjava občine o neuveljavljanju predkupne pravice, odobritev posla pri kmetijskih zemljiščih, pravilna davčna obravnava).

Skrajšano za izpit: lokacijska informacija = gradnja, potrdilo o namenski rabi = pravni promet z nepremičnino.

330. Katero stavbno zemljišče velja za komunalno opremljeno?

Stavbno zemljišče se šteje za komunalno opremljeno, če je v enoti urejanja prostora zgrajena in predana v upravljanje predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, določeni v prostorskem aktu občine, oziroma če je takšna oprema vključena v občinski načrt razvojnih programov v okviru proračuna za tekoče ali naslednje leto (ureja ZUreP-3, prej 72. člen ZPNačrt).

Gradnja objektov (razen gospodarske javne infrastrukture) je dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih; dovoljena je tudi na neopremljenih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja opremljanje po POGODBI O OPREMLJANJU (167. člen ZUreP-3). V tem primeru lahko objekt pridobi uporabno dovoljenje le, če je bila vsa predvidena komunalna oprema zgrajena in predana v uporabo.

331. Kdaj je dovoljena gradnja objektov in omrežij na določnem zemljišču?

Gradnja objektov in omrežij (razen gospodarske javne infrastrukture) je dovoljena na KOMUNALNO OPREMLJENIH stavbnih zemljiščih (ZUreP-3; prej 72. člen ZPNačrt).

Izjemoma je gradnja dovoljena tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju (167. člen ZUreP-3).

332. Kateri akt je podlaga za gradnjo komunalne opreme?

Podlaga za gradnjo komunalne opreme je prostorski akt (OPN oziroma OPPN).

Program opremljanja (163. člen ZUreP-3): opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki ga občina sprejme z odlokom na podlagi prostorskega akta. Program opremljanja je tudi podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

333. Ali in če, po kakšnimi pogoji lahko investitor sam zgradi del ali celotno komunalno

opremo za zemljišče

Da. S POGODBO O OPREMLJANJU (167. člen ZUreP-3; prej 78. člen ZPNačrt) se lahko investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi.

Bistvene značilnosti: šteje se, da je investitor s tem v naravi plačal komunalni prispevek za NOVO komunalno opremo, ki jo je sam zgradil (občina mu zanjo komunalnega prispevka ne odmeri); komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo nova oprema priključila, pa mora plačati.

Pogodba o opremljanju vsebuje zlasti: opredelitev območja opremljanja s seznamom parcel, pregled obstoječe in predvidene komunalne opreme, navedbo opreme, na katero se bo zgrajena oprema priključila, izračun deleža komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati, zagotovilo, da se bo gradilo po potrjeni projektni dokumentaciji, roke za gradnjo, nadzor občine, finančna zavarovanja (bančne garancije) ter brezplačen prenos zgrajene komunalne opreme na občino, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

334. Kaj je komunalni prispevek?

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini; v komunalni prispevek niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

Po ZUreP-3 se komunalni prispevek deli na:

- komunalni prispevek za NOVO komunalno opremo (227. člen) — plačilo dela stroškov graditve nove komunalne opreme iz programa opremljanja, in
- komunalni prispevek za OBSTOJEČO komunalno opremo (228. člen) — plačilo zaradi priključitve na že zgrajeno komunalno opremo oziroma zaradi povečanja njene obremenitve.

Novela ZUreP-3B (2024): komunalni prispevek se odmeri PRED izdajo gradbenega dovoljenja in je pogoj zanj.

335. Kaj je zagotovljeno plačniku komunalnega prispevka?

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma zagotovljeno, da bo nova komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja (ZUreP-3; vsebinsko enako kot prej 79. člen ZPNačrt).

336. Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (ZUreP-3, 227. in 229. člen):

- za NOVO komunalno opremo: lastnik zemljišča oziroma investitor, čigar zemljišče se opremlja z novo komunalno opremo iz programa opremljanja;
- za OBSTOJEČO komunalno opremo: investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost.

337. Na podlagi česa se določi komunalni prispevek?

Komunalni prispevek se odmeri na podlagi občinskega odloka (podlag za odmero) oziroma programa opremljanja, ob upoštevanju naslednjih meril (ZUreP-3 in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka):

- površina GRADBENE PARCELE stavbe,
- BRUTO tlorisna površina stavbe (oziroma površina gradbenega inženirskega objekta),
- razmerje med deležem gradbene parcele in deležem bruto tlorisne površine,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta (faktor namembnosti) in stopnja izkoriščenosti obstoječe komunalne opreme.

Opomba: prejšnja merila po 82. členu ZPNačrt (neto tlorisna površina) ne veljajo več — ZUreP uporablja bruto tlorisno površino. Po noveli ZUreP-3B se komunalni prispevek odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja.

338. Kaj predstavlja minimalno komunalno oskrbo?

Minimalna komunalna oskrba je zakonsko določen minimum infrastrukturne opremljenosti, ki ga mora imeti objekt, da je primeren za uporabo. Za stanovanjske stavbe obsega štiri elemente:

1. oskrbo s pitno vodo,
2. oskrbo z električno energijo,
3. odvajanje odpadnih voda (prikluček na javno kanalizacijo ali ustrezna individualna rešitev, npr. mala komunalna čistilna naprava),
4. dostop do javne ceste (neposredno ali prek urejene služnosti oziroma poti).

Za nestanovanjske stavbe se minimalna komunalna oskrba določi glede na njihov namen — obsega tisto oskrbo, ki je potrebna za njihovo normalno uporabo (npr. industrijski objekt morda ne potrebuje pitne vode, potrebuje pa elektriko in dostop).

Pomen v praksi: zagotovljena minimalna komunalna oskrba je pogoj za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja — investitor mora v dokumentaciji izkazati, da bo objekt nanjo priključen oziroma da je oskrba zagotovljena na drug predpisan način. Pri tem ni nujno, da gre vedno za priključitev na javno gospodarsko infrastrukturo; kjer ta ni zgrajena, zadoščajo ustrezne individualne rešitve (lastno zajetje vode, kapnica, kjer je dovoljeno, MKČN ipd.), če so skladne s predpisi in prostorskim aktom.

339. Za katere objekte se ne plača komunalni prispevek?

Komunalni prispevek se NE PLAČA za gradnjo gospodarske javne infrastrukture (zakonska oprostitvev po ZUreP-3); novela ZUreP-3B je dodala možnost oprostitve tudi za gradbenoinženirske objekte za zaščito in reševanje.

Občina lahko z odlokom predpiše, da se komunalni prispevek ne plača (delna ali celotna oprostitvev) za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj in posameznih vrst stavb za

izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo in socialno varstvo po predpisih o enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI).

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev tudi za druge vrste objektov; v tem primeru mora oproščena sredstva nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

340. Za katere namene lahko porabi občina sredstva, zbrana s komunalnim prispevkom?

Komunalni prispevek je NAMENSKI VIR financiranja gradnje komunalne opreme. Občina ga z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi kot namenski prihodek.

Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (ZUreP-3; vsebinsko enako kot prej 84. člen ZPNačrt).

341. Kaj pomeni zakonita predkupna pravica občine?

Pomeni, da mora lastnik nepremičnine z območja predkupne pravice nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini oziroma državi; z njo občina zagotavlja izvajanje prostorske politike in izvrševanje prostorskih aktov v javno korist.

Predkupna pravica ne nastane neposredno po zakonu, temveč šele, ko občinski svet z odlokom določi območje predkupne pravice (199. člen), in sicer: na stavbnih zemljiščih, v ureditvenem območju naselja, v drugem ureditvenem območju, na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev gospodarske javne infrastrukture in objektov za varstvo pred nesrečami ter v območju za dolgoročni razvoj naselja iz OPN. Območje mora biti določeno tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Odloki, izdani še po ZUreP-1 oziroma ZUreP-2, veljajo naprej. Mnoge občine so takšne odloke že sprejele.

Občina predkupne pravice ne more uveljavljati (200. člen): če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju oziroma sorodniku v ravni vrsti; če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, izvajalec državne javne službe ali investitor gospodarske javne infrastrukture; ali pri prodaji etažne lastnine (samostojnih delov stavb v etažni lastnini).

Izvrševanje (201. člen): lastnik da občini ponudbo (obvestilo o nameravani prodaji določeni osebi, pogoji prodaje, ponudba za nakup pod enakimi pogoji); občina se pisno izjavi v 30 dneh, sicer se šteje, da ponudbe ni sprejela. Nato sme lastnik prodati drugi osebi po ceni, ki ni nižja od ponujene občini (vezanost tri mesece). Notar pred overitvijo podpisa preveri, da je bila ponudba dana in da občina ni izjavila sprejema; pogodba, sklenjena v nasprotju s temi pravili, je nična.

Zakonita predkupna pravica občine (in po novem tudi države) je prostorski ukrep po Zakonu o urejanju prostora — ZUreP-3 (Ur. l. RS, št. 199/21, uporablja se od 1. 6. 2022), urejen v 199.–201. členu.

342. Kaj mora storiti prodajalec, če občina uveljavlja predkupno pravico?

Ravnanje prodajalca ureja 201. člen ZUreP-3

Prvi korak — ponudba občini. Lastnik nepremičnine z območja predkupne pravice mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini (oziroma državi, če je nosilka

predkupne pravice). Ponudba mora vsebovati: obvestilo o nameravani prodaji nepremičnine določeni osebi, obvestilo o vseh pogojih te prodaje in ponudbo občini za nakup pod enakimi pogoji. O ponudbi in pogojih se prodajalec z občino ni dolžan pogajati. Ponudba občini ni potrebna, če se je občina že v lokacijski informaciji (279. člen ZUreP-3) izjavila, da predkupne pravice ne namerava uveljaviti — ta izjava prodajalca razbremeni za tri mesece od izdaje lokacijske informacije.

Drugi korak — izjava občine. Občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe pisno izjavi v 30 dneh od njenega prejema. Če v tem roku izjave o sprejetju ne predloži, se šteje, da ponudbe ni sprejela (molk = zavrnitev).

Tretji korak — posledice. Če občina ponudbo sprejme, prodajalec sklene pogodbo z občino; ponudba je zavezujoča in je prodajalec ne more umakniti, da bi se sklenitvi izognil. Če občina ponudbe ne sprejme, lahko prodajalec nepremičnino proda drugi osebi, vendar cena ne sme biti nižja od tiste, ki jo je ponudil občini. Ta omejitev cene ga veže še tri mesece po dani ponudbi; po poteku tega roka mora nepremičnino (z enako ali drugačno ceno) znova najprej ponuditi v odkup občini.

Četrty korak — overitev in sankcija. Pri prodaji drugi osebi mora prodajalec notarju predložiti ponudbo, ki jo je dal občini, in izjavo občine, da ponudbe ni sprejela oziroma da predkupne pravice ne uveljavlja, ali dokazilo, da je 30-dnevni rok potekel. Notar mora to pred overitvijo podpisa preveriti. Pogodba, sklenjena v nasprotju z 201. členom ZUreP-3, je nična. Pri kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji se po neuveljavljeni predkupni pravici občine prodaja nadaljuje po predpisih o kmetijskih zemljiščih (ponudba prek upravne enote po ZKZ).

343. Pojasnite razlastitev in omejitev lastninske pravice v korist občine?

Ustavna podlaga. 69. člen Ustave RS določa, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini, pod pogoji, ki jih določa zakon. Splošni zakon, ki to izpeljuje, je ZUreP-3 (subsidiarno se uporablja ZUP), poleg njega pa še specialni zakoni (npr. cestna, energetska zakonodaja).

Razlastitev je oblasten poseg v že obstoječo lastninsko pravico — njen odvzem. Omejitev je blažji poseg, kjer lastnik nepremičnino obdrži, a je njegova lastninska pravica omejena (s pravico uporabe za določen čas ali z ustanovitvijo služnosti v javno korist). Skupno jima je, da gre za prisilen poseg v zasebno lastnino, dopusten le ob izpolnjenih zakonskih pogojih.

Dopustnost (pogoji):

- poseg mora biti v javno korist;
- za dosego te javne koristi mora biti nujno potreben;
- veljati mora načelo sorazmernosti — javna korist razlastitvenega namena mora biti v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino;
- razlastitev ali omejitev ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino, s katero lahko doseže isti namen.

Nameni razlastitve (za kaj se sme razlastiti):

- gradnja ali prevzem objektov oz. zemljišč gospodarske javne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacija ipd.);
- objekti oz. zemljišča za potrebe obrambe, državnih rezerv, varnosti ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- ob dodatnih pogojih tudi za objekte javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva,

kulture, znanosti in socialnega varstva;

- rekonstrukcije in rušitve na navedenih objektih.

Udeleženca postopka. Razlastitveni upravičenec (tisti, v čigar korist se razlašča — npr. občina) in razlastitveni zavezanec (dotedanji lastnik, razlaščenec). Postopek se začne z zahtevo razlastitvenega upravičenca; o zahtevi odloča na prvi stopnji upravna enota, na drugi stopnji pristojno ministrstvo.

Nadomestilo. Razlastitev ni brezplačna — razlaščencu pripada odškodnina v denarju ali nadomestilo v naravi. Posebna varovalka velja za stanovanje: če se odvzame lastninska pravica na stavbi (delu stavbe), ki jo razlaščenec uporablja kot stanovanje, mu mora upravičenec zagotoviti lastninsko pravico na enakovredni nepremičnini, razen če razlaščenec sam zahteva denarno odškodnino. Smiselno enako velja za nepremičnine, ki so osnovno sredstvo za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti.

Oblike omejitve (namesto popolnega odvzema):

- začasna pravica uporabe nepremičnine za določen čas;
- služnost v javno korist — s služnostjo se lastninska pravica omeji, kadar je to nujno za postavitve in nemoteno delovanje omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture. Praviloma se vknjiži kot neprava (osebna) služnost (226. člen SPZ). Pred vložitvijo zahteve mora upravičenec lastniku najprej ponuditi sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti (prednost sporazuma pred prisilo).

Varstvo razlaščenca. Ker gre za poseg v ustavno varovano lastnino (33. in 69. člen Ustave), zakon predvideva tudi vrnitev nepremičnine oz. ukinitve služnosti/pravice uporabe, če razlastitveni namen ni bil uresničen.

344. Prodajate stanovanjsko hišo in stranko zanima, kakšne so možnosti dozidave. Kje pridobite te informacije?

Informacije bi pridobil na občinskem upravnem organu, ki je pristojen za omenjeno stanovanjsko hišo. Povprašal bi po lokacijski informaciji.

279. člen

(lokacijska informacija)

(1) Lokacijska informacija vsebuje podatke o namenski rabi prostora iz veljavnih prostorskih aktov, podatke o obstoju drugih javnopravnih dejstev v prostoru in podatke o pravnih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču, in sicer:

- podatek o namenski rabi prostora;
- podatek o razvojni stopnji nepozidanega stavbnega zemljišča;
- podatek o tem, ali je nepozidano stavbno zemljišče v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče;
- podatek o prostorskih aktih in prostorskih aktih ali njihovih spremembah v pripravi;
- podatke o pravnih režimih;
- podatke o začasnih ukrepih;
- podatek o tem, ali je zemljišče v območju, kjer je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele;

- podatek o tem, ali je zemljišče v območju predkupne pravice občine ali države.
- (2) Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta.

345. Razlaščencu se odvzame lastninska pravica na stavbi ali delu stavbe? Kakšne so njegove pravice?

Kot prva pravica je ta, da se razlaščenec lahko pritoži zoper odločbo o razlastitvi, ki jo po izvedenem ugotovitvenem postopku izda upravna enota. O pritožbi odloča ministrstvo, pristojno za prostor, in sicer prednostno. Zoper dokončno odločbo je razlaščencu zagotovljeno sodno varstvo v upravnem sporu.

Drugače pa razlaščencu pripada odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnina (216. člen ZUreP-3). Lastnik ima pravico do izbire med ustrezno denarno odškodnino in enakovredno nadomestno nepremičnino. Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo (npr. selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve, morebitno zmanjšanje vrednosti preostale nepremičnine) ter druge stroške, povezane z razlastitvijo. Odškodnino in upravičene stroške postopka plača razlastitveni upravičenec. Vrednost ocenijo cenilci (pooblaščenec ocenjevalci oziroma sodni cenilci) po metodologiji ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

216. člen

(odškodnina)

- (1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.
- (2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo ter denarno nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena tega zakona, če ga razlastitveni zavezanec uveljavlja.
- (3) Nadomestila za škodo so:
- nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini;
 - nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;
 - nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini;
 - nadomestilo za drugo škodo, ki je povezana s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta;
 - nadomestilo iz osmega odstavka 109. člena tega zakona.
- (4) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.
- (5) Odškodnina se določi z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena.
- (6) Če je razlastitveni upravičenec za omejitev ali odvzem lastninske pravice na isti nepremičnini za isti razlastitveni namen v preteklosti že plačal odškodnino, se ta odškodnina v revalorizirani vrednosti upošteva pri odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini.

- (7) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.
- (8) Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

346. S kakšnim ukrepom se lahko začasno ali trajno omeji lastninska pravica na nepremičnini, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje?

Občina lahko začasno ali trajno obremeni lastninsko pravico s služnostjo

220. člen

(začasna uporaba)

- (1) Za namene iz 203. in 253. člena tega zakona se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).
- (2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za služnost v javno korist.

221. člen

(služnost v javno korist)

- (1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).
- (2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

347. Pojasnite kaj je komasacija?

Komasacija je postopek, s katerim se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med prejšnje lastnike tako, da dobi vsak čimbolj zaokrožena zemljišča. Predlagatelj komasacije: lastniki zemljišč (v njihovem imenu pa lahko komasacijski odbor, ali pa skupnost lastnikov zemljišč, ali pa druga pravna oseba, ki jo lastniki zemljišč pooblastijo).

Komasacija je zložba in ponovna razdelitev zemljišč načeloma enakih površin (vrednosti), vendar pravilnejših oblik. Poznamo upravno komasacijo in pogodbeno komasacijo.

Kdaj in zakaj komasacija

Na območjih lokacijskega načrta želimo s komasacijo parcelno stanje oblikovati tako, da bo možna izgradnja infrastrukture, razdrobljeno lastništvo pa združiti in oblikovati po možnosti v eni parceli. Parcele se oblikuje tako, kot predlaga lokacijski načrt. Podobne cilje dosežemo tudi s pogodbeno komasacijo. Upravni postopek v tem primeru nadomesti pogodba med lastniki.

Kako se opredelimo za komasacijo

Komasacija je zahteven in kompleksen postopek, ki zahteva skrbno pripravo. S postopki in posledicami se morajo seznaniti vsi udeleženci (lastniki, občina, ...).

Zakon o katastru nepremičnin ZKN

81. člen

(komasacija)

- (1) S komasacijo se izvedeta zložba parcel in njihova ponovna razdelitev v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, in zakonom, ki ureja prostor.
- (2) Na obodu območja komasacije morajo biti meje parcel urejene.

348. Kateri organ in na kakšen način se uvede komasacija?

Komasacijo kmetijskih zemljišč uvede UPRAVNA ENOTA z odločbo o uvedbi komasacijskega postopka, na predlog (vlogo), ki se vloži pri upravni enoti, na območju katere je predlagano komasacijsko območje.

Pogoj: s komasacijo se morajo strinjati lastniki kmetijskih zemljišč, ki imajo v lasti VEČ KOT DVE TRETJINI površin zemljišč na predvidenem komasacijskem območju (ZKZ; prejšnji prag 80 % je bil z novelo ZKZ leta 2016 znižan na dve tretjini).

Predlog za uvedbo lahko vložijo lastniki zemljišč oziroma v njihovem imenu komasacijski odbor, skupnost na podlagi pogodbe ali pravna oseba, ki jo lastniki pooblastijo; pogodbeni komasacija (po ZKN) pa temelji na pogodbi VSEH lastnikov.

349. Kaj se po Zakonu o prostorskem načrtovanju šteje kot stavbno zemljišče in kaj je meja zazidljivosti?

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) ne velja več — nadomestil ga je ZUreP-3.

Po ZUreP-3 (3. člen) je STAVBNO ZEMLJIŠČE zemljišče, ki je s prostorskimi izvedbenimi akti (OPN oziroma OPPN) namenjeno graditvi objektov, oziroma zemljišče, na katerem so objekti že zgrajeni (pozidano stavbno zemljišče). ZUreP-3 razlikuje pozidana in nepozidana stavbna zemljišča.

»Meja zazidljivosti« ni več zakonski izraz; vsebinsko pomeni mejo med stavbnimi zemljišči in drugimi zemljišči (kmetijskimi, gozdnimi, vodnimi ...) po namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt. Ali je zemljišče stavbno (zazidljivo), se izkaže z lokacijsko informacijo.

350. Kaj je zahtevni objekt?

Zahteven objekt je objekt velikih dimenzij ali konstrukcijsko zahteven objekt ali objekt, ki je namenjen zadrževanju večjega števila oseb v njem, in je prostorsko zaznaven.

351. Kaj je gradbeno dovoljenje in kdo ga izdaja?

Gradbeno dovoljenje je upravna odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne

pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati.

Gradbeno dovoljenje izda praviloma upravna enota, na območju katere leži objekt; za objekte z vplivi na okolje in objekte državnega pomena pa ministrstvo, pristojno za graditev (integralno gradbeno dovoljenje). Izda se za celoten objekt ali njegov del, ki je samostojna funkcionalna celota, izjemoma pa tudi za del brez funkcionalne celote pri energetskih in linijskih gradbenih inženirskih objektih.

352. Pogoj za začetek gradnje enostavnih objektov?

Pogoji za začetek gradnje enostavnega objekta po GZ-1B so:

- da je objekt v Uredbi o razvrščanju objektov razvrščen med enostavne objekte in ustreza predpisanim merilom glede velikosti, načina gradnje, rabe ter odmikov,
- da ima investitor pravico graditi na zemljišču (lastninsko ali drugo ustrezno pravico),
- da gradnja ni v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom občine in s predpisi, ki urejajo bistvene in druge zahteve.

Pogoje za umestitev enostavnih objektov v prostor (namensko rabo, odmike, prostorske izvedbene pogoje) občina ureja s prostorskimi izvedbenimi akti. Splošnega instituta priglasitve enostavnih objektov občini GZ-1 ne pozna; izjema je le začasni skladiščni objekt, ki se priglasijo pristojni občini.

353. Kdaj se lahko začne gradnja, rekonstrukcija ali odstranitev objekta?

Po GZ-1 (kot velja po noveli GZ-1B) velja:

- Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter (5. člen GZ-1). Pri spremembi namembnosti prijava začetka gradnje ni potrebna. Gradnja se lahko začne po preteku osmih dni od prijave začetka gradnje.
- Investitor lahko na lastno odgovornost začne gradnjo že po dokončnosti gradbenega dovoljenja (s prijavo začetka gradnje), razen če gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je predpisana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave.
- Samo na podlagi prijave začetka gradnje (brez gradbenega dovoljenja) se izvedeta: odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki ne izpolnjuje zgornjega pogoja bližine tuje nepremičnine, ter nujna rekonstrukcija. Nujna rekonstrukcija (za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč, s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta) je po GZ-1B dopustna, če se lega in namembnost objekta ne spremenita, se zunanje mere in zunanost spremenijo le v okviru dopustnih manjših odstopanj po 79. členu GZ-1, se z gradnjo začne najpozneje v enem letu po nesreči in investitor poškodovani objekt do začetka del ogradi in zavaruje.
- Brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje se izvajajo: gradnja enostavnega objekta, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, postavitve začasnega objekta (začasni nujni objekt se postavi za čas trajanja dogodka, vendar najdlje za tri leta) in manjša rekonstrukcija. Pozor: prijava začetka gradnje za manjšo rekonstrukcijo, ki jo je uvedla

novela GZ-1B, se začne uporabljati šele 15. 10. 2030; do takrat se manjša rekonstrukcija izvaja le na podlagi mnenja pooblaščenega strokovnjaka (glej Q364).

- Gradnja, za katero gradbeno dovoljenje oziroma prijava nista predpisana, ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom in predpisi o bistvenih in drugih zahtevah.

354. Kateri so enostavni objekti?

Enostavni objekt je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje. Vrste enostavnih objektov in merila zanje poimensko določa Uredba o razvrščanju objektov (Priloga 1); ista vrsta objekta je glede na velikost lahko razvrščena kot enostavni ali kot nezahtevni objekt. Med enostavne objekte sodijo zlasti:

- majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (npr. lopa, nadstrešek, manjša garaža, drvarnica),
- pomožni objekti v javni rabi (npr. grajena urbana oprema, manjši cestni in vodni objekti),
- ograje, podporni zidovi in škarpe do predpisane višine,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (npr. čebelnjak, kozolec, krmišče, rastlinjak),
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in drugi pomožni komunalni objekti,
- začasni objekti (sezonski gostinski vrt, oder ali tribuna za prireditve, začasni skladiščni objekt),
- vadbeni in športni objekti manjšega obsega, samostojna parkirišča, kolesarske poti in pešpoti, spominska obeležja ter urbana oprema.

355. Na svojem zemljišču bi radi postavili enostavni objekt. Kaj to pomeni in kako se bomo zadeve lotili?

Enostavni objekt pomeni gradbeno in konstrukcijsko nezahteven objekt, za katerega po GZ-1 ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja niti prijaviti začetka gradnje. Postopek:

- Preverimo, ali je objekt v Uredbi o razvrščanju objektov razvrščen med enostavne objekte in ali ustreza predpisanim merilom (velikost, način gradnje, raba).
- Preverimo skladnost s prostorskim izvedbenim aktom občine (namenska raba, odmiki, prostorski izvedbeni pogoji); v pomoč sta vpogled v prostorske akte prek prostorskega informacijskega sistema oziroma lokacijska informacija občine.
- Zagotovimo pravico graditi na zemljišču.
- Če je vse skladno, objekt postavimo brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje.

Če objekt presega merila za enostavni objekt ali ni skladen z uredbo, se uvrsti v višjo kategorijo (nezahtevni, manj zahtevni ali zahtevni objekt) in je zanj treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

356. Kako se zagotavlja neovirano gibanja funkcionalno oviranih oseb

Ureja GZ-1. Pomeni projektiranje in gradnjo, ki vsem ljudem ne glede na oviranost omogoča neoviran dostop, vstop in uporabo objekta brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Zagotavlja se s:

- klančinami,
- dvigali,
- primernimi vrati in potmi,
- prilagojenimi sanitarijami,
- signalizacijo za orientacijo in
- parkirnimi mesti za invalide.
- Če objekt nima vseh prostorov v pritličju, mora imeti dvigalo.

Velja za objekte v javni rabi in večstanovanjske stavbe z 10+ stanovanji.

357. S čim dokažemo, da imamo pravico graditi?

Če je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik druge ustrezne stvarne pravice, posebnega dokazila ni treba prilagati; upravni organ to preveri sam. Če pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo, se zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloži dokazilo o pravici graditi (46. člen GZ-1), zlasti:

- notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice, ki omogoča gradnjo, z dokazilom o vložitvi predloga za vpis v zemljiško knjigo,
- sodna ali upravna odločba, ki omogoča gradnjo,
- pri nepremičninah v lasti države ali občine sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine ali pisni dogovor o prenosu pravice upravljanja (po GZ-1B ni potreben, če je upravljavstvo razvidno iz uradnih evidenc),
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi.

Novela GZ-1B je dodala olajšavi: pri rekonstrukciji, prizidavi ali spremembi namembnosti obstoječe stavbe, katere posamezni nadzemni deli (npr. streha, balkon, izzidek, napušč) segajo nad sosednje javno dobro v lasti države ali občine in se z novimi posegi na javno dobro dodatno ne posega, kot dokazilo šteje tudi soglasje upravljavca javnega dobra. Pri gradnji na obstoječem objektu investitorju ni treba izkazati pravice za zemljišča, na katera segajo posamezni nadzemni deli stavbe, če se z gradnjo v te dele ne posega.

358. Kdaj lahko pridobimo gradbeno dovoljenje po skrajšanem ugotovitvenem postopku?

Skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja ureja 62. člen Gradbenega zakona (GZ-1). Bistvo je, da upravna enota odloči brez zaslišanja strank, kar bistveno skrajša postopek.

Gradbeno dovoljenje se lahko izda brez zaslišanja strank, če investitor v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja priloži projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, vključno z njuno podpisano izjavo, da so izpolnjene zahteve predpisov o graditvi in da je gradnja skladna s prostorskim aktom, ter dokazilo o vpisu stvarne pravice na zemljišču (oziroma drugo dokazilo o pravici

graditi po 46. členu GZ-1).

Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni (poleg formalno in vsebinsko popolne vloge):

1. DGD dokumentacija s podpisano izjavo projektanta in vodje projektiranja o skladnosti s predpisi in prostorskim aktom (izjema velja za nezahtevne objekte in spremembo namembnosti).
2. Izkazana pravica graditi – vpisana stvarna pravica v zemljiški knjigi ali enakovredno dokazilo.
3. Pozitivna mnenja pristojnih mnenjedajalcev, iz katerih izhaja skladnost gradnje s predpisi.
4. Pisne izjave stranskih udeležencev – investitor priloži pisne izjave stranskih udeležencev, da se strinjajo z nameravano gradnjo, pri čemer se izjave sklicujejo na dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bila priložena zahtevi. Enakovredno velja, če stranskih udeležencev razen investitorja sploh ni.

Pomembni dodatki za izpit:

- Rok za izdajo odločbe v skrajšanem ugotovitvenem postopku je 30 dni od prejema popolne zahteve (v rednem postopku 2 meseca, pri usklajevanju z mnenjedajalci 3 mesece).
- Skrajšani postopek ni možen v integralnem postopku, torej za objekte, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje.

Logika ureditve: če se vsi potencialni stranski udeleženci pisno strinjajo z gradnjo in je skladnost izkazana z izjavami ter mnenji, ni spornih dejstev, ki bi jih bilo treba ugotavljati z zaslišanjem, zato organ odloči neposredno na podlagi predložene dokumentacije.

359. Za kakšen del zgradbe se izda gradbeno dovoljenje?

Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali za njegov posamezen del, ki je sam po sebi tehnična, tehnološka ali funkcionalna celota in se samostojno uporablja (55. člen GZ-1).

Izda se lahko tudi za del objekta, ki ne pomeni funkcionalne celote, kadar gre za gradnjo energetskih in linijskih gradbenih inženirskih objektov.

Pri večnamenskih stavbah se lahko gradbeno dovoljenje izda s pridržkom namembnosti za največ 25 % površin stavbe; za ta del je namembnost določena le do ravni skupine po klasifikaciji CC-SI, po poznejši določitvi podrobnega namena pa je treba zanj pridobiti dopolnilno gradbeno dovoljenje.

360. Kakšna mora biti vsebina gradbenega dovoljenja?

Gradbeno dovoljenje je upravna odločba, zato mora vsebovati sestavine, ki jih za pisno odločbo predpisuje ZUP, v izreku pa zlasti (56. člen GZ-1):

- podatke o investitorju,
- podatke o vrsti gradnje in objektu, vključno z zahtevnostjo in klasifikacijo objekta,
- podatke o gradbeni parceli oziroma zemljiščih, na katerih bo gradnja,
- navedbo načina zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe (po noveli GZ-1B),

- pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (vključno s pogoji iz mnenj mnenjedajalcev),
- podatek o veljavnosti gradbenega dovoljenja.

Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) je sestavni del gradbenega dovoljenja.

361. Dobili smo gradbeno dovoljenje za gradnjo manj zahtevnega objekta. Ker še nismo zbrali dovolj denarja, smo pričeli z gradnjo šele po treh letih od pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ali postopamo zakonito?

Po GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih od njegove pravnomočnosti ne začne gradnje (pri spremembi namembnosti, če spremembe ne izvede). GZ-1 ne razlikuje več roka glede na zahtevnost objekta (kot ZGO-1, ki je za manj zahtevne objekte določal dve leti), temveč določa enoten petletni rok.

Novela GZ-1B je v 59. členu izrecno določila, da zgolj pripravljalna dela na gradbišču (npr. ograditev in priprava gradbišča, odstranitev vegetacije, odstranitev obstoječih objektov, gradnja gradbiščnih priključkov, utrditev zemljišča, nekonstrukcijski izkopi ali nasipi) ne ohranijo veljavnosti gradbenega dovoljenja. Z novim 59.a členom pa je uvedla možnost podaljšanja veljavnosti: le za objekte iz četrtega odstavka 9. člena GZ-1 (v pristojnosti ministrstva), če ne gre za objekt z vplivi na okolje in če so razlogi za podaljšanje takšni, da nanje investitor nima vpliva (npr. naravna nesreča, višja sila, zamude zaradi sodnih postopkov pri lokacijsko povezanih dovoljenjih). Zahteva se vloži najpozneje 60 dni pred iztekom veljavnosti, podaljšanje pa ne sme biti daljše od petih let.

Odgovor: če smo z gradbenimi, obrtniškimi ali inštalacijskimi deli začeli tri leta po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, ravnamo zakonito, saj dovoljenje v tem času še velja (preneha šele po petih letih).

362. Kdaj se opravi tehnični pregled objekta?

Tehnični pregled je del postopka izdaje uporabnega dovoljenja in je predpisan za zahtevne objekte in objekte z vplivi na okolje, za katere se uporabno dovoljenje izda v posebnem ugotovitvenem postopku.

Investitor po dokončani gradnji vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja; ko upravni organ ugotovi, da je zahteva popolna, s sklepom imenuje komisijo za tehnični pregled in določi datum pregleda. Člani komisije so predstavniki mnenjedajalcev, ki so dali mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (po potrebi tudi izvedenci), pregled pa vodi uradna oseba upravnega organa.

S tehničnim pregledom se preveri, ali je gradnja skladna z gradbenim dovoljenjem ob upoštevanju dopustnih manjših odstopanj, ali sta gradnja in dokumentacija izdelani v skladu s predpisi in ali je izvedena minimalna komunalna oskrba.

Za manj zahtevne objekte (vključno z enostanovanjskimi stavbami) se uporabno dovoljenje izda brez tehničnega pregleda, na podlagi popolne zahteve z izjavami projektanta in vodje projektiranja, nadzornika in vodje nadzora ter izvajalca in vodje gradnje, in sicer v 15 dneh od popolne zahteve. Za nezahtevni objekt uporabno dovoljenje (in s tem tehnični pregled) ni potrebno.

363. Navedite pogoje za začetek uporabe objektov

Pogoj za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je uporabno dovoljenje; izjema je nezahtevni objekt, za katerega uporabno dovoljenje ni potrebno. Objekt je treba uporabljati v skladu z gradbenim in uporabnim dovoljenjem.

Uporabno dovoljenje se izda za celoten objekt ali za njegov del, če ta pomeni funkcionalno celoto, ki izpolnjuje bistvene in druge zahteve. Za objekte z vplivi na okolje je pred izdajo uporabnega dovoljenja lahko predpisano poskusno obratovanje. Pri spremembi namembnosti se po noveli GZ-1B zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja priloži izjava nadzornika in vodje nadzora, da je sprememba izvedena v skladu z gradbenim dovoljenjem in da se izpolnjevanje bistvenih zahtev ni poslabšalo.

364. Kaj po Zakonu o graditvi objektov pomenijo investicijska vzdrževalna dela in ali je za ta dela potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje?

Po GZ-1 je vzdrževanje objekta opredeljeno kot dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, in manjši inštalacijski preboji. Za vzdrževanje objekta nista potrebna niti gradbeno dovoljenje niti prijava začetka gradnje.

GZ-1 ne uporablja več pojma »investicijska vzdrževalna dela« iz ZGO-1; ta dela se po GZ-1 uvrščajo bodisi med vzdrževanje objekta bodisi med manjšo rekonstrukcijo. Manjša rekonstrukcija (npr. izboljšava ali zamenjava posameznih konstrukcijskih elementov, ki ne ogroža stabilnosti, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigala v notranjosti objekta, manjše povečanje prostornine brez povečanja bruto tlorisne površine, prizidava zunanjšega stopnišča ali dvigala do treh etaž) se izvaja brez gradbenega dovoljenja, vendar je treba pred izvedbo pridobiti pisno mnenje pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva (pri prizidavi zunanjšega stopnišča ali dvigala tudi mnenje pooblaščenega arhitekta), po izvedbi pa njegovo pisno potrdilo o ustreznosti izvedenih del. Za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidavo zunanjšega stopnišča oziroma dvigala, je treba pridobiti tudi soglasje občine glede skladnosti s prostorskim aktom. Prijava začetka gradnje za manjšo rekonstrukcijo, ki jo je uvedla novela GZ-1B, se začne uporabljati šele 15. 10. 2030.

365. Kdo je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja?

Po 9. členu GZ-1 velja:

- praviloma je pristojna upravna enota, na območju katere je objekt predviden ali se nahaja;
- ministrstvo, pristojno za graditev (trenutno Ministrstvo za naravne vire in prostor), je pristojno za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za objekte z vplivi na okolje ter za izdajo dovoljenj za objekte iz četrtega odstavka 9. člena GZ-1 (t. i. objekti državnega pomena, npr. veliki objekti za športne in kulturne prireditve, objekti energetske in prometne infrastrukture državnega pomena).

Novela GZ-1B je s 57.a členom uvedla tudi prednostno obravnavo zahtev za izdajo gradbenega dovoljenja, kadar je izkazan javni interes države ali občine (družbena in gospodarska javna infrastruktura, javna najemna stanovanja, študentski domovi, projekti, sofinancirani s sredstvi EU, ter strateške investicije).

366. Kaj je v primeru, če za neko starejšo stanovanjsko stavbo ne morete pridobiti podatka o izdanem gradbenem dovoljenju, stavba pa je stara preko 40 let. Ali ZGO-1 kaj določa v zvezi s tem?

ZGO-1 (Zakon o graditvi objektov) v zvezi s tem ne velja več, saj ga je nadomestil Gradbeni zakon (GZ-1). Velja domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za starejše objekte po 150. členu GZ-1, ki ga je novela GZ-1B s 15. 10. 2025 prenovila. Po samem zakonu se šteje, da imata gradbeno in uporabno dovoljenje:

- objekt, zgrajen pred 31. 12. 1967,
- objekt gospodarske javne infrastrukture ter objekt s področja obrambe, zaščite in reševanja ali notranjih zadev, zgrajen pred 25. 6. 1991,
- objekt, zgrajen na podlagi predpisov o popotresni sanaciji in obnovi (Zakon o izjemnih ukrepih za pospešitev sanacije in obnove objektov na območjih, ki jih prizadene potres; Uradni list SRS, št. 23/76, in Uradni list RS, št. 45/98 – ZPOOSRP)
- enostanovanjska stavba, zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja do 1. 1. 2003.

Praktični postopek:

- Preveritev posnetkov: Pridobite arhivske letalske posnetke pri Geodetskem inštitutu Slovenije kot dokazilo o obstoju objekta pred prelomnim datumom.
- Izbira strokovnjaka: Najemite pooblaščenega projektanta, arhitekta ali geodeta.
- Priprava dokumentacije: Strokovnjak izdelava elaborat za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja oziroma odločbe o domnevi izdanega dovoljenja (za objekte pred 1968).
- Vložitev zahteve: Pripravljeno vlogo Zahteva za dovoljenje za objekt daljšega obstoja brez gradbenega dovoljenja (146. člen GZ-1) s prilogami oddajte na pristojno Upravno enoto.

Poleg tega po drugem odstavku 150. člena objekt ali del objekta, zgrajen pred 1. 1. 1995, ni nelegalen ali neskladen in se sme uporabljati, če iz različnih dokazov izhaja, da je bilo zanj pridobljeno gradbeno ali uporabno dovoljenje, ki pa ga ni mogoče predložiti. POZOR: datum 1. 1. 1995 torej ni splošni mejni datum, ki bi nadomestil leto 1967; velja le, če je obstoj nekoč izdanega dovoljenja mogoče izkazati z dokazi. Kategorija objektov, zgrajenih na podlagi prigrasitve del pred 9. 11. 1996, ki jo je vseboval stari 150. člen, v novem besedilu ni več izrecno navedena.

Lastnik, solastnik ali drug stvarnopравни upravičenec lahko pridobi odločbo o domnevi, če se objekt po mejnem datumu ni spremenil oziroma se je spremenil le tako, da za spremembo gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano, in če je objekt evidentiran v skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin (vpis v kataster nepremičnin oziroma kataster gospodarske javne infrastrukture). Pogoja »uporabnega stanja« novo besedilo ne vsebuje več. Izpolnjevanje pogojev zadošča dokazati z verjetnostjo, pravice graditi ni treba izkazati, z odločbo pa se ne potrjuje izpolnjevanje bistvenih zahtev. Če se na takem objektu izvajajo dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, upravni organ domnevo upošteva sam in od investitorja ne zahteva predhodne pridobitve odločbe o domnevi.

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja (146. člen GZ-1, za objekte, obstoječe od 1. 1. 2005) NE velja več: Ustavno sodišče je 146. člen z odločbo št. U-I-203/23 z dne 22. 5. 2025 (Uradni list RS, št. 47/25) razveljavilo, potem ko je njegovo izvrševanje zadržalo že novembra 2023. Novih postopkov po 146. členu ni mogoče začeti; razveljavitev ne vpliva na pravnomočno končane

postopke.

Kljub razveljavitvi 146. člena ostaja na voljo legalizacija po 145. členu GZ-1, ki ga je novela GZ-1B prenovila: odločba o legalizaciji se izda, če je bil objekt, del objekta, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti vsaj do faze grobih gradbenih del izveden pred uveljavitvijo GZ (17. 11. 2017) in je zahteva vložena najpozneje do 31. 12. 2030, ob izpolnjevanju nadaljnjih pogojev (dokončana gradnja; dokumentacija za legalizacijo s podpisano izjavo projektanta in pooblaščenega strokovnjaka, da izkazuje dejansko stanje; pridobljena mnenja; plačana nadomestila in prispevki, vključno z nadomestilom za degradacijo in uzurpacijo; izkazana pravica graditi; vpis stavbe v kataster nepremičnin; zagotovljena minimalna komunalna oskrba). Odločba o legalizaciji se izda v 90 dneh od popolne zahteve; izjava projektanta ne pomeni potrditve izpolnjevanja bistvenih zahtev.

367. Prodajate stanovanje v stanovanjskem bloku in stranko zanima, če bi lahko v fasado vgradila novo okensko odprtino. Ali potrebuje za to gradbeno dovoljenje ter kolikšno soglasje etažnih lastnikov potrebuje?

Vgradnja nove okenske odprtine pomeni poseg v zunanji videz stavbe in praviloma v skupni del stavbe (fasado). Glede gradbenega dovoljenja je odločilno, ali poseg pomeni rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo ali vzdrževanje:

- Če gre za poseg v nosilno konstrukcijo večjega obsega oziroma za rekonstrukcijo, je potrebno gradbeno dovoljenje.
- Večji preboj konstrukcije manjšega obsega se lahko uvrsti med manjšo rekonstrukcijo: gradbeno dovoljenje ni potrebno, je pa treba pred izvedbo pridobiti mnenje pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva in po izvedbi njegovo potrdilo (prijava začetka gradnje bo obvezna od 15. 10. 2030).

Glede soglasja etažnih lastnikov: poseg v skupni del (fasado) presega redno upravljanje. Po 29. členu SZ-1 (kot velja od novele SZ-1E, Uradni list RS, št. 90/21) etažni lastniki o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja, odločajo s soglasjem več kakor treh četrтин etažnih lastnikov glede na solastniške deleže; to izrecno velja tudi za gradbena dela na skupnih delih, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Soglasje vseh etažnih lastnikov je potrebno le za posebej našteje primere (spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, posebne omejitve rabe posameznih in skupnih delov, spreminjanje rabe skupnih delov, sprememba sporazuma o določitvi solastniških deležev, sprememba namembnosti stanovanja v poslovni prostor). Za vgradnjo okenske odprtine torej praviloma zadošča soglasje več kot treh četrтин po solastniških deležih.

368. Opravljanje inšpekcijskega nadzorstva.

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem GZ-1 in na njegovi podlagi izdanih predpisov, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo gradbeni inšpektorji. Gradbeni inšpektor lahko med drugim ustavi gradnjo, odredi odstranitev oziroma uskladitev nelegalnega ali neskladnega objekta in prepove uporabo objekta brez uporabnega dovoljenja.

Novela GZ-1B je nadzor nad gradnjami, za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano, razdelila: skladnost z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti nadzira občinski inšpektor, skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti gradbeni inšpektor, bistvene in druge zahteve pa državni inšpektorji, vsak iz svoje pristojnosti. Gradbeni in občinski inšpektor bosta

podatke o začetku inšpekcijskega postopka pri gradnjah z gradbenim dovoljenjem vnašala v sistem eGraditev (ta obveznost se začne uporabljati 15. 10. 2028; do takrat se inšpektorja o postopkih nadzora gradnje nezahtevnih objektov medsebojno obveščata po elektronski poti). Novela je tudi izrecno omogočila inšpekcijski nadzor brez predhodne najave in opravo dejanj v postopku brez navzočnosti zavezanca, ki se mu nato vroči zapisnik z rokom najmanj 48 ur za izjavo.

12. Področje

EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

369. Pojasnite pojem kataster nepremičnin?

Kataster nepremičnin je temeljna evidenca podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb. Najmanjša enota v pravnem prometu z zemljišči ostaja parcela: prostorsko odmerjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine ter je v katastru nepremičnin evidentirano z mejo parcele in označeno s parcelno številko.

V katastru nepremičnin so za zemljišča (parcele) vpisani podatki o legi in obliki (meja parcele), površini, lastniku, dejanski rabi in boniteti zemljišča. Katastrska kultura in katastrski razred se ne vodita več. Zemljiška knjiga pa evidentira pravna razmerja — stvarne pravice na nepremičninah (lastninska pravica, služnostna pravica, zastavna pravica itd.). Pravno varovanje nepremičnin v njihovem obsegu, glede na podatke katastra nepremičnin, zagotavlja zemljiška knjiga; podatki o lastnikih se v kataster nepremičnin prevzemajo iz zemljiške knjige.

Posameznim resorjem občinske in državne uprave služi kataster nepremičnin kot podlaga za vodenje politike gospodarjenja s prostorom, varovanja okolja, vrednotenja in obdavčevanja nepremičnin, upravljanja z objekti prometne in komunalne infrastrukture itd.

Zemljiški kataster je bil do 4. 4. 2022 temeljna uradna evidenca o zemljiščih. Z začetkom uporabe Zakona o katastru nepremičnin (ZKN) so se zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin združili v enotno evidenco — kataster nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).

370. Razložite, kaj predstavlja kataster stavb?

Kataster stavb je bil do 4. 4. 2022 samostojna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb. Z uveljavitvijo ZKN je združen v enotni kataster nepremičnin, v katerem se podatki o stavbah in delih stavb vodijo skupaj s podatki o parcelah.

Za stavbe se v katastru nepremičnin vodijo grafični in opisni podatki, med drugim: številka stavbe, tloris stavbe (po novem tudi tloris nadzemnega in podzemnega dela stavbe ter tloris zemljišča pod stavbo), povezava stavbe s parcelo, leto izgradnje, dovoljena raba stavbe ter podatki o delih stavb (številka dela stavbe, površine, dejanska raba dela stavbe, lastnik, ali je del stavbe v etažni lastnini itd.). Kataster nepremičnin skupaj z zemljiško knjigo tvori temeljni evidenci o nepremičninah.

371. Kaj predstavlja evidenca državne meje?

Evidenca državne meje je evidenca podatkov o poteku državne meje Republike Slovenije (112.–114. člen ZKN). Vodi in vzdržuje jo Geodetska uprava RS. Državna meja se določi s točkami; državna meja in njene spremembe se v evidenco vpišejo na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb.

Meja z Republiko Hrvaško se evidentira na podlagi razzsodbe arbitražnega sodišča (Zakon o evidentiranju državne meje z Republiko Hrvaško, Uradni list RS, št. 69/17).

Evidenca državne meje je sestavljena iz vpisanih podatkov o državni meji in zbirke listin; oboje se hrani trajno. Državno mejo označi, vzdržuje in obnavlja geodetska uprava v skladu z ratificirano mednarodno pogodbo; oznake državne meje je prepovedano poškodovati, zasuti ali

odstraniti. Podatki evidence služijo za grafični prikaz poteka državne meje ter za usklajevanje podatkov katastra nepremičnin in registra prostorskih enot z državno mejo. Podrobnejšo vsebino in način vodenja predpisuje Pravilnik o evidenci državne meje.

372. Pojasnite kaj je evidenca trga nepremičnin

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Pravna podlaga zanjo je Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Uradni list RS, št. 77/17 in nasl.). Evidenco vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS (Urad za množično vrednotenje nepremičnin).

Javni vpogled v ETN vsakomur omogoča vpogled v podatke o dejansko doseženih prodajnih cenah in najemninah nepremičnin na slovenskem trgu; dostopen je prek spletnih aplikacij geodetske uprave (aplikacija Vpogled v aktualne cene nepremičnin oziroma portal e-prostor). Javni vpogled v ETN je zagotovljen od oktobra 2007, ko je bila evidenca vzpostavljena v okviru državnega projekta razvoja sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Podatki ETN so podlaga za množično vrednotenje nepremičnin in za spremljanje ter analize trga nepremičnin (letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin).

373. Pojasnite, kaj je parcelacija

Parcelacija je po ZKN (75. člen) združitev parcel, delitev parcele in preoblikovanje parcel:

- Delitev parcele je oblikovanje dveh ali več parcel iz ene parcele.
- Združitev parcel je oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel.
- Preoblikovanje parcel (novost po ZKN) je istočasna združitev parcel v eno parcelo in delitev te parcele na več parcel, ki so po številu ali obliki različne od stanja pred preoblikovanjem.

Združitev in preoblikovanje parcel se izvedeta, če je dovoljena poočitev združitve parcel v zemljiški knjigi — parcele morajo torej imeti enako pravno stanje glede lastninske in drugih stvarnih pravic. Ker parcela po definiciji leži znotraj ene katastrske občine, se lahko združujejo le parcele iz iste katastrske občine. Pri delitvi in preoblikovanju morajo biti deli meje (daljice), ki se jih nova meja dotika ali poteka v njihovi neposredni bližini, predhodno urejeni (76. člen ZKN). Tako pri združitvi kot pri delitvi nastanejo nove parcele z novimi parcelnimi številkami.

Parcelacija se izvede na primer takrat, ko želi lastnik prodati del parcele ali zemljišču določiti drug pravni status.

374. Kje bomo našli podatek o novi parceli, nastali s parcelacijo?

Nove parcele, nastale s parcelacijo, in njihove meje se vpišejo v kataster nepremičnin na podlagi upravnega postopka, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Parcelacija je katastrski postopek: inženirski del (izmera, izdelava elaborata) izvede geodetsko podjetje, upravni del (odločanje o zahtevi in vpis) pa geodetska uprava.

Zahtevo za vpis vloži lastnik parcele (v primeru solastnine ali skupne lastnine vsi solastniki oziroma skupni lastniki); zaradi načrtovane prostorske ureditve jo lahko vložijo tudi državni organ, občina ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve. Zahtevo z elaboratom v imenu vlagatelja vloži geodetsko podjetje kot njegov pooblaščenec, elektronsko prek informacijskega sistema kataster (IS Kataster).

375. Kaj je potrebno priložiti zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije?

Zahteva za vpis parcelacije se vloži pri Geodetski upravi RS, in sicer elektronsko prek informacijskega sistema kataster; kot pooblaščenec vlagatelja jo vloži geodetsko podjetje.

Zahtevi je treba priložiti:

- elaborat parcelacije oziroma elaborat skupnega katastrskega postopka, če se hkrati izvede tudi ureditev meje (elaborat izdelata geodetsko podjetje, s podpisom pa ga potrdi pooblaščen inženir s področja geodezije),
- podpisano izjavo vlagatelja o privolitvi, da geodetsko podjetje kot pooblaščenec vloži zahtevo (obvezni sestavni del zahteve z elaboratom),
- akt državnega organa ali organa samoupravne lokalne skupnosti (npr. načrt parcel), če se parcelacija izvede na podlagi takega akta.

Pri delitvi in preoblikovanju parcel morajo biti deli mej, ki se jih nova meja dotika, predhodno urejeni; če je v katastru nepremičnin vpisana omejitev spreminjanja meje parcele (74.a člen ZKN), jo je treba pri parcelaciji upoštevati.

376. Kateri organ odloča o zahtevi za uvedbo postopka evidentiranja parcelacije?

O zahtevi za vpis parcelacije odloči Geodetska uprava RS z odločbo. Na podlagi dokončne odločbe se nove parcele in novi deli mej vpišejo v kataster nepremičnin; nov del meje, nastal z delitvijo ali preoblikovanjem, se vpiše kot urejena meja.

Če teče sodni postopek za ureditev meje, se delitev ali preoblikovanje parcel lahko opravi pred ureditvijo meje v sodnem postopku, vendar le, če nov del meje ne posega v območje, ki je predmet odločanja v sodnem postopku (76. člen ZKN).

377. Kaj je obvezna priloga odločbe o evidentiranju parcelacije?

Obvezna priloga odločbe o vpisu parcelacije je grafični prikaz parcel, ki prikazuje stanje parcel po opravljeni parcelaciji (nove meje parcel z novimi parcelnimi številkami in na novo določenimi koordinatami točk).

378. Pri prodaji objekta se ugotovi, da meja zemljišča, na katerem stoji objekt, ni urejena. Pri katerem upravnem organu se vloži zahteva za ureditev meje? Kaj mora biti taki zahtevi priloženo?

Zahteva se vloži pri Geodetski upravi RS, elektronsko prek informacijskega sistema kataster; v imenu lastnika jo kot njegov pooblaščenec vloži geodetsko podjetje. Zahtevi je treba priložiti elaborat ureditve meje parcele, ki ga izdelata geodetsko podjetje, s podpisom pa potrdi pooblaščen inženir s področja geodezije, ter podpisano izjavo vlagatelja o privolitvi.

Meja parcele se ureja v katastrskem postopku ureditve meje (57.–64. člen ZKN). Inženirski del postopka izvede geodetsko podjetje:

- postopek najprej objavi v informacijskem sistemu kataster (vsaj 15 dni pred izvedbo),

- stranke povabi na mejno obravnavo (po noveli ZKN-A — spremenjeni 44. člen ZKN — vabilo najmanj 10 dni prej oziroma najmanj 15 dni prej, če se vabilo vroča v tujini; vabilo mora vsebovati opozorilo o pravnih posledicah neudeležbe),
- na mejni obravnavi predlaga mejo, ki se ne sme razlikovati od meje po podatkih katastra nepremičnin,
- predlagano mejo obvezno označi v naravi ter
- sestavi zapisnik in elaborat.
- Če se pravilno vabljen stranka mejne obravnave ne udeleži, se šteje, da se s predlagano mejo strinja. Upravni del postopka izvede geodetska uprava: preizkusi zahtevo in
- izda odločbo o vpisu urejene meje, ki ji je priložen grafični prikaz.
- Če se lastniki s predlagano mejo ne strinjajo, jih geodetska uprava pozove k sodni določitvi meje (sodni postopek ureditve meje).

Urejena meja je meja parcele, ki je v kataster nepremičnin vpisana na podlagi dokončnega upravnega akta, pravnomočne sodne odločbe ali drugega akta, s katerim se konča postopek alternativnega reševanja sporov (npr. sodne poravnave), in ima koordinate točk določene s predpisano točnostjo (16. člen ZKN). Parcela, ki ima urejeno celotno mejo, se označi kot urejena parcela; točke urejene meje se v naravi označijo z mejniki.

379. Kateri podatki se vodijo v zemljiškem katastru?

V katastru nepremičnin se za vsako parcelo vodijo zlasti naslednji podatki (11. člen in naslednji členi ZKN):

- parcelna številka,
- meja parcele ter urejenost meje in urejenost parcele,
- površina parcele,
- lastnik (podatki se prevzemajo iz zemljiške knjige),
- upravljavec (za nepremičnine v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti),
- dejanska raba zemljišč (prevzeta iz matičnih evidenc dejanske rabe),
- namenska raba zemljišč (prevzeta iz prostorskih aktov),
- boniteta zemljišča,
- območje stavbne pravice in območje služnosti,
- podatek, s katero stavbo je parcela povezana,
- občina, v kateri parcela leži, in
- omejitve spreminjanja meje parcele.

Podatki o vrstah rabe in katastrskem razredu se ne vodijo več (ukinjeni so bili že po ZEN). Povezava z zemljiško knjigo poteka prek identifikacijskih oznak parcel (zemljiškoknjžni vložki so ukinjeni); podatki o lastnikih se v kataster nepremičnin sproti prevzemajo iz zemljiške knjige po elektronski povezavi.

380. Naštejte nekaj geodetskih storitev:

Geodetske storitve izvajajo geodetska podjetja, ki opravijo inženirski del katastrskih postopkov (38. in 39. člen ZKN); elaborat potrdi pooblaščen inženir s področja geodezije, vpisan v imenik pri Inženirski zbornici Slovenije, posamezna dejanja pa lahko opravlja tudi geodet z geodetsko izkaznico. Katastrski postopki so zlasti:

- ureditev meje parcele,
- označitev meje parcele,
- parcelacija (združitev, delitev, preoblikovanje parcel),
- izravnava meje,
- nova izmera,
- lokacijska izboljšava,
- komasacija (pogodbena in upravna),
- določitev območja stavbne pravice in območja služnosti,
- sprememba bonitete zemljišč,
- vpis stavbe in delov stavbe ter vpis sprememb podatkov o stavbi in delih stavbe.

Geodetska uprava RS pa med drugim zagotavlja: vodenje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov; odločanje v upravnem delu katastrskih postopkov; izdajanje podatkov in potrdil iz svojih evidenc; javni vpogled v podatke o nepremičninah (portal e-prostor oziroma aplikacija Javni geodetski podatki) ter določanje hišnih števil.

381. Katere vrste dejanske rabe se vodijo v zemljiškem katastru?

Po 19. členu ZKN se v katastru nepremičnin vodijo podatki o naslednjih vrstah dejanske rabe zemljišč:

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča,
- pozidana zemljišča in
- neplodna zemljišča.

Podatki o dejanski rabi se v kataster nepremičnin prevzemajo iz matičnih evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo po področnih predpisih (kmetijstvo in gozdarstvo, vode, javna cestna in železniška infrastruktura, poselitev). Podrobnejše vrste dejanske rabe določa Uredba o dejanskih rabah zemljišč.

382. Kaj pomeni javnost podatkov po Zakonu o katastru nepremičnin?

Po 126. členu ZKN so kataster nepremičnin, evidenca državne meje, register prostorskih enot in register naslovov javne evidence. Njihovi podatki so javni, razen:

- osebnih podatkov fizičnih oseb (torej podatkov o lastnikih, ki so fizične osebe),
- podatkov, vpisanih v sloju začasnih vpisov, podatkov iz 128. člena ZKN ter listin iz zbirke listin.

Vsakdo ima pravico vpogledati v javne podatke o posameznih parcelah, stavbah in delih stavb in jih pridobiti; vpogled v te podatke je brezplačen (javni vpogled prek portala e-prostor).

13. Področje

OSNOVE INVESTIRANJA IN FINANIRANJA NAKUPA NEPREMIČNIN

383. Naštetj štiri glavne motive za investiranje v nepremičnine kot investicijo oz. naložbo?

Motiva investiranja v nepremičnine sta dva:

- naložba v nepremičnine za bivalne potrebe,
- naložba v nepremičnine za gospodarske namene oz. naložbo Štiri glavni motivi so:
 1. predvidevanje, da bo tržno povpraševanje dovolj veliko, da bodo pobrane najemnine zadostovale za pokritje tekočih stroškov in ustvarile dodaten presežek,
 2. pričakovanje, da bo ob prodaji po določenem času realiziran kapitalski dobiček,
 3. zaradi razpršitve premoženja
 4. davčni učinki – nepremičnine deležne bolj spodbudnega obdavčevanja

384. Navedite značilnosti finančnega in operativnega najema (leasinga) z vidika lastništva in stroškov pri poslovanju pravne osebe?

Je učinkovita oblika financiranja trajnih dobrin. Pravno lastništvo predmeta lahko pridobijo šele s celotnim odplačilom financiranja. Ni potrebno zavarovanja plačila, ob neplačevanju lahko lastnik onemogoči nadaljnjo uporabo.

a.) finančni leasing = finančni najem

Posebna oblika najema, s katerim leasingojemalec pride do lastništva nad leasinga s mesečnim odplačevanjem obrokov na določeno dogovorjeno obdobje. Ob podpisu pogodbe o leasingu postane leasingojemalec ekonomski lastnik, ter nanj preide pravica uporabe, po plačilu obveznosti pa postane tudi pravi lastnik, za celotno obdobje v naprej. Tu se DDV v celoti plača ob sklenitvi pogodbe. Za najemojemalca pomeni vstopni DDV.

b.) Poslovni najem = operativni leasing

Je oblika najema pri kateri predmet najema po plačilu zadnjega obroka najemnine ostane v lasti najemodajalca. Tu se DDV plačuje sproti ob zapadlosti obrokov. Najemojemalec plačuje le del vrednosti celotne nepremičnine, zato so obroki nižji kot pri finančnem najemu in zato je tudi DDV ustrezno nižji.

385. V strogem centru Ljubljane namerava fizična oseba kupiti stanovanje. Predstavi in opiši dostopnost oz. posojilne pogoje in način financiranja s hipotekarnim posojilom?

Cene kvadratnega metra stanovanj v centru Ljubljane so višje, v primerjavi z povprečno vrednostjo kvadratnega metra stanovanj v Ljubljani. Stranki bi svetoval v kolikor nima že določenega prihranjenega kapitala, da se poslužuje po hipotekarnem posojilu. Gre za dolgoročno posojilo (15-30 let), vpiše se ga v zemljiško knjigo. Gre za najvarnejši instrument zavarovanja plačila.

Hipotekarno posojilo je z nepremičnim premoženjem zavarovan posojilo. Na podlagi hipoteke ima zastavni upnik pravico zahtevati plačilo svoje veljavne zapadle terjatve. Osnovna funkcija hipoteke je varstvo upnika, da bo njegova, s hipoteko zavarovana terjatev, poplačana. Če ni ob

zapadlosti plačana, lahko s hipotekarno tožbo od sodišča zahteva, da se nepremičnina proda, da se lahko poplača iz kupnine.

Vrste hipotek:

- po namenu (tista, ki so namenjena za nakup, za gradnjo, za obnovo)
- z vidika zavarovanja (ne/zavarovana)
- z vidika različnih pogojev odplačevanja izključno obrestna posojila. Posojilojemalci s sprotimi obroki poravnava le obresti za spojeni znesek, ob zapadlosti pa še glavnico v enkratnem znesku: amortizirana oz. obročna hipotekarna posojila: posamezen obrok je sestavljen tako iz obresti kot iz plačila glavnice.
- Z vidika obrestne mere: posojila z nesprejemljivo obrestno mero:

Pogoji za pridobitev hipotekarnih kreditov se med bankami razlikujejo, pri vseh pa je višina odobrenega posojila vezana na mesečne neto prilive. Ker so ugodnosti med bankami različne, je pred najemom kredita, ki ga bomo najverjetneje odplačevali nekaj let, smiselno te ugodnosti dobro preučiti. Dostopnost kreditov je relativno dobra v Sloveniji, vendar ima določene omejitve, in sicer višino izposojenega zneska. Višja kot je vsota izposojenega zneska strožji so pogoji izposoje. V tem primeru je potrebno izpolnjevati določene pogoje kot so primerna višina neto dohodka, pogodba o zaposlitvi za nedoločen čas, primerna vrsta zaposlitve, primerna starost najemodajalca, itd.

Proces pridobitve posojila je:

1. Najprej se preveri kreditna sposobnost posojilojemalca:
 - varnost in stabilnost zaposlitve
 - viri in višino sedanjih stalnih prihodkov (plače, prejete najemnine, rente, obresti, dohodki od investicij, preživnine, pokojnine.)
 - življenjski status
 - obstoječe premoženje
 - Sedanja zadolženost
2. Razmerje med prihodki in mesečnimi polletnimi in letnimi plačili (stroški, ki dodatno nastanejo s pridobitvijo nepremičnine – zavarovanje nepremičnine, davki.)
3. Razmerje med višino posojila in vrednostjo nepremičnine (TV), ocenjene življenjske dobe nepremičnine, ocene obrabe nepremičnine, gibanje tržne vrednosti v prihodkih.

386. Predstavi na splošno kako je z dostopnostjo financiranja in posojilnimi pogoji bank v zadnjih letih?

Pogoji dostopa do kreditov so v letih recesije vse ostrejši, gospodarska kriza je povzročila, da banke se še bolj zavarujejo ob kreditiranju strank. Težje je dobiti visoke zneske kredita, namreč banke podajajo različne merila.

Merila so:

- Razmerje med višino posojila in vrednostjo nepremičnine
- Viri sredstev za začetni polog (morajo biti viri iz lastnih sredstev)
- V povezavi z dohodkom posojilojemalca (razmerje med % dohodkov, ki ga namenja za stroške nepremičnine in % dohodkov za odplačilo dolgov – posojilo).

Banke po eni strani ponujajo ugodna posojila za gradnjo in nakup nepremičnin, obenem pa zaostrujejo posojilne pogoje.

387. Ocenite vpliv obrestne mere na kredite za stanovanja in cene stanovanj?

Obrestna mera ima odločilen vpliv na kredite. Praviloma se z višanjem obrestne mere niža povpraševanje po kreditih. Problematična je predvsem variabilna obrestna mera. Z nižanjem števila odobrenih kreditov za stanovanja se nižja tudi povpraševanje. Posledično bi se morale znižati cene stanovanj.

388. Opredeli pojem »naložbena nepremičnina«?

Naložbena nepremičnina je nepremičnina, posedovana, da bi prinašala najemnino in ali povečala vrednost dolgoročne naložbe.

389. Kaj je temeljna razlika med »dinamičnimi« in »statičnimi metodami« za vrednotenje investicijskih projektov ?

Za statične metode presojanja investicijskih projektov je značilno, da ne upoštevajo časovne vrednosti denarja, različne dinamike vlaganj in drugačne dinamike donosov. Med statičnimi metodami se najpogosteje uporablja:

- Koeficient rentabilnosti
- Metoda vračilnega obdobja

Dinamične metode upoštevajo koncept vrednosti denarja v času in časovne preference, ki jih statične ne upoštevajo. Med dinamičnimi metodami pa predvsem uporabljamo:

- Metoda neto sedanje vrednosti (NSV)
- Metoda interne stopnje donosnosti (IRR)
- Metoda cost-benefit

390. Naštej dinamične metode za vrednotenje investicijskih projektov?

- Metoda neto sedanje vrednosti (NSV)
- Metoda interne stopnje donosnosti (IRR)
- Metoda cost-benefit

391. Kaj pomeni oz. na kakšen spoznanju temelji metoda »neto sedanje vrednosti«?

Metoda neto sedanje vrednosti upošteva spremembo vrednosti denarja v času (100.000 EUR je danes vredno več, kot bo čez 10 let) z uporabo diskontne stopnje.

392. Presojamo investicijski projekt izgradnje poslovne stavbe na podlagi metode neto

sedanje vrednosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $NSV = 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV < 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV = 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV > 0$, Smo indiferentni
- $NSV > 0$, smo indiferentni
- $NSV < 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV = 0$, Smo indiferentni

393. Presojamo investicijski projekt izgradnje hotelskega kompleksa na podlagi metode neto sedanje vrednosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $NSV = 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$, Smo indiferentni
- $NSV > 0$, smo indiferentni
- $NSV < 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV > 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV < 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV = 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV = 0$, Smo indiferentni

394. Presojamo investicijski projekt izgradnje večstanovanjske stavbe na podlagi metode neto sedanje vrednosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $NSV = 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV > 0$, Smo indiferentni
- $NSV > 0$, smo indiferentni
- $NSV < 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$, Sprejmemo projekt
- $NSV = 0$, Smo indiferentni
- $NSV = 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$, Zavrnemo projekt
- $NSV < 0$, Sprejmemo projekt

395. Kaj pomeni oz. na kakšen spoznanju temelji metoda »interne stopnje donosnosti«?

Je diskontna stopnja, ki izenači pričakovane izdatke in pričakovane prejemke od naložbe. Interna stopnja donosa je tista diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0. Interno stopnjo donosa uporabimo tako, da jo primerjamo z zahtevano stopnjo donosa. Če je zahtevana stopnja donosa 12%, interna stopnja donosa investicijskega projekta 15%, potem je naložba sprejemljiva.

396. Presojamo investicijski projekt izgradnje poslovne stavbe na podlagi metode interne stopnje donosnosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- IRR = r , Zavrnemo projekt
- IRR > r , Zavrnemo projekt
- IRR < r , Sprejmemo projekt
- IRR = r , Sprejmemo projekt
- IRR > r , Smo indiferentni
- IRR > r , smo indiferentni
- IRR < r , Zavrnemo projekt
- IRR > r , Sprejmemo projekt
- IRR = r , Smo indiferentni

397. Presojamo investicijski projekt izgradnje hotelskega kompleksa na podlagi metode interne stopnje donosnosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- IRR = r , Zavrnemo projekt
- IRR > r , Zavrnemo projekt
- IRR < r , Sprejmemo projekt
- IRR = r , Sprejmemo projekt
- IRR > r , Smo indiferentni
- IRR > r , smo indiferentni
- IRR < r , Zavrnemo projekt
- IRR > r , Sprejmemo projekt
- IRR = r , Smo indiferentni

398. Presojamo investicijski projekt izgradnje večstanovanjske stavbe na podlagi metode interne stopnje donosnosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- IRR = r , Zavrnemo projekt
- IRR > r , Zavrnemo projekt
- IRR < r , Sprejmemo projekt

- $IRR = r$, Sprejmemo projekt
- $IRR > r$, Smo indiferentni
- $IRR > r$, smo indiferentni
- $IRR < r$, Zavrremo projekt
- $IRR > r$, Sprejmemo projekt
- $IRR = r$, Smo indiferentni

399. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se nepremičnina prepozna kot osnovno sredstvo v poslovnih knjigah?

Nepremičnine kot OOS v knjigovodskih izvidih in bilanci stanja prepozna:

- če je verjetnost, da bodo pritekale gospodarske koristi z njo,
- je mogoče njeno nabavno vrednost zanesljivo izmeriti.

Osnovna sredstva

- Opredmetena osnovna sredstva (so stvari za opravljanje dejavnosti, ki se jih ima v lasti ali finančnem najemu, nabavi se jih, da podjetje samo uporablja in niso

namenjena prodaji v okviru rednega delovanja ter se bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju). To so zemljišča, zgradbe, proizvodna oprema, dolgoletni nasadi, osnovna čreda.

- Neopredmetena dolgoročna sredstva.
- Dolgoročne finančne naložbe

400. Katere računovodske informacije so pomembne pri odtujitvi nepremičnine?

Pri odtujitvi (prodaji ali drugi obliki prenosa) nepremičnine so s stališča računovodstva ključne naslednje informacije, ki vplivajo na izkaz poslovnega izida in davčne obveznosti podjetja:

Pri odtujitvi (prodaji ali drugi obliki prenosa) nepremičnine so s stališča računovodstva ključne naslednje informacije, ki vplivajo na izkaz poslovnega izida in davčne obveznosti podjetja:

- Knjigovodska vrednost sredstva na dan odtujitve.
- Prodajna vrednost (čisti iztržek od prodaje).
- Dobiček ali izguba pri odtujitvi (razlika med prodajno in knjigovodsko vrednostjo).
- Stanje popravka vrednosti (obračunana amortizacija in morebitne oslabitve do datuma odtujitve).
- Podatki o davkih (obračunan davek na dodano vrednost ali davek na promet nepremičnin).

401. Definiraj nabavno vrednost nepremičnine in računovodsko opredeli sestavo nabavne vrednosti nepremičnine?

Nabavna vrednost je znesek denarnih sredstev ali denarnih ustreznikov ali poštena vrednost

drugih nadomestil plačana ali dana za pridobitev sredstva v času njegove nabave ali gradnje ali znesek pripisan temu sredstvu ob začetnem prepoznanju.

Nakupna cena osnovnega sredstva

- trgovinski in drugi popusti

+uvozne in nevračljive dajatve

+stroški ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi osnovnega sredstva

=Nabavna vrednost

402. Kaj je amortizacija in koliko znaša najvišja davčno priznana stopnja amortizacije za gradbene objekte in naložbene nepremičnine oz. njihove dele?

Amortizacija je razporejanje vrednosti amortizirljivega sredstva na zneske, ki ga v ocenjeni dobi njegove koristnosti postopoma zapuščajo in praviloma pomenijo stroške.

Amortizacija je opredeljena v Slovenskih računovodskih standardih (SRS) kot strošek, ki nastaja zaradi prenašanja nabavne vrednosti amortizirljivega sredstva na poslovne učinke. Obračuna se kot zmnožek amortizacijske osnove in amortizacijske stopnje. Predmet amortizacije so amortizirljiva dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva. Izjema so zemljišča, opredmetena osnovna sredstva podjetij v gradnji, osnovna sredstva kulturnega pomena in opredmetena osnovna sredstva v stečajnem ali likvidacijskem postopku. Uporablja se pri knjigovodskem razvidovanju, obračunavanju in razkrivanju amortizacije opredmetenih osnovnih sredstev (Zupančič, 2006, str. 30). Preprosto povedano, strošek amortizacije je vrednostno izražena poraba oz. izraba sredstva v določenem časovnem obdobju, ki je izračunana na podlagi predpostavke o dolžini časovnega obdobja, v katerem bomo sredstvo uporabljali (npr: pričakovana fizična izraba, pričakovano tehnično staranje, pričakovano ekonomsko staranje, pričakovane zakonske in druge omejitve uporabe, zaradi katerih bo potreben hitrejši odpis), ter podatkov o nabavni vrednosti in vseh ostalih stroških, potrebnih za njegovo usposobitev.

Amortizacija osnovnih sredstev (opredmetenega osnovnega sredstva) so zneski njihove nabavne vrednosti, ki v posameznih obračunskih obdobjih (letih) prehajajo iz teh sredstev v nastajajoče poslovne učinke (proizvode, storitve). Kakšen bo znesek teh »stroškov«, ki bo bremenil poslovni izid, je odvisen od dobe koristnosti tega sredstva (npr.: koliko let bomo

lahko uporabljali stroj za njegov namen: proizvodnjo). Iz tega izhaja tudi stopnja amortizacije: $100/\text{število let uporabe sredstva} = \%$.

Gradbeni objekti vključno z naložbenimi nepremičninami 3%

Deli gradbenih objektov vključno z deli naložbenih nepremičnin 6%

403. Kaj je značilno za hipotekarno financiranje?

Je z nepremičnino zavarovana terjatev. Zastavni upnik ima na podlagi hipoteke pravico zahtevati poplačilo svoje veljavne zapadle terjatve iz vrednosti zastavljene nepremičnine.

404. Kaj so deljeni interesi v primeru poslovanja z nepremičninami in predstavi primer?

Z razdelitvijo lastništva lahko dobijo stranke poseben interes in jamstvo, ki ga želijo. Seštevek

prodajnih cen, ki so bile plačane za vsako sestavino predmetne nepremičnine bi moral presegati ceno, ki bi jo bilo mogoče doseči s prodajo nepremičnine kot celote, sicer taka delitev ne bi imela smisla. Koristno je, da za ugotavljanje dobička ali denarnega toka, ki pripada posameznemu nosilcu interesa, najprej ocenimo celoten letni dobiček za celotno nepremičnino in potem odštejemo zahtevek za posamezni interes. Ocenjujemo nepremičnino kot celoto in od te odštevamo druge interese.

405. Kateri investicijski kriteriji/merila so važna pri investiranju?

Merila ko so:

- Neto sedanja vrednost investicij,
- Interna stopnja donosnosti.

406. Kaj je značilno za investiranje v nepremičnine, ki prinašajo dohodek?

- Dvojni vir donosa:
 - Redni denarni tok: Nenehno ustvarjanje periodičnih prihodkov iz naslova najemnin.
 - Kapitalska rast: Pričakovano dolgoročno povečanje tržne vrednosti same nepremičnine.
- Zaščita pred inflacijo: Višina najemnin in tržna vrednost nepremičnin se običajno usklajujeta z rastjo inflacije.
- Nizka likvidnost: Hitra pretvorba nepremičnine v gotovino je dolgotrajna in otežena.
- Aktivno upravljanje: Zahteva stalno iskanje in preverjanje najemnikov ter sklepanje najemnih pogodb.
- Stroški vzdrževanja: Lastnik nosi redne in investicijske stroške vzdrževanja, zavarovanja ter davčna bremena.
- Tveganje nezasedenosti in neplačil: Tveganje izpada dohodka, kadar je nepremičnina prazna, ali ob kršitvah plačilne discipline najemnikov.

407. Kaj so razlogi za investiranje/naložbenje v nepremičnine/nepremičninske pravice?

Razlogi za investiranje v nepremičnine so:

- Donos,
- Kapitalski dobiček,
- Učinek razpršenih naložb,
- Davčni učinki.

408. Navedite različne vire in možne oblike financiranja nepremičnin.

1.) Lastniški viri

2.) Dolžniško financiranje

- hipotekarna posojila
- finančni zakup

Lastniško: financiranje s sredstvi lastnika, lastniška sredstva so upravičena do udeležbe v dobičku in do povečanja vrednosti. Donos na lastniški kapital ni določen vnaprej in se lahko zelo spreminja, zato je bolj tvegan, hkrati pa je lahko potencialno tvegan

Dolžniško: bančna posojila (nezavarovana: posojilodajalec za posojeni znesek ne zahteva posebnega zneska; zavarovana: lahko so zavarovana s poroki, preko zavarovalnice v obliki posebne police, z vrednostnimi papirji, menicami, bančnimi vlogami. Najpogostejša oblika zavarovanja dolžniškega bančnega posojila je hipotekarno posojilo in leasing nepremičnin).

409. Opišite, kaj je hipotekarno posojilo.

Hipotekarno posojilo je s hipoteko zavarovano posojilo - upnikova terjatev. Posojilo je zavarovano z nepremičnino. Na podlagi hipoteke ima zastavni upnik pravico zahtevati poplačilo svoje veljavne zapadle terjatve. Osnovna funkcija hipoteke je varstvo upnika, da bo njegova, s hipoteko zavarovana terjatev poplačana. Če ni ob zapadlosti plačana, lahko s hipotekarno tožbo od sodišča zahteva, da se nepremičnina proda, da se lahko poplača iz kupnine.

410. Naštejte vrste hipotekarnih posojil.

Vrste hipotek:

- po namenu (tista, ki so namenjena za nakup, za gradnjo, za obnovo)
- z vidika zavarovanja (ne/zavarovana)
- z vidika različnih pogojev odplačevanja izključno obrestna posojila. Posojilojemalci s sprotnimi obroki poravnava le obresti za spojeni znesek, ob zapadlosti pa še glavnico v enkratnem znesku: amortizirana oz. obročna hipotekarna posojila: posamezen obrok je sestavljen tako iz obresti kot iz plačila glavnice.
- Z vidika obrestne mere: posojila z nesprejemljivo obrestno mero:

411. Kako mora biti sklenjena pogodba o hipotekarnem posojilu in katere elemente mora vsebovati?

V pisni obliki in mora vsebovati:

1. Višina odobrenega hipotekarnega posojila (50% -80% vrednosti zastavljanje nepremičnine)
2. Rok vračila posojila (stanovanjska od 5 do 30 let)
3. Način odplačila (izključno obrestna mera ali amortizirana)
4. Dogovor o možnosti prenosa hipoteke (potrebo soglasje dolžnika)
5. Pogoji za začetek postopka poplačila zapadlega posojila
6. Krajevna pristojnost sodišča

412. Opišite zakup (lizing) nepremičnin v primerjavi s posojilom.

V praksi je zelo podobno. Bistvena razlika je v lastništvu nepremičnine. Pri posojilo je lastnik nepremičnine posojilojemalec, banka pa ima hipoteko nad nepremičnino v obliki zastavne pravice. Pri leasingu je pravni lastnik nepremičnine banka, posest (to še ne pomeni, da imam lastninsko pravico – samo pravico fizične uporabe, ne pa lastništva) nad nepremičnino pa ima dolžnik leazinga.

413. Kateri so motivi za investiranje v nepremičnine?

Razlogi za investiranje v nepremičnine so:

- Donos,
- Kapitalski dobiček,
- Učinek razpršenih naložb,
- Davčni učinki.

414. Katerim namenom služijo nepremičnine?

Nepremičnine služijo:

- Bivanju
- Poslovnemu procesu
- Kmetovanju

415. Navedite prednosti in slabosti najema nepremičnine v primerjavi z nakupom.

Dajalec zakupa da nepremičnino v uporabo zakupniku ta pa plača začetni polog (manjši kot hipotekarno posojilo) nato pa še mesečne obroke. Po koncu pa zakupnik ali vrne ali odkupi.

Prednosti zakupa:

- Ob zapadlosti pogodbe imam možnost nepremičnino vrniti, odkupiti ali vzeti novo
- Dostopen način financiranja za tiste, ki ne morejo dobiti posojila
- Ni potrebno zavarovati plačila obveznosti
- Zakupnik nepremičnino zavaruje pred uničenjem

Slabosti zakupa:

- Nevarnost stečaja zakupodajalca saj postane zakupljena nepremičnina del stečajne mase
- Ob neplačevanju obveznosti lahko zakupodajalec zelo hitro reagira in onemogoči nadaljnjo rabo nepremičnine

416. Katera tveganja poznamo pri naložbah v nepremičninah? (Naštejte in kratko opišite.)

1. Poslovno tveganje – investitorji v nepremičnine se na trgu srečujejo s povpraševanjem po poslovnih, stanovanjskih in drugih prostorih. Zmanjšanje ekonomske aktivnosti lahko pripelje do preseljevanja ljudi, nižanja njihovih dohodkov, propadanja podjetij ipd. Vse to prispeva k manjšemu povpraševanju po nepremičninah in nižjim doseženim najemninam. V primeru gospodarske rasti velja obratno.
2. Finančno tveganje – uporaba dolžniškega financiranja (oziroma finančnega vzvoda) dodatno poveča tveganje naložb v nepremičnine. V primeru, da nepremičnina dalj časa ne prinaša zahtevanega donosa, lahko projekt zaradi terjatev dolžnikov predčasno propade. Višina tega tveganja je odvisna od višine uporabljenega dolžniškega kapitala, njegove sestave in stroškov.
3. Likvidnostno tveganje – obstaja takrat, kadar nimamo na razpolago trga z mnogo prodajalci in kupci in je transakcij z nekim blagom zelo malo. Tak primer so največkrat tudi nepremičnine. Zaradi individualiziranosti je za njihovo prodajo potreben daljši čas. V primeru, ko smo nepremičnino prisiljeni v kartkem času prodati, lahko to pogosto naredimo le z znatnim znižanjem cene.
4. Tveganje inflacije – če dohodki od nepremičnin ne naraščajo dovolj hitro, da bi prehiteli naraščajočo inflacijo, lahko ta zmanjša donosnost naložbe in s tem tudi njeno tržno vrednost. Različne naložbe so različno občutljive na spremembe v stopnji inflacije. Za nepremičnine se je v preteklosti izkazalo, da pri njih to tveganje ni tako zelo veliko.
5. Tveganje upravljanja – večina naložb v nepremičnine zahteva upravitelja, ki skrbi, da so nepremičnine oddane in da ohranjajo svojo vrednost. Donos, ki ga je moč uresničiti, je tako v veliki meri odvisen od inovativnosti, učinkovitosti in prilagodljivosti upravitelja. Nekatere nepremičnine imajo to vrsto tveganja še posebej podarjeno. Tako na primer hoteli in nakupovalni centri potrebujejo stalno oglaševanje in prilagajanje ponudbe, da s tem privabijo stranke.
6. Tveganje spremembe obrestne mere – spremembe obrestnih mer povzročijo spremembe v cenah vrednostnih papirjev in tudi drugih oblik naložb. Odvisne do njihove ročnosti, tako da cene nekaterih naložb na spremembe obrestnih mer odgovorijo manj, druge pa bolj. Zaradi dolgoročnosti naložb v nepremičnine in uporabe visokega finančnega vzvoda, lahko spremenjene obrestne mere pri naložbah v nepremičnine povzročajo znatne izgube oziroma dobičke.
7. Tveganje spremembe v zakonodaji – za področje nepremičnin je značilno, da je močno regulirano. Tveganje sprememb v zakonodaji izvira iz dejstva, da lahko določene spremembe v predpisih neugodno vplivajo na donosnost investicije.
8. Tveganje okolja – vrednost nepremičnine je lahko spremenjena tudi zaradi sprememb v okolju oziroma sprememb v zavedanju potencialnih nevarnosti iz okolja. Tako je bila včasih pri gradnji uporaba azbesta popolnoma običajna, danes pa velja, da je to material zdravju škodljiv. Učinki tovrstnih sprememb imajo lahko v vrednosti večje posledice, kot vsa prej naštetega tveganja.

417. Kaj je storitev Sale-and-leaseback?

Takšno storitev najpogosteje uporabljajo podjetja, ki imajo premoženje, vendar potrebujete finančna sredstva. V tem primeru se poslužujejo storitve »Prodaja s povratnim najemom« (Sale & leaseback).

Pogosto gre pri prodaji s povratnim najemom za visoke vrednosti (zemljišča, zgradbe, letala ipd.) in za daljša obdobja. Učinek prodaje in povratnega najema je odvisen tudi od tega, ali gre

za poslovni ali finančni najem. Transakcija lahko ugodno vpliva na bilanco stanja podjetja, njegovo zadolženost in finančno ravnotežje. S tem se poveča njegova investicijska sposobnost in sposobnost zadolževanja. Pri odločanju o Sale & leaseback transakciji je potrebno upoštevati vse davčne učinke in druge stroške.

Finančna poteza za pridobivanje finančnih sredstev. Lastnik proda svojo nepremičnino zakupodajalcu, prejme od njega prodajno vrednost nepremičnine nato pa isto nepremičnino vzame nazaj v zakup.

418. Kakšna je vloga nepremičnin v poslovnem procesu in kako jih evidentiramo?

- Zagotovitev pogojev za opravljanje dejavnosti poslovnega procesa - opredmeteno snovno sredstvo
- Ustvarjanje donosa - naložbena nepremičnina

419. Opredelite vrsto nepremičnin z računovodskega vidika.

1. Opredmeteno osnovno sredstvo – primer hala
2. Naložbene nepremičnine - najemnina, povečanje vrednosti dolgoročne naložbe

420. Naštejte instrumente zavarovanja plačil nepremičnin.

- Hipoteka
- Zemljiški dolg
- Menica

421. Kaj mora podjetje upoštevati, preden se odloči za dolgoročno zadolžitev?

Ali so donosi neke investicije za katero se je zadolžilo dovolj visoki za pokrivanje stroškov investicije in financiranja.

422. Kaj so nepremičninski investicijski skladi (REIT)?

Besedi REIT in nepremičninski sklad lahko nepoučene vlagatelje zavedejo glede vrste naložbene oblike. REIT-i namreč niso vzajemni skladi, ki prodajajo enote premoženja investitorjem, kot bi se lahko sklepalo iz njihovega poimenovanja, temveč so običajne delniške družbe z nekaj zakonskimi privilegiji in obveznostmi. REIT-i so podjetja, ki zbrana investicijska sredstva vlagajo v različne vrste nepremičninskih naložb in katerih namen je maksimizacija dobička.

Torej REIT-i so zaprte ali odprte delniške družbe, ki na trgu zbirajo sredstva investitorjev in jih nalagajo v različne nepremičnine.

423. Opišite, kako delujejo nepremičninski investicijski skladi.

Nepremičninski skladi so ena izmed oblik investicijskih skladov, pri čemer je njihova specifičnost, da ne investirajo le v vrednostne papirje, temveč pretežno v nepremičnine. Osnovni namen nepremičninskih skladov je profesionalno upravljanje s sredstvi individualnih in portfeljskih vlagateljev. Z zbranim premoženjem in običajno visokim izkoriščenjem finančnega vzvodja, kupujejo, gradijo, obnavljajo in upravljajo stanovanjske, poslovne, industrijske, turistične oz. kakršnekoli druge objekte, zemljišča, ipd. Donos ti skladi ustvarjajo s prejetimi najemninami, upravljavskimi provizijami, ter z rastjo vrednosti nepremičnin v portfelju. Poleg tega lahko opravljajo tudi storitve v zvezi z nepremičninskim posredovanjem, upravljanjem parkirišč, študentskih domov, domov za ostarele, ipd. Poleg klasičnih opisanih dejavnosti, posamezni upravljavci investirajo tudi v hipoteke, bodisi na primarnih ali sekundarnih hipotekarnih trgih. Namen razvoja nepremičninskih investicijskih skladov je pritegnitev kapitala manjših vlagateljev na trg nepremičnin in oblikovanje novega finančnega produkta, ki tudi večje institucionalne vlagatelje preusmeri od standardnih finančnih naložb k nepremičninskim naložbam.

Kot smo že povedali, je nepremičninski sklad družba, ki vlaga in upravlja nepremičnine (zemljo, posest, trgovske centre, hotele, poslovne prostore, skladišča, bivalna naselja, itd.) Delujejo praviloma pod okriljem različnih finančnih institucij, kot so zavarovalnice, poslovne banke, hipotekarne banke.

424. Naštejte vrste nepremičninskih investicijskih skladov.

- Lastniški nepremičninski skladi
- Hipotekarni nepremičninski skladi
- Hibridni nepremičninski skladi

425. Katera so tveganja naložb v nepremičninske investicijske sklade?

- Tržno tveganje (spremembe v domači gospodarski rasti, spremembe monetarne politike, finančne regulative, itd.)
- Specifična tveganja panog spremembe v davčni obravnavi nepremičnin.

426. Kakšna je razlika med finančnim in poslovnim najemom nepremičnine?

Finančni najem: posebna oblika najema, s katerim leaseingojemalec pride do lastništva z mesečnim odplačevanjem obrokov na določeno dogovorjeno obdobje. Ob podpisu pogodbe o leaseingu postane leaseingojemalec ekonomski lastnik, ter nanj preide pravica uporabe, po plačilu obveznosti pa postane tudi pravni lastnik za celotno obdobje v naprej.

Poslovni najem: je oblika najema pri kateri predmet najema po plačilu zadnjega obroka najemnine ostane v lasti najemodajalca.

14. Področje

TRŽENJSKE AKTIVNOSTI IN PREDPISI O OGLAŠEVANJU

427. V katerem jeziku mora poslovati podjetje s potrošniki na območju Republike Slovenije?

V slovenskem jeziku. Na področju manjšin pa v italijanskem in madžarskem jeziku.

428. Kaj se šteje za zavajajoče oglaševanje nepremičninske družbe?

To je vsako oglaševanje, ki vsebuje nejasnosti, čezmerna pretiravanja ali druge podobne zavajajoče sestavine in izkorišča dejstvo, da potrošniki nimajo ustreznih izkušenj ali znanja.

429. Kaj se šteje za agresivno oglaševanje nepremičninske družbe ?

Siljenje potencialnega kupca k sklenitvi pogodbe o posredovanju lahko pomeni kršitev določb zakona o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami, opozarjajo pri Tržnem inšpektoratu. Ta v 8. členu določa, da se poslovna praksa šteje za agresivno, če v določenem primeru, ob upoštevanju vseh značilnosti in okoliščin, z nadlegovanjem, prisilo, vključno z uporabo sile ali nedopustnim vplivanjem, bistveno zmanjša ali bi utegnila bistveno zmanjšati svobodo izbire ali ravnanja povprečnega potrošnika v zvezi z izdelkom ter s tem povzroči ali bi utegnila povzročiti, da potrošnik sprejme odločitev o poslu, ki je sicer ne bi sprejel.

430. Ali je dovoljeno primerjalno oglaševanje ?

DA, primerjalno oglaševanje je dovoljeno, vendar pod določenimi pogoji.

431. Na kakšen način je dovoljeno primerjalno oglaševanje ?

Primerjalno oglaševanje je dovoljeno, če:

- ni zavajajoče;
- primerja resnične podatke glede blaga ali storitev, ki zadovoljujejo iste potrebe ali imajo enak pomen;
- objektivno primerja eno ali več objektivnih, namenskih ali predstavitvenih lastnosti glede takega blaga, tudi cene;
- ne ustvarja zmede na trgu med oglaševalcem in konkurentom ali med blagovnimi oziroma storitvenimi znamkami, trgovskimi imeni, drugimi znaki razlikovanja, blagom ali storitvami oglaševalca in konkurentov;
- ne diskreditira ali očrni blagovnih oziroma storitvenih znamk, trgovskih imen, drugih znakov razlikovanja, storitev, dejavnosti ali razmer konkurenta;
- pri izdelkih z označbo porekla blaga v vsakem primeru obravnava izdelke z enakim poreklom;
- se nelojalno ne okorišča z ugledom blagovne oziroma storitvene znamke, trgovskega imena ali drugimi znaki razlikovanja konkurenta ali s poreklom konkurenčnih proizvodov;

- ne predstavlja blaga ali storitev kot ponaredke ali kopije blaga, ki ima zavarovano blagovno oziroma storitveno znamko ali trgovsko ime. Vsaka primerjava, ki se nanaša na posebno ponudbo mora jasno in nedvoumno navajati datum prenehanja ponudbe. če ponudba če ni pričela veljati, mora navajati tudi datum začetka obdobja, v katerem se uporablja posebna cena ali kaki drugi pogoji. Primerjava mora navajati, da posebna ponudba velja le za omejene količine blaga in storitev

432. Nepremičninska družba oglašuje nepremičnine. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin in če, pod kakšnimi pogoji:

- z letaki, ki se npr. lepijo na vhode večstanovanjskih stavb

NE

- z letaki, ki se puščajo v nabiralnikih

NE

- oglaševanje lastne nepremičnine (v lasti nepremičninske družbe)

DA, vendar mora v oglasu jasno navesti, da prodaja lastno nepremičnino.

433. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin z letaki, ki se npr. lepijo na vhode večstanovanjskih stavb ?

NE

434. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin z letaki, ki se npr. puščajo v nabiralnikih večstanovanjskih stavb ?

NE

435. Katere institucije se v Sloveniji ukvarjajo z zaščito potrošnika ?

1. Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport – nosilec politike varstva potrošnikov (pripravlja predpise). Popravek: »Urad za varstvo potrošnikov (MG)« ne velja več – urad je bil ukinjen, naloge je prevzelo ministrstvo.
2. Tržni inšpektorat RS (TIRS) – osrednji nadzorni organ za varstvo potrošnikov; spada pod Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport. (V gradivu »Tržna inšpekcija (MG)« – vsebinsko pravilno, le posodobljeno ime in ministrstvo.)
3. Področni inšpektorati in agencije – vsak v svoji pristojnosti: Uprava za varno hrano, veterinarstvo in varstvo rastlin (živila), Zdravstveni inšpektorat, Banka Slovenije in Agencija za zavarovalni nadzor (finančne/zavarovalne storitve), AKOS (telekomunikacije). Opomba: Stanovanjska inšpekcija ni organ varstva potrošnikov – sodi na stanovanjsko področje, zato je v tem kontekstu sporna.

4. Zveza potrošnikov Slovenije (ZPS) – neodvisna nevladna potrošniška organizacija (svetovanje, testiranja, zagovorništvo). Skupaj z njo deluje tudi MIPOR (raziskovalni inštitut). Popravek: »Zavod za varstvo potrošnikov« kot tak ne obstaja oziroma ni uveljavljena institucija; verjetno gre za napako.
5. Izvajalci izvensodnega reševanja potrošniških sporov (IRPS) – za reševanje sporov med potrošniki in podjetji. Sem v širšem smislu sodita tudi Častno razsodišče pri GZS in komisije za mirno reševanje sporov (npr. pri ZPN/GZS) – vendar le kot sektorska telesa, ne kot splošni organi varstva potrošnikov.
6. Evropski potrošniški center Slovenija – za čezmejne potrošniške spore znotraj EU.
7. Sodišča – končno pravno varstvo potrošnika.

436. Kaj je tržno komuniciranje?

Tržno komuniciranje je specifična oblika sporazumevanja podjetja s ciljno skupino kupcev, ki vključuje:

- Oglaševanje,
- Odnose z javnostjo (PR)
- Osebno prodajo
- Pospeševanje prodaje

437. Opišite promocijo nepremičninskih storitev.

Osebna prodaja - neposreden stik ponudnika in povpraševalca
Oglaševanje - preko različnih medijev

Neposredno trženje - pošta, katalogi telefon, internet
Stiki z javnostmi - dan nepremičnine, reportaže, itd.

Pospeševanje prodaje - inovativni pristopi, nove storitve, nadgradnja storitev, cenovna politika

438. Naštejte osem značilnih razlik med storitvami in izdelki.

ZNAČILNOSTI	STORITEV	IZDELEK
Neopredmetenost	Neotipljive Obstajajo fizični dokazi o storitvi	Otipljiv
Neločljivost	Navzoča morata biti izvajalec in uporabnik	Navzočnost ni običajna
Minljivost	Je ni mogoče skladiščiti	Skladiščenje je nujno
Spremenljivost	Kakovost se spreminja glede na to kje, kdo in kdaj jo izvaja	Standardizirana kakovost
Težavnost merjenja in nadziranja kakovosti	Ugotavljamo zadovoljstvo uporabnikov	Merimo kakovost izdelkov
Visoka stopnja tveganja	Stroški napak so zelo visoki	Izdelek se preprosto

	Ni mogoča zamenjava	zamenja
Prilagodljivost ponudbe	Izvedba po meri posameznika povečuje zaznavanje kakovosti in zadovoljstvo z dobljenim	Izdelava po meri posameznika povečuje stroške
Vzpostavljanje osebnih stikov	Osebni stik prav tako pomemben kot sama storitev	Ni nujno povezan z osebnim stikom

439. Katere so glavne sestavine promocije?

1. Načrtovanje promocijskih akcij
2. Izvajanje akcij
3. Analiziranje uspešnosti akcij
4. Optimizacija

440. Naštejte lastnosti storitev.

- Neotipljivost
- Ocenljivost storitve
- Ocena odvisna od tistega, ki ocenjuje in od situacije v kateri se nahaja
- Neizmerljivost
- Storitve se ne da standardizirati⁶. Storitev je ustveno in ne umsko dejanje
- Storitev se lahko prodaja, vendar je ne moremo zaviti v papir

441. Kaj je odličnost storitve?

1. Prične se s prvim kontaktom izvajalca in prejemnika
2. Najpomembnejši je osebni pristop
3. Prisrčnost, iskrenost, dobro namernost
4. Odločilen je prvi vtis
5. Drugi vtis je prepozen
6. »Halo efekt

442. Kaj je trženjski splet za storitve?

7P

Posamezne prvine so:

- P-1 - izdelek, govorimo, da je izdelek glavni igralec v trženjski filozofiji in praksi. Pri izdelku obravnavamo kakovost, funkcionalnost, velikost, težo, obliko, barvo, asortiment, embalažo, stil, blagovno znamko, servis, garancijo, imidž, dobro ime. Pomembno je, da

izdelek čim bolj približamo kupcu – potrošniku - zadovoljimo plačilno sposobnega kupca. Potrošnik je tisti, ki ocenjuje vse značilnosti izdelka ali storitve.

- P-2- cena je denarni izraz za izdelek ali storitev. Cena se oblikuje na osnovi konkurence na trgu to je ponudba in povpraševanje. Cena je odvisna od proizvodnih stroškov, konkurence in drugih okoliščin, kot so različna prodajna območja, kdo so kupci, posredniki, v kakšni sezoni se določen izdelek prodaja in kakšen je namen uporabe.
- P-3 - razpečava, distribucija pomeni kako je organiziran prevoz izdelkov po distribucijskih kanalih do prodajnih mest ali kupcev. Razpečava je lahko neposredna od proizvajalca do potrošnika ali imamo posrednike, grosiste, veleprodajo, maloprodajo. Smisel je v tem, da imamo čim manj posrednikov. Pri razpečavi moramo obvezno upoštevati stroške, kakšne so zaloge, lokacijo in pokritost trga.
- P-4 - promocija ali tržno komuniciranje predstavlja način komuniciranja s kupci zaradi pospeševanja in povečevanja prodaje. Promocijo vršimo z demonstracijami, degustacijami, svetovanjem, reklamo in v sredstvih javnega obveščanja. Tržno komuniciranje razčlenimo na 4 področja in služi za povezovanje potrošnikov. Ta področja so:
 - ekonomsko propagando
 - pospeševanje prodaje
 - osebno prodajo
 - odnose z javnostjo.

Pri obravnavanju trženjskega spleta storitev dodamo še tri prvine:

- P-5 - ljudje imajo pri izvajanju storitev izredno pomembno vlogo. Pri tem ljudje nastopajo kot kupci ali potrošniki na eni strani in na drugi strani kot izvajalci ali prodajalci. Pri tem moramo upoštevati, da morajo ljudje kot izvajalci, prodajalci biti strokovno usposobljeni, poznati morajo značilnosti storitev, biti morajo ustvarjalni in obvladati večino komuniciranja. Storitve morajo biti opravljene hitro in kakovostno, za kar je potrebno nenehno ustrezno izobraževanje, izpopolnjevanje in se v stiku z »manj kulturnimi strankami bolj potruditi. Pri izvajanju storitev je zelo pomemben videz in urejenost izvajalcev.
- P-6 - izvajanje - procesiranje predstavlja bistvo storitve. Poskrbeti moramo za varno, kakovostno in hitro opravljanje določenih storitev. Izvajalci morajo obvladati stroko, tehnologijo in postopke ter upoštevati zakonska določila. Od strokovnosti je odvisen končni rezultat izvršene storitve.
- P-7 - fizični dokazi pa je tisto kar kupec, potrošnik, vidi, sliši in občuti. Fizični dokazi morajo imeti ustrezen videz, barvo, kakovost, konstrukcijo (v bolnišnici: urejenost bivalnih prostorov, notranja in zunanja urejenost, parki, zelenica, ograja, sanitarni prostori, hodniki, kuhinje, jedilnice; pri servisni dejavnosti morajo kupci avtomobilov prejeti ustrezne servisne knjižice, prav tako pri gospodinjskih aparatih garancijske liste in navodila za uporabo.)Vse prvine obeh spletov je potrebno celovito obravnavati in prilagajati plačilno sposobnim kupcem. Želje uporabnikov proizvodov in storitev je potrebno čim bolj uresničiti. Pri tem bi lahko dodali tudi aktivnosti raziskovanja trga, segmentiranja trga in pozicioniranja trga.

443. Opišite komunikacijski splet pri nepremičninah.

Vloga komunikacije je ključnega pomena; komunikacijski splet je sestavljen iz

1. odločitev o oglaševanju,

2. načinih pospeševanja prodaje,
3. odnosih z javnostjo in
4. identiteti

444. Opišite način določanja prodajnih cen.

- Različne cene za različne udeležence
- Vpliv ponudbe in povpraševanja na ceno
- Formiranje cene določene nepremičnine glede na številne dejavnike

445. Katere dejavnosti sestavljajo tržno komuniciranje?

Tržno komuniciranje obsega vse komunikacijske aktivnosti, s katerimi podjetje obvešča, prepričuje in opominja porabnike na ciljnem trgu o svojih izdelkih in dejavnostih. Tako neposredno olajšuje menjavo dobrin. Posredno olajšuje menjavo, sporočanje informacij o podjetju in izdelkih zainteresiranim skupinam.

Pri oblikovanju uspešnega programa povezanega tržnega komuniciranja mora podjetje odkriti pravo kombinacijo tržno-komunikacijskih orodij, opredeliti njihov pomen in obseg uporabe ter koordinirati njihovo uporabo. Osnovna orodja, ki jih podjetja uporabljajo, da bi dosegla svoje komunikacijske cilje, so znana pod pojmom tržno-komunikacijski splet. Sem spada:

1. oglaševanje,
2. pospeševanje prodaje,
3. odnosi z javnostmi,
4. neposredno trženje in
5. osebna prodaja.

446. Opišite komunikacijski krog.

Proces komuniciranja je sistematično zaporedje dejanj komuniciranja, usmerjeno k njegovemu cilju. Tržno komuniciranje sestavljajo štiri elementi, ki sestavljajo komunikacijski krog:

1. pošiljatelj tržnega sporočila (komunikator);
2. sporočilo (informacija);
3. komunikacijska pot;
4. prejemnik sporočila (oseba, ki ji je sporočilo namenjeno).

447. Kdo so udeleženci na poti storitev od ponudnika do porabnika?

Pri prenosu storitev od ponudnika do končnega porabnika na trgu nepremičnin in povezanih storitev sodelujejo naslednji ključni udeleženci:

A. Primarni akterji (Ponudnik in Porabnik)

- Ponudnik (izvajalec): Oseba ali podjetje, ki storitev ustvari in jo ponudi na trgu (npr. nepremičninska družba, ocenjevalec vrednosti, investitor ali najemodajalec).
- Porabnik (naročnik/kupec): Končni prejemnik storitve, ki izraža potrebo, storitev plača in jo konzumira (npr. kupec nepremičnine, najemnik ali podjetje, ki potrebuje cenitev).

B. Posredniki in zastopniki

- Nepremičninski posredniki: Licencirani agenti, ki povezujejo ponudnika in porabnika, vodijo ogleda, pogajanja in skrbijo za varno izvedbo posla.
- Upravniki nepremičnin: Delujejo kot vmesni člen pri donosnih nepremičninah in večstanovanjskih stavbah, kjer v imenu lastnikov (ponudnikov) skrbijo za tekoče vzdrževanje in komunikacijo s stanovalci (porabniki).

C. Regulatorji in podporni strokovnjaki

- Pravni in finančni strokovnjaki: Notarji (ki overjajo listine), odvetniki (ki sestavljajo pogodbe) in ocenjevalci vrednosti (ki določajo podlago za financiranje).
- Državni organi in javne službe: Ministrstva, upravne enote ter Geodetska uprava (GURS) s sodišči (Zemljiška knjiga), ki s predpisi, izdajo dovoljenj in registracijo pravic pravno omogočijo, da storitev varno pride od ponudnika do porabnika.

448. Kakšna je matrika za reševanje pritožb uporabnikov?

Matrika za reševanje pritožb uporabnikov je strukturirano orodje (lahko v obliki tabele ali diagrama), ki pritožbe razvršča glede na dva ključna parametra: resnost/nujnost zapleta ter vpliv na uporabnika/poslovanje.

Na podlagi te klasifikacije matrika določa stopnjo prioritete, časovni okvir za odziv in odgovorno osebo.

A. Razvrstitev pritožb po stopnjah prioritete (Kategorizacija)

Matrika pritožbe običajno deli na tri ali štiri ravni:

- Kritična (Nujna): Napake, ki onemogočajo uporabo storitve ali nepremičnine (npr. izpad ogrevanja pozimi, resne pravne grožnje, poplave). Rešuje se takoj.
- Visoka: Funkcionalne napake, ki močno motijo bivanje ali poslovanje, a ne ogrožajo varnosti (npr. nedelujoče dvigalo, napake v obračunu stroškov).
- Srednja/Nizka: Manjše estetske ali administrativne motnje (npr. manjše poškodbe na fasadi, vprašanja glede pravilnika).

B. Določitev časovnih okvirov (SLA - Service Level Agreement)

Za vsako raven prioritete matrika natančno predpisuje dva časovna pogoja:

- Čas do prvega odziva: Potrditev prejema pritožbe in obvestilo uporabniku, da se zadeva rešuje (npr. v roku 1 ure za kritične, v roku 24 ur za nizke prioritete).
- Čas do končne rešitve: Rok, v katerem mora biti napaka odpravljena ali podan uraden odgovor (npr. 4 ure za nujne primere, 8 dni za administrativne pritožbe).

C. Eskalacijski protokol (Odgovornost)

Matrika natančno določa, kdo pritožbo rešuje in kdaj se ta prenese na višjo raven:

- Prva raven: Sprejem s strani tehnične podpore ali referenta (reševanje rutinskih pritožb).
- Druga raven (Eskalacija): Če referent pritožbe ne more rešiti v predpisanem roku ali gre za

kompleksnejši problem, matrika avtomatično preusmeri zadevo vodji oddelka ali pravni službi.

449. Z matriko prikažite reševanje pritožb glede na dva kriterija.

Resnost posledic (A) in Verjetnost nastanka škode (B).

	VISOKA RESNOST / NUJNOST (A)	NIZKA RESNOST / NUJNOST (B)
VISOKA VERJETNOST / POGOSTOST (A)	Kvadrant AA (Kritična cona) <ul style="list-style-type: none">• Ukrepanje: Takojšnja krizna intervencija vodstva.• Primer: Ponavljajoči izlivi vode, odpoved ogrevanja pozimi.	Kvadrant AB (Nadzorovana cona) <ul style="list-style-type: none">• Ukrepanje: Preventivno vzdrževanje, sistemski popravki.• Primer: Stalno pregorevanje žarnic ali manjše okvare ključavnic.
NIZKA VERJETNOST / IZJEMNOST (B)	Kvadrant BA (Reaktivna cona) <ul style="list-style-type: none">• Ukrepanje: Hitro reševanje po nujnem protokolu.• Primer: Udarec strele v objekt, enkratna odpoved dvigala.	Kvadrant BB (Rutinska cona) <ul style="list-style-type: none">• Ukrepanje: Standardni postopek referenta v rednem roku.• Primer: Pritožba nad nepokošeno travo ali umazanim hodnikom.

Protokol reševanja po kvadrantih:

A. Kvadrant AA (Kritične / Sistemske pritožbe):

Visoka resnost in visoka verjetnost ponovitve. To so napake, ki neposredno ogrožajo premoženje, varnost ali bivanje uporabnikov. Zahtevajo takojšnjo aktivacijo kriznega načrta, prisotnost intervencijskih ekip na terenu in neposredno vključitev vodstva podjetja (reševanje v roku nekaj ur).

B. Kvadranta AB in BA (Operativne pritožbe):

Pri AB gre za napake, ki niso nevarne, se pa dogajajo ves čas in uničujejo ugled storitve. Rešujejo se sistemsko (npr. z zamenjavo podizvajalca ali opreme).

Pri BA gre za izjemne dogodke (višja sila), ki so redki, a nevarni. Rešujejo se hitro, z reaktivno aktivacijo vnaprej pripravljenih dežurnih služb.

C. Kvadrant BB (Rutinske pritožbe):

Nizka resnost in nizka verjetnost/nujnost. Gre za vsakodnevne administrativne, estetske ali manjše bivalne pritožbe uporabnikov. Rešujejo se na najnižji operativni ravni (referent) po vrstnem redu prispetja. Rok za rešitev in odgovor je standardni zakonski ali interni rok (npr. 8 do 15 dni).

450. Navedite pravila o oglaševanju pri prometu z nepremičninami.

Nepremičninska družba mora pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo

1. Cene,
2. Lokacije,
3. Leta izgradnje stavbe oziroma zadnje preнове in
4. Velikost nepremičnine ter
5. Firme in sedeža nepremičninske družbe

V kolikor nepremičninska družba oglašča lastno nepremičnino, mora to v oglasu posebej navesti.

Prepovedano je oglaševati na način, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena (na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih).

451. Kateri so osnovni elementi kodeksa o dobrih poslovnih običajih iz leta 1996?

1. Splošna načela
2. Medsebojni odnosi
3. Odnos do strank
4. Obseg in plačilo storitev
5. Pogoji poslovanja
6. Reševanje sporov
7. Prehodne in končne določbe

452. Katera so temeljna načela kodeksa dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami, ki jih morajo spoštovati organizacije s področja poslovanja z nepremičninami?

1. Poštenost

2. Vestnost
3. Strokovnost
4. Spoštovanje dobrih poslovnih običajev

So temeljna načela, ki jih morajo spoštovati organizacije s področja poslovanja z nepremičninami.

453. Katere institucije se v Sloveniji ukvarjajo z zaščito potrošnika?

Z varstvom potrošnikov se v Sloveniji ukvarjajo zlasti:

- pristojno ministrstvo (resor za gospodarstvo) kot nosilec politike varstva potrošnikov;
- Tržni inšpektorat RS (nadzor nad nepoštenimi poslovnimi praksami in oglaševanjem);
- Zveza potrošnikov Slovenije (ZPS) in druge potrošniške organizacije;
- stanovanjska inšpekcija in geodetska inšpekcija (nadzor geodetskih podjetij);
- izvajalci izvensodnega reševanja potrošniških sporov (IRPS), npr. pri GZS.

Opomba: »Urad za varstvo potrošnikov« je bil ukinjen (2012, naloge je prevzelo pristojno ministrstvo), »Tržna inšpekcija« pa se danes imenuje Tržni inšpektorat RS.

454. Naštejte vsaj tri dobre poslovne običaje.

1. Da ne zahtevamo provizije pred sklenitvijo posla
2. Ugotovitev bruto in neto površin po etažah
3. Prepovedano je omalovaževanje drugih poslovnih subjektov
4. Posrednik ne more sprejeti dodatnih koristi pri poslu, razen plačila pri posredovanju

455. Kaj je namen tržnih raziskav?

Namen tržnih raziskav je analiza situacije, ki omogoča pregled, prenovo ter sintezo spoznanj o trgu, ki je predmet raziskave. Predstavlja pomoč pri odločanju in pridobivanju informacij za zmanjšanje tveganja pri odločanju ter razvija nove ideje, ki so potrebne zato, da podjetje ohranja konkurenčnost na trgu.

456. Kaj pomeni načelo 4P?

Marketinški splet 4xP uporabljamo pri razvoju, proizvodnji in prodaji izdelkov. Posamezne prvine so:

- P-1 - izdelek, govorimo, da je izdelek glavni igralec v trženjski filozofiji in praksi. Pri izdelku obravnavamo kakovost, funkcionalnost, velikost, težo, obliko, barvo, asortiment, embalažo, stil, blagovno znamko, servis, garancijo, imidž, dobro ime. Pomembno je, da izdelek čim bolj približamo kupcu – potrošniku - zadovoljimo plačilno sposobnega kupca. Potrošnik je tisti, ki ocenjuje vse značilnosti izdelka ali storitve.

- P-2 - cena je denarni izraz za izdelek ali storitev. Cena se oblikuje na osnovi konkurence na trgu to je ponudbe in povpraševanja. Cena je odvisna od proizvodnih stroškov, konkurence in drugih okoliščin, kot so različna prodajna območja, kdo so kupci, posredniki, v kakšni sezoni se določen izdelek prodaja in kakšen je namen uporabe.
- P-3 - razpečava, distribucija pomeni kako je organiziran prevoz izdelkov po distribucijskih kanalih do prodajnih mest ali kupcev. Razpečava je lahko neposredna od proizvajalca do potrošnika ali imamo posrednike, grosiste, veleprodajo, maloprodajo. Smisel je v tem, da imamo čim manj posrednikov. Pri razpečavi moramo obvezno upoštevati stroške, kakšne so zaloge, lokacijo in pokritost trga.
- P-4 - promocija ali tržno komuniciranje predstavlja način komuniciranja s kupci zaradi pospeševanja in povečevanja prodaje. Promocijo vršimo z demonstracijami, degustacijami, svetovanjem, reklamo in v sredstvih javnega obveščanja. Tržno komuniciranje razčlenimo na 4 področja in služi za povezovanje potrošnikov. Ta področja so:
 - ekonomsko propagando
 - pospeševanje prodaje
 - osebno prodajo
 - odnose z javnostjo

457. Kako ugotavljamo zadovoljstvo porabnikov?

- Spremljanje pripomb
- Analiza izgubljenih kupcev
- Namišljeno nakupovanje
- Intervjuji potrošnikov

458. Obkrožite pravilno trditev.

Besedno komuniciranje prenaša 7 % sporočil med ljudmi, nebesedno komuniciranje pa 93 %.
Besedno komuniciranje prenaša 93 % sporočil med ljudmi, nebesedno komuniciranje pa 7 %.

15. Področje

OSNOVNE PISNE IN USTNE POSLOVNE KOMUNIKACIJE IN POSLOVNEGA BONTONA

459. Kako oz. s čim ste se kot nepremičninski posrednik dolžan izkazati pri prvem stiku s stranko? Naštejte osnovna pravila dobre ustne komunikacije za pogovor s stranko?

Pri prvem stiku morate se izkazati, da dejansko ste nepremičninski posrednik na podlagi izkaznice nepremičninskega posrednika, ki dokazuje, da ste opravili strokovni izpit nepremičninskega posrednika, in da ste vpisani v evidenco nepremičninskih posrednikov ter, da delujete v skladu s profesionalnimi načeli nepremičninskega posredovanja. Nepremičninski posrednik je namreč fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja, ima licenco za opravljanje poslov posredovanja ter je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov. Imenik je javen in je objavljen na spletnih straneh ministrstva za okolje in prostor.

Elementi poslovnega razgovora kot primer dobre ustne komunikacije s stranko so:

Spraševanje – z njim sprožimo in usmerimo povratni tok informacij kot nam ustreza ter vplivamo na potek razgovora. Najbolj temeljna delitev vprašanj je na odprta in zaprta vprašanja. Odprta imajo zelo širok izbor odgovorov, zaprta pa zahtevajo opredelitev vprašanega za določeno stališče. Poznamo tudi druge oblike vprašanj kot so navajajoča (se vam tudi zdi...), razmišljajoča (kaj pravite), retorična (postavi si jih govornik), povratna za izmikanje vprašanjem ter kontrola za preverjanje obojestranskega razumevanja.

Sporočanje - poslovni razgovor nam omogoča hiter odziv sogovornika vendar nimamo veliko možnosti za »popravni izpit«. Zato je potrebno premisliti, preden kaj rečemo (kaj je namen, glavna misel, koga nagovarjamo). Sam slog govora mora odgovarjati situaciji v kateri se nahajamo, čemur prilagodimo tudi stopnjo formalnosti. Osnovna sporočanja so izbrane informacije in podatki, dejstva, ki temeljijo na vnaprej pripravljenih vsebinah. S pomočjo pravih neverbalnih sporočil bomo poudarili lastne besede in jim dodali dodatno težo.

Poslušanje- za uspešno komuniciranje je vsaj tako kot govorjenje in spremljajoča nebesedna komunikacija, pomembno poslušanje. Ko govorite, lahko poveste samo tisto, kar že veste, med poslušanjem pa imate možnost, da se naučite kaj novega. Za poslovne razgovore sta najbolj nevarni naravnost k centru pozornosti med sogovorniki in nezaupljivost, kjer tak sogovornik ne zaupa nobenemu in misli, da je vse naperjeno proti njemu. Zato poudarjamo poseben poudarek poslušanju. Sposobnost poslušanja je pridobljena v praksi in je bistvena za uspešno komunikacijo.

460. Utemelji osnovna pravila obnašanja, etičnosti in skrbnosti nepremičninskega posrednika v odnosu do stranke pri opravljanju poslovnega posredovanja?

V naših medsebojnih odnosih moramo upoštevati poštenost in korektnost, da mora biti naše vedenje tako, da drugim ne škoduje, temveč jim koristi, da ne odbija, da ne vzbuja občutka krivice.

Zaveza nepremičninskega posrednika za dobro poslovanje je:

- kodeks o dobrih poslovnih običajih iz 1996
- listina o kakovosti storitev v CEPI

Izhodiščna točka, da se morajo upoštevati te uzance je 12. člen Obligacijskega zakonika, ki

terja od udeležencev obligacijskih razmerij spoštovanje Kodeksa, poslovne morale, dobrih poslovnih običajev in uzanc.

461. Utemelji kaj pomeni odnos nepremičninskega posrednika »skrbno ravnati« pri opravljanju poslov posredovanja?

Skrbno ravnati se smatra v obliki dobrega gospodarja, da svoje delo opravlja kot skrben, odgovoren posrednik z nepremičninami, ter, da upošteva vsa pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju.

Izvzeto iz Zakona o nepremičninskem posredovanju.

PRAVILA ZA VARNO IN SKRIBNO POSLOVANJE PRI NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

13. člen

(pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami)

- (1) S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- (2) Za pravno razmerje med nepremičninsko družbo in naročiteljem veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, če ni v tem zakonu drugače določeno.
- (3) Določb tega poglavja s pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu naročitelja.
- (4) V pogodbi o posredovanju, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, morajo biti navedeni podatki o zavarovanju odgovornosti, naveden nepremičninski posrednik, ki bo opravljal posle posredovanja ter morebitni dodatni stroški, če je naročitelj naročil storitve iz 3. točke drugega odstavka 15. člena tega zakona.

14. člen

(skrbnost dobre nepremičninske družbe oziroma dobrega nepremičninskega posrednika)

- (1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik, ki zanjo opravlja posle posredovanja, morata pri opravljanju storitev oziroma poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.
- (2) Nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik ne smeta spodbujati ali priporočati sklenitve določene pogodbe zgolj z namenom pridobitve plačila za posredovanje.

15. člen

(splošni pogoji poslovanja)

- (1) Nepremičninska družba mora določiti splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji poslovanja).
- (2) Splošni pogoji poslovanja morajo za vsako vrsto storitev posredovanja, ki jih nepremičninska družba nudi strankam, vsebovati:

1. določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posamezne vrste storitve;
 2. višino običajnega plačila za posredovanje in določen opis poslov iz prejšnje točke, ki so obseženi s tem plačilom in ki obvezno vsebuje zlasti vzpostavljanje stikov ter preverjanje stanja nepremičnine, potrebna pogajanja in pripravo na sklenitev pravnega posla;
 3. vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.
- (3) Nepremičninska družba mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino seznani.
- (4) Nepremičninska družba mora v vsakem prostoru, v katerem posluje s strankami, na vidnem in dostopnem mestu omogočiti vpogled v splošne pogoje poslovanja.

16. člen (oglaševanje)

- (1) Nepremičninska družba mora pri oglaševanju oziroma pri drugih javnih objavah v sredstvih javnega obveščanja oziroma na spletnih straneh, v prostorih nepremičninske družbe ali na drugih mestih, kjer je dovoljeno oglaševanje, v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, zagotoviti objavo cene, lokacije, leta izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove in velikosti nepremičnine ter firme in sedeža nepremičninske družbe.
- (2) Če nepremičninska družba oglašuje prodajo večstanovanjske stavbe, stanovanjsko-poslovne stavbe ali nestanovanjske stavbe z več posameznimi deli, mora zagotoviti objavo najvišje in najnižje cene kvadratnega metra površine stavbe ali njenega posameznega dela, lokacijo, leto izgradnje oziroma zadnje prenove ter firme in sedeža nepremičninske družbe. V primerih, ko nepremičninska družba, v prejšnjem stavku navedene stavbe, oglašuje v transparentih, podatka o ceni ni dolžna navesti.
- (3) V kolikor nepremičninska družba oglašja lastno nepremičnino, mora to v oglasu posebej navesti.
- (4) Prepovedano je oglaševati na način, ki je v nasprotju s prvim odstavkom tega člena (na primer z letaki, ki se lepijo na vhode stavb, ali letaki, ki se puščajo v nabiralnikih).
- (5) Za oglaševanje časovnega zakupa stanovanjskih objektov se uporabljajo določbe zakona o varstvu potrošnikov.
- (6) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za oglaševanje investitorja.

17. člen

(zaščita interesov naročitelja)

- (1) Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:
 1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
 2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
 3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve

podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;

4. morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.
- (2) Nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

18. člen (dolžnost obveščanja)

- (1) Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja.
- (2) Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo.
- (3) Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

19. člen (anonimnost naročitelja)

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

20. člen (nepriustranost pri posredovanju)

- (1) Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.
- (2) Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

21. člen (nasprotje interesov)

Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

22. člen (ekskluzivno posredovanje)

- (1) Če se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita, lahko nepremičninska družba prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.
- (2) V primeru iz prejšnjega odstavka ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

23. člen

(preverjanje stanja nepremičnine)

- (1) Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.
- (2) Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanske stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:
 1. na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
 2. na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
 3. kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.
- (3) Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

24. člen

(sestavljanje listin o pravnih poslih)

- (1) Kadar posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, vključuje tudi sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom ter podpisom na listini, ki jo sestavi.
- (2) Kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi tudi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.

25. člen

(plačilo za posredovanje)

- (1) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- (2) Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov in največ v višini, ki mora biti določena v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem, in le, če je plačilo dodatnih storitev pisno dogovorjeno med strankama.

- (3) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.
- (4) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.
- (5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.
- (6) Ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

26. člen

(trajanje in odpoved pogodbe)

- (1) Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas največ devet mesecev.
- (2) Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

462. Ali mora kodeks ravnanja stanovskega združenja (Kodeks dobrih poslovnih običajev pri GZS) spoštovati pri poslovanju z nepremičnimi tudi pravni subjekt, ki se ni s podpisom zavezal k spoštovanju le teh in ni član Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS?

Da, spoštovati morajo tudi ostali subjekti, to jih zavezuje izhodiščna točka 12. člena obligacijskega zakonika. Kodeks pišejo poslovni subjekti v panogi.

463. Naštej nekaj primerov agresivne poslovne prakse nepremičninske družbe oz. posrednika, ki v vseh primerih velja za nepošteno do potrošnika?

Zakon kot prekršek obravnava tudi agresivne poslovne prakse, uporabo nadlegovanja, prisile, vključno z uporabo sile ali nedopustnega vplivanja, s čimer bi se bistveno zmanjšala svoboda izbire ali ravnanje povprečnega potrošnika v zvezi z izdelkom ali sprejemom odločitve o sklenitvi posla. Naj navedemo nekaj primerov iz 9. in 10. člena zakona:

- uporaba grozečega ali žaljivega jezika ali ravnanja;
- izkoriščanje nesrečnega dogodka ali okoliščin, ki zaradi svoje resnosti zmanjšujejo potrošnikovo sposobnost presoje, česar se podjetje zaveda, pa to kljub temu izkoristi, da bi tako vplivalo na potrošnikovo odločitev glede izdelka;
- vsaka grožnja s protipravnim ravnanjem;

- agresivno ustvarjanje vtisa, da potrošnik ne more zapustiti poslovnih prostorov, dokler pogodba ni sklenjena;
- obiskovanje potrošnika na domu in neupoštevanje potrošnikove prošnje, da zapusti njegov dom ali da se ne vrača,
- vztrajno nadlegovanje po telefonu, telefaksu, elektronski pošti ali drugem sredstvu za sporazumevanje na daljavo in brez soglasja potrošnika;
- ustvarjanje lažnega vtisa, da je potrošnik tudi brez nakupa že ali bo dobil nagrado ali drugo enakovredno ugodnost, čeprav nagrada ali druga enakovredna ugodnost dejansko ne obstaja ali če prevzem nagrade vključuje potrošnikovo dodatno dejanje, plačilo ali izpostavljanje stroškom;
- postavljanje zahteve za takojšnje ali odloženo plačilo za izdelke ali vračilo ali hrambo izdelkov, ki jih je podjetje dobavilo, vendar jih potrošnik ni naročil.

Nepoštenih poslovnih praks, in sicer zavajajočih poslovnih praks, za katere štejejo tudi poslovne prakse, ki vsebujejo napačne informacije in so torej neresnične, če kakor koli, vključno s celotno predstavitvijo, zavajajo ali bi utegnile zavajati povprečnega potrošnika, četudi so informacije točne glede enega ali več naštetih elementov, ter v vsakem primeru

povzroči ali bi utegnila povzročiti, da povprečen potrošnik sprejme odločitev o poslu, ki je sicer ne bi sprejel. Zavajajoče poslovne prakse se v praksi kažejo tako kot zavajajoča dejanja, kot tudi zavajajoče opustitve, podjetja pa potrošnike najpogosteje zavajajo glede cene, načina izračunavanja cene ali določene cenovne prednosti in s tem povzročijo ali utegnejo povzročiti, da povprečen potrošnik sprejme odločitev, ki je sicer ne bi sprejel - da torej potrošnik kupi izdelek zaradi predstavljene cenovne ugodnosti, ki pa ni resnična oz. je zavajajoča, in ga potrošnik drugače ne bi kupil.

464. Naštej nekaj primerov agresivne poslovne prakse nepremičninske družbe oz. posrednika, ki v vseh primerih velja za nepošteno do potrošnika?

Agresivne poslovne prakse

8. člen (agresivne poslovne prakse)

Poslovna praksa se šteje za agresivno, če v določenem primeru ob upoštevanju vseh značilnosti in okoliščin z nadlegovanjem, prisilo, vključno z uporabo sile ali nedopustnim vplivanjem, bistveno zmanjša ali bi utegnila bistveno zmanjšati svobodo izbire ali ravnanja povprečnega potrošnika v zvezi z izdelkom ter s tem povzroči ali bi utegnila povzročiti, da potrošnik sprejme odločitev o poslu, ki je sicer ne bi sprejel.

9. člen

(uporaba nadlegovanja, prisile in nedopustnega vplivanja)

Pri ugotavljanju, ali se v poslovni praksi uporabljajo nadlegovanje, prisila, vključno z uporabo sile, in nedopustno vplivanje, se upoštevajo:

1. časovni trenutek in kraj odvijanja poslovne prakse, njena narava in vztrajnost;
2. uporaba grozečega ali žaljivega jezika ali ravnanja;
3. izkoriščanje nesrečnega dogodka ali okoliščin, ki zaradi svoje resnosti zmanjšujejo potrošnikovo sposobnost presoje, česar se podjetje zaveda, pa to kljub temu izkoristi, da bi tako vplivalo na potrošnikovo odločitev glede izdelka;
4. vsaka težavna ali nesorazmerna nepogodbena ovira, ki jo vsili podjetje, ko želi potrošnik

uveljavljati pogodbene pravice, vključno s pravicami do odstopa od pogodbe, do izbire drugega izdelka ali do izbire drugega podjetja;

5. vsaka grožnja s protipravnim ravnanjem.

10. člen

(agresivne poslovne prakse, ki v vseh okoliščinah veljajo za nepoštene) Poslovna praksa je agresivna zlasti, če podjetje:

1. ustvari vtis, da potrošnik ne more zapustiti poslovnih prostorov, dokler pogodba ni sklenjena;
2. potrošnika obiskuje na domu in ne upošteva potrošnikove prošnje, da zapusti njegov dom ali da se ne vrača, razen v okoliščinah in mejah v skladu z zakonom, če je to potrebno zaradi izpolnjevanja pogodbene obveznosti;
3. z namenom pridobivanja novih kupcev potrošnika vztrajno in brez njegovega soglasja nadleguje po telefonu, telefaksu, elektronski pošti ali drugem sredstvu za sporazumevanje na daljavo, razen v okoliščinah in mejah v skladu z zakonom zaradi izpolnjevanja pogodbene obveznosti. To se ne nanaša na pogodbe, sklenjene na daljavo, kakor so opredeljene v zakonu, ki ureja varstvo potrošnikov, zakonu, ki ureja varstvo osebnih podatkov, in zakonu, ki ureja elektronsko komuniciranje;
4. zahteva, da potrošnik, ki želi vložiti odškodninski zahtevek iz zavarovalne police, predloži dokumente, ki jih ni mogoče utemeljeno šteti za pomembne pri določanju veljavnosti zahtevka, ali sistematično opušča odgovarjanje na upravičeno pošto z namenom potrošnika odvrniti od uveljavljanja njegovih pogodbenih pravic;
5. v oglasnem sporočilu neposredno nagovarja otroke k nakupu oglaševanih izdelkov ali prepričuje starše ali druge odrasle, da otrokom kupijo oglaševane izdelke. To se ne nanaša na določbe zakona o medijih, ki urejajo varstvo otrok pred nedovoljenim oglaševanjem;
6. zahteva takojšnje ali odloženo plačilo za izdelke ali vračilo ali hrambo izdelkov, ki jih je podjetje dobavilo, vendar jih potrošnik ni naročil. Če potrošnik naroči blago ali storitev, podjetje pa mu namesto tega preskrbi blago ali storitev enake kakovosti in cene ter je bilo to dogovorjeno v pogodbi ali določeno pred sklenitvijo pogodbe, se ne šteje, da gre za dobavo nenaročenega blaga ali storitve. Potrošnik mora biti o tem jasno in razumljivo obveščen, nastale stroške vračila blaga ali storitve po uveljavitvi pravice do odstopa pa krije podjetje;
7. potrošnika izrecno obvesti, da ogroža posamično delovno mesto ali obstoj podjetja, če ne kupi izdelka ali storitve;
8. ustvari lažen vtis, da je potrošnik tudi brez nakupa že dobil, bo dobil ali bo na podlagi določenega dejanja dobil nagrado ali drugo enakovredno ugodnost, čeprav:
 - nagrada ali druga enakovredna ugodnost dejansko ne obstaja ali
 - dejanje, na podlagi katerega je mogoče zahtevati nagrado ali drugo enakovredno ugodnost, vključuje potrošnikovo plačilo ali izpostavljanje potrošnika stroškom.

465. Kateri predpis v Sloveniji ureja ravnanje podjetij, ki se štejejo za nepoštene poslovne prakse ter upravno in sodno varstvo potrošnika pred nepoštenimi poslovnimi praksami v razmerju do potrošnikov ?

Predpis, ki ureja takšno ravnanje podjetij je Zakon o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi

poslovnimi praksami (ZVPNPP)

466. Naštej osnovna pravila bontona in ustne komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?

Osnovno pravilo poslovnega bontona je skrb za občutke drugih v lepem vedenju, ki lahko strnemo v kratico PMOVST, ki jo sestavljajo prve črke zlatih pravil:

Poštenje - ravnajte pošteno in iskreno

Manire - nikoli ne bodite sebični, neotesani ali ne disciplinirani

Osebnost - s svojim vedenjem sporočajte svoje vrednote, odnose in mnenja Videz - vedno se napravite po svojih najboljših močeh

Skrb za druge - nase glejte z vidika drugega človeka Taktnost - pomislite, preden spregovorite

Poštenje pomeni, da s svojimi besedami in dejanji dokazujete, da ste pošten, iskren in zaupanja vreden človek. Sloves poštenjaka si gradimo zelo počasi, izgubimo pa ga lahko v trenutku.

Manire so vedenjski vzorci, ki človeku, s katerim imate opravka, povedo, ali se lahko zanese na vas, da boste v poslih z njim ravnali vljudno in pošteno. Če misli, da ste neotesani, sebični ali nedisciplinirani, vaju odnos verjetno ne bo uspešen.

Vaša osebnost je enkratni prispevek, ki ga lahko ponudite podjetju, v katerem delate oziroma si želite delati. S svojim načinom vedenja bi morali zagotoviti, da bodo vaše pozitivne lastnosti opažene in cenjene.

Vaš videz resda ni vaša največja prednost, nikakor pa vam ne sme biti v škodo! Bodite urejeni, nosite primerno obleko, imejte dobro držo in skrbite za splošno telesno počutje, kajti vse to so pomembni elementi, če želite narediti dober vtis na sodelavce.

Skrb za druge je temeljno načelo, ki se skriva za celotnim poslovnim bontonom. Uspešni pogajalci pogosto v mislih odigrajo pričakovani tok dogodkov z zamenjanimi vlogami, preden se dejansko sestanejo s svojimi nasprotniki. Cilj takega početja je jasen: da se bomo lahko brez težav odzvali na nove pobude, ko se bodo pojavile.

Pri sporočanju ni pomembna samo vsebina sporočila, pač pa tudi način podajanja, glas, izgovorjava, poudarki, ipd. Nekateri ljudje imajo ogromno znanja, a ostajajo nezanimivi, prav zaradi načina sporočanja. Drugi rojeni govorniki, radi jih poslušamo, čeprav nam ne povedo veliko.

Nekaj osnovnih prijemov za učinkovito posredovanje sporočil:

- med govorom ne vdihamo preveč zraka na enkrat
- ne govorimo z enim vdihom predolgo
- primerna jakost glasu
- izgovorjava ne sme biti monotona
- izogibajmo se samogovorom

467. Naštej osnovna pravila bontona in pisne komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?

V besednem komuniciranju ima pisno poseben položaj. Sporočila so trajna, zlahka jih je mogoče spravljati in spet uporabljati. Pisno sporočanje obsega širok nabor oblik – od kratkega

internega sporočila do poslovnih elaboratov s tisoči strani. Še bolj kot pri govornih sporočilih je pomemben slog pisanja.

Za dobro urejeno pisno sporočilo velja:

- smoter in osnovna tema sporočila naj bosta jasna;
- vsebina sporočila izhaja iz smotra in osnovne teme sporočila;
- posamezne misli in trditve naj bodo logično razvrščene v skupine in naj si sledijo v logičnem zaporedju;
- sporočilo naj vsebuje vse potrebne informacije – pa nič več;
- če je le mogoče, napišemo sporočilo, ga prespimo, popravimo in nato pošljemo.

Pismo ima praviloma uvod, jedro in sklep. Običajna oblika poslovnega pisma – dopisa:

- naziv podjetja ali organizacije, ponavadi s kratkimi podatki: naslov, telefon, telefax;
- naslov prejemnika, bodisi podjetja ali organizacije bodisi osebe v tem podjetju ali organizaciji;
- kratka oznaka zadeve, ki jo pismo obravnava;
- osebni nagovor, če je pismo naslovljeno na osebo, naziv, ime in priimek, spredaj »spoštovani«;
- vsebina pisma, razčlenjena na odstavke;
- sklepna fraza s pozdravom;
- podpis – naziv, ime in priimek, položaj v podjetju ali organizaciji;
- čisto spodaj: navedbe o morebitnih prilogah in o morebitnih drugih prejemnikih.

468. Naštej osnovna pravila bontona in telefonske komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?

Čeprav pri telefoniranju sogovornika nimamo pred seboj, moramo vseeno upoštevati nekaj pravil lepega vedenja. Telefon je sicer le tehnični predmet, vendar hkrati predstavlja neviden obraz vsakega podjetja, ki z izjemno natančnostjo razkriva veliko njegovih značajskih potez in vzdušje, ki vlada v podjetju.

Medtem ko pisana beseda pusti dokazljive sledi, telefoniranje pusti le spomin z omejenim rokom trajanja, spominjamo se samo, ali smo bili uspešni ali ne. Mnogi pogovori se končajo z grenkim priokusom in pri enem ali drugem govorniku pustijo občutek jeze ali slabe volje.

Razlog za tako stanje ni vedno vsebina, temveč nehotene nerodnosti, ki nam spolzijo skozi slušalko. Tehnologija nam pri telefoniranju dopušča čedalje več možnosti, vendar bonton prav nič ne popušča pri pravilih uglajenega telefoniranja.

Po telefonu se ne smemo pogovarjati s polnimi usti, med telefoniranjem ne srkamo kave, tudi ne kadimo tako, da se nas sliši, da o smrkanju in mlaskanju sploh ne govorimo. Nikoli si ne smemo privoščiti, da bi zaradi poslovnih zadev ljudi klicali domov, razen če niste bili tako dogovorjeni ali če je res nujno. Seveda se morate vedno predstaviti, zlasti če se oglasi kdo od domačih. Prenosni telefoni lahko marsikdaj rešijo zadrego, vendar pravila ostajajo nespremenjena. Zavedati se moramo, da imajo ljudje tudi zasebno življenje. Če ste poklicali napačno številko, ne sprašujte, katero številko ste dobili in kdo je pri telefonu, ampak se samo kratko opravičite.

469. Naštej osnovna pravila bontona in ustne komunikacije nepremičninskega posrednika v odnosu do stranke?

Pri sporočanju ni pomembna samo vsebina sporočila, pač pa tudi način podajanja, glas, izgovorjava, poudarki, ipd. Nekateri ljudje imajo ogromno znanja, a ostajajo nezanimivi, prav zaradi načina sporočanja. Drugi rojeni govorniki, radi jih poslušamo, čeprav nam ne povedo veliko. Nekaj osnovnih prijemov za učinkovito posredovanje sporočil:

1. Ne vdihnimo preveč zraka naenkrat

Kadar želimo nekaj povedati, napolnimo pljuča samo do treh četrtin. Če jih napolnimo preveč, pritisk v njih močno naraste. Prve besede so zato enostavno izstreljene skozi glasilke. Ker je govor prehiter, nas sogovorniki ne razumejo. Poleg tega je hiter ritem govora značilen z ljudi, ki se močno razburijo. Tak občutek pa pri poslušalcih ne naredi najboljšega vtisa.

2. Ne govorimo predolgo z enim vdihom

Med govorjenjem večkrat zajemimo sapo. Z glasilkami ne moremo oblikovati čistih glasov, če ostanemo brez sape. Utečen govor preide v sikanje in hropenje, zaradi pomanjkanja kisika pa nam obraz spremeni barvo. Napad epilepsije je prva stvar, na katero pomisli naš sogovornik. Če želimo, da bo naš govor tekoč, brez globokih vzdihov in hlastanja za zrakom, moramo torej pravočasno vdihniti.

3. Glas naj ima primerno jakost

paziti moramo, da nismo pretihi pri sporočanju. Sporočilo, ki ga nihče ne sliši, je vnaprej obsojeno na neuspeh. Seveda tudi z jakostjo ne smemo pretiravati. Glas mora imeti primerno jakost, da ljudje v njem začitijo vašo samozavest, odločnost, prepričanje vase. Pri pretihem govoru bodo poslušalci dobili občutek, da smo negotovi in neprepričljivi. Preglasno podajanje pa pomeni grožnjo, saj bodo prepričani, da kričimo nanje.

4. Izgovorjava naj ne bo monotona

Verjetno veste, da je bistvo hipnoze izključno v monotonem izgovarjanju besed. Hipnotizer vedno govori z enakim glasom, enako hitrostjo in enako močjo. Njegov glas ne spreminja višine, besed ne poudarja. Pri takšnem načinu govora vam bo sogovornik nedvomno v nekaj minutah zaspal. Če želimo poslušalce obdržati budne in pozorne, mora naš glas spreminjati hitrost, višino in jakost.

5. Izogibajmo se samogovorom

Komunikacija pomeni medsebojno izmenjavo informacij. Zato moramo tudi sogovorniku omogočiti, da postavi vprašanja, pove svoje mnenje in sodeluje v pogovoru.

Če mu ne pustimo do besede, bo smatral, da za vas ni zanimiv in pomemben. Počutil se bo kot šolar, ki mora poslušati ravnateljstvo pridigo. Zato večkrat naredimo pavzo v sporočilu in pogledamo sogovornika. Tako opazimo, ali se želi vključiti v razgovor.

470. Naštejte osnovna pravila dobre komunikacije oziroma 12 zapovedi za pogovor.

10 zapovedi za boljše sporazumevanje oziroma dobre komunikacije:

- Ne začnimo pogovora, dokler ne vemo, kaj bi radi povedali.
- Govorimo jasno in se izogibajmo dvoumnim besedam.
- V pogovoru uporabljajmo dejstva in čustva.

- Pozorno poslušajmo sogovornika.
- Spremljajmo sogovornikovo neverbalno komunikacijo.
- Ne oddaljajmo se od bistvene vsebine pogovora.
- Prepričajmo se, ali nas je sogovornik pravilno razumel.
- Bodimo pripravljeni dodatno razložiti svoje misli.
- Zavedajmo se, da zbuja naše besede pri drugih drugačne predstave, čustvene povezave in pomene kot pri nas samih.
- Nепrestano se izpolnjujemo v sporazumevanju.

Če opredelimo komuniciranje kot prenašanje sporočil med oddajniki in sprejemniki po določeni komunikacijski poti, pomeni, da so sestavni deli komuniciranja:

- pošiljatelj,
- sprejemnik,
- informacija, sporočilo,
- komunikacijska pot.

471. Kaj je pisna poslovna komunikacija in v katerih primerih je to prava oblika za posredovanje sporočil?

Pisno poslovno komuniciranje je izmenjava pisnih sporočil med poslovnimi partnerji in med poslovnimi funkcijami podjetja. Sestavljata ga eksterno in interno komuniciranje v obliki pisnih sredstev komuniciranja.

Marsikdaj se je primerno vprašati, če je to prava oblika za posredovanje sporočila. Primerno je v naslednjih primerih:

- takojšen odziv prejemnikov ni zelo pomemben
- sporočilo je podrobno, kompleksno in zahtevno
- je potreben in pomemben trajen, veljaven zapis
- je več sogovornikov in so daleč vsaksebi
- pri posredovanju pisnih sporočil je manj napak in popačitev

472. Naštejte prednosti in pomanjkljivosti telefonskega komuniciranja.

Prednosti	Slabosti
Hitrost in število opravljenih klicev	Število nezaželenih klicev
Hitrejši razgovor in povratna informacija	Težje se vživimo v sogovornika
Dosegljivost skoraj vedno in povsod	Slaba neverbalna komunikacija
Stroški so bistveno nižji	Ni dokumentirano
Neposrednost	Manj osebno od pogovora v živo
Relativna zasebnost	Omejena zasebnost
Hiter razvoj mobilnih povezav	Možnost prisluškovanja

473. Opišite bonton pri telefonskem komuniciranju.

- Predstavi ime podjetja in svoje ime in priimke
- Odziv na klic
- Poslušaj, odgovori na vprašanja
- Pokaži vljudnost
- Ponovi ime sogovornika
- Vikanje, vprašaj za soglasje (TI)
- Imej prijeten glas
- Bodi navdušen
- Poznaj izdelke oz. storitve
- Ne zapuščaj telefona, telefonski pogovor ima prednost
- Pazljivost na dolžino telefonskega pogovora
- Telefonski dialog prilagodite stranki
- Zahvala za telefonski dialog

V poslovnem komuniciranju je potrebno, ne glede na stroške, vzpostaviti osebne stike, saj imajo le ti odločilno vlogo. Tehnologija komuniciranja ne more enakovredno nadomestiti osebnih stikov med udeleženci.

474. Temeljni elementi poslovnega razgovora.

Temeljni elementi poslovnega razgovora so:

Spraševanje – z njim sprožimo in usmerimo povratni tok informacij kot nam ustreza ter vplivamo na potek razgovora. Najbolj temeljna delitev vprašanj je na odprta in zaprta vprašanja. Odprta imajo zelo širok izbor odgovorov, zaprta pa zahtevajo opredelitev vprašanega za določeno stališče. Poznamo tudi druge oblike vprašanj kot so navajajoča (se vam tudi zdi...), razmišljajoča (kaj pravite), retorična (postavi si jih govornik), povratna za izmikanje vprašanjem ter kontrola za preverjanje obojestranskega razumevanja.

Sporočanje - poslovni razgovor nam omogoča hiter odziv sogovornika vendar nimamo veliko možnosti za »popravni izpit«. Zato je potrebno premisliti, preden kaj rečemo (kaj je namen, glavna misel, koga nagovarjamo). Sam slog govora mora odgovarjati situaciji v kateri se nahajamo, čemur prilagodimo tudi stopnjo formalnosti. Osnovna sporočanja so izbrane informacije in podatki, dejstva, ki temeljijo na vnaprej pripravljenih vsebinah. S pomočjo pravih neverbalnih sporočil bomo poudarili lastne besede in jim dodali dodatno težo.

Poslušanje- za uspešno komuniciranje je vsaj tako kot govorjenje in spremljajoča nebesedna komunikacija, pomembno poslušanje. Ko govorite, lahko poveste samo tisto, kar že veste, med poslušanjem pa imate možnost, da se naučite kaj novega. Za poslovne razgovore sta najbolj nevarni naravnost k centru pozornosti med sogovorniki in nezaupljivost, kjer tak sogovornik ne zaupa nobenemu in misli, da je vse naperjeno proti njemu. Zato poudarjamo poseben poudarek poslušanju. Sposobnost poslušanja je pridobljena v praksi in je bistvena za uspešno komunikacijo.

475. Naštejte obvezne sestavine poslovnega pisma.

Ker se podjetja večinoma zavedajo da pisna sporočila sooblikujejo celostno podobo podjetja, se še kako trudijo, da bo izgled njihovih poslovnih pisem (dopisov), kar se da ustrezal splošnim standardom.

Osnovne sestavine poslovnega pisma so:

- pošiljateljevi podatki (glava dopisa) vsebujejo ime podjetja, vrsta odgovornosti, znak, temeljno dejavnost, sedež, poštno številko in naslovno pošto, številko poštnega predala, telefonsko številko, naslov elektronske pošte ali spletne strani,
- prejemnikovi podatki vsebujejo ime in priimek fizične osebe oz. naziv pravne osebe, ulica, hišna številka in kraj, oznaka za kakšno pošiljko gre,
- datum in evidenčne oznake,
- zadeva, kjer na kratko predstavimo, o čem bomo v dopisu pisali,
- vsebina, katere obvezni sestavni deli so UVOD, JEDRO in pa končna vljudnostna fraza,
- podpis,
- stampiljka,
- priloga,
- prejemnik kopije,
- način pošiljanja dopisa.

476. Naštejte vsaj pet značilnih nebesednih sporočil.

Ločimo govorico telesa, ki obsega, ki obsega proksemiko (položaj in gibanje ljudi v prostoru), gestiko (kretnje rok, nog, glave) in mimiko (izraz obraza in oči), poleg tega poznamo še celo vrsto drugih bolj ali manj vplivnih elementov nebesedne komunikacije.

- Osebni videz, pojava oblačila, urejenost (lasje, brada, nohti), nakit, vonjave, barve...
- Mimika
- Oči: različni pogledi, mežikanje, širjenje ali ožjenje zenic, dvig obrvi
- Obraz: premikanje ustnic, čeljusti, brade, čela, nasmeh, cmokanje...
- Jezik in zvoki
- Glas: višina tona, barva, spremembe glasnosti, rezonanca, globina
- Govor: ritem, hitrost, spremenljivost, izgovorjava, izrazitost, hibe, ponavljanja, mašila..
- Zvoki: razvade (»eeeeee«), odkašljevanje
- Ramena: dvignjene, spuščene
- Telo (tip telesa, poza, drža)
- Noge: prekrižane, dotik, sprememba položaja
- Proksemika
- Stoja (dviganje na prste, naslanjanje)

477. Katero sporočilo vsebuje več informacij: besedno ali nebesedno?

Več informacij vsebuje nebesedno komuniciranje. Besedno komuniciranje prenaša 7 % sporočil med ljudmi, nebesedno komuniciranje pa 93 %.

478. Kako obvladati konflikte na sestanku?

Težave se lahko pojavijo zaradi različnih razlogov, predvsem ko pride do prenapetega ozračja: razlike v ciljih, vrednotah, razumevanju problema ali slabe komunikacije. Ponovno je vodja tisti, ki jih odpravlja. Usklajevati mora nasprotja med udeleženci, preprečevati spore, ostre pripombe. Za lažje obvladovanje konflikta lahko vodja uporabi katero od naslednjih

zadev: pojasni cilje, spodbuja razumevanje in racionalnost ali razvija alternativne rešitve. Če to ni dovolj lahko naredi premor, prenese zadevo na drugo srečanje, angažira ožjo podskupino ali vključi tretjo osebo za presojo.

479. Katere so vrste nebesednega komuniciranja?

Ločimo govorico telesa, ki obsega, ki obsega proksemiko (položaj in gibanje ljudi v prostoru), gestiko (kretnje rok, nog, glave) in mimiko (izraz obraza in oči), poleg tega poznamo še celo vrsto drugih bolj ali manj vplivnih elementov nebesedne komunikacije.

480. Kateri so elementi dejavnega poslušanja oziroma dobrega poslušalca?

Ključni elementi dejavnega poslušalca so, da sledi temi sogovornika, med temo ga tudi kaj povpraša, oziroma poda povratno informacijo. Torej dobri poslušalec ni pasivni poslušalec, ki le posluša in ne reagira na sogovornikove informacije.

481. Kaj je poslovna etika?

Etika obravnava načela o dobrem in o slabem ter norme za odločanje in ravnanje po teh načelih, morala obsega pravila za odločanje in ravnanje v skladu z etiko. Moralno delovanje uresničuje etične odločitve. Hkrati z etičnostjo je v poslovnem svetu, posebej za poslovneže, pomembna še družbena odgovornost, ko morajo ravnati tako, da prispevajo tudi k dobrobiti širše družbene skupnosti (npr. varovanje okolja, skrb za kakovost življenja, vlaganje v razvoj infrastrukture, podpiranje športa in kulture).

482. Kako se pripravimo na pogovor?

Na pogovor se pripravimo tako, da odgovorimo na ključna vprašanja:

Zakaj? Določiti je potrebno kakšni so cilji nekega pogovora.

Kdo? Ugotoviti moramo kdo je sogovornik, če je možno za kakšno osebo gre.

Kaj? Prilagodimo se sogovorniku in poskušamo implementirati vsebino glede na cilj. Kdaj? Uskladiti moram čas, ko se bomo dobili s sogovornikom, ne smemo zamujati. Kje? Določiti moramo primeren, kraj, kjer bo potekal pogovor.

483. Kakšen je namen poslovne komunikacije?

Namen poslovne komunikacije je doseganje poslovnih ciljev posameznika, skupine ali organizacije.

484. Namen in cilji komuniciranja.

Namen komuniciranja je, da nekoga obvestimo, sporočimo, informiramo o nečem. Cilj komuniciranja pa je ta, da prenesena informacija pride do prejemnika, ter jo le-ta s povratno informacijo posreduje nazaj pošiljatelju kot odgovor.

485. Izdelajte SWOT analizo za nepremičninsko podjetje.

SWOT analiza zajema PSPN (Prednosti, Slabosti, Priložnosti, Nevarnosti).

486. Vaša stranka je preko vaše nepremičninske družbe kupila stanovanje. Ugotovila je določene napake. Prišla je v vašo pisarno, začela vpiti na vas. Kako se boste odzvali? Kaj boste storili?

Stranko bomo pomirili, in se opravičili ter takoj vse nejasnosti razčistili, in ob ugotovitvah morebitnih dejanskih napak jih takoj popravili ter to stranki tudi dokazali ali z pisno komunikacijo ali ustno, glede na dogovor.

487. Prejeli ste dopis prodajalca hiše, za katerega posredujete, da je v vašem oglasu ugotovil določene napake. Napišite pisni odgovor na reklamacijo.

Pisni odgovor je formalni dopis, ki zajema vse elemente pisne komunikacije, z vsebinskim opravičilom ter dokazilom o popravljenih napakah, ki jih je stranka zahtevala.

488. Po telefonu vas je poklicala vaša stranka, ki kupuje zemljišče v okolici Ljubljane. Sama je na spletu našla oglas za prodajo zemljišča, ki jo zanima. Zelo nesramno vas je obtožila, da je niste obvestili o ponudbi, in ne želi več sodelovati z vami. Kaj boste storili in kako boste s stranko komunicirali po telefonu?

S stranko se po telefonu zelo vljudno pogovorimo in predlagamo, da se osebno sestanemo in ter razčistimo vse nejasnosti. Preko telefona se takšnih nejasnosti ne razčiščuje.

Sorry for the long post, here's a Holy Hand Grenade...

