

H. H. G. 1.0 – IZPITNI MINIMUM

(najkrajši odgovori na vsa vprašanja priročnika v slogu RIC)

Vsa vprašanja iz priročnika H. H. G. 1.0 z najkrajšimi odgovori, ki še podajo vse, kar je vprašano (členi, roki, zneski, odstotki ohranjeni). Slog povzet po RIC-ovih modelnih odgovorih. Vprašanja ohranjajo izvorno številčenje.

STVARNO PRAVO

1. Katere stvarno pravne pravice poznaš?

Stvarne pravice:

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- služnosti,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

(Zemljiški dolg je z novelo SPZ-A črtan.)

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

Vse, kar je trajno spojeno z zemljiščem (stavba, drevesa, rastline), je njegova sestavina in deli njegovo pravno usodo – zemljišče in objekt ne moreta imeti različnih lastnikov. Izjemi: stavbna pravica in etažna lastnina.

3. Temeljna načela stvarnega prava:

Temeljna načela:

- numerus clausus (omejeno število pravic),
- absolutnost (erga omnes),
- prednostno načelo (prior tempore potior iure),
- specialnost (na individualno določeni stvari),
- povezanost zemljišča in objekta (superficies solo cedit),
- publiciteta (javnost),
- kavzalnost (potreben veljaven pravni temelj).

4. Kaj je nepremičnina?

Prostorsko odmerjen del zemeljske površine (zemljišče) skupaj z vsemi sestavinami – z vsem,

kar je trajno spojeno z njim, nad ali pod njegovo površino.

5. Kaj je „javno dobro“?

Stvar, ki jo lahko ob enakih pogojih v skladu z njenim namenom uporablja vsakdo (splošna raba). Ločimo naravno (morje, vodotoki, obala) in grajeno javno dobro (ceste, ulice, trgi, parki); pri nepremičninah se status zaznamuje v zemljiški knjigi.

6. Opiši „zemljiškoknjžno dovolilo“!

Izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo (intabulacijska klavzula). Podpis mora biti overjen; dovolilo ne sme biti vezano na pogoj.

7. Kaj je posest?

Dejanska oblast nad stvarjo (ni pravica, ampak dejansko stanje). Poznamo:

- neposredno posest – kdor dejansko oblast nad stvarjo izvršuje sam,
- posredno posest – kdor jo izvršuje prek drugega (npr. prek najemnika).

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

Posest se varuje s tožbo zaradi motenja posesti; sodišče varuje zadnje mirno posestno stanje ne glede na pravico. Roka sta prekluzivna: subjektivni 30 dni (odkar je posestnik izvedel za motenje in storilca) in objektivni 1 leto (od nastanka motenja).

9. Kaj je lastninska pravica?

Pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve lahko določi le zakon.

10. Kako se pridobi lastninska pravica?

Lastninska pravica se pridobi:

- na podlagi pravnega posla (veljaven posel + izpolnitev pogojev),
- z dedovanjem (ob zapustnikovi smrti),
- z odločbo državnega organa (pravnomočna sodna oz. dokončna upravna odločba),
- po zakonu – s priposestvovanjem (premičnina 3 leta, nepremičnina 10 let dobroverne lastniške posesti).

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 lastninska pravica (in posest) pridobi v trenutku zapustnikove smrti; ker je dedovanje derivativen način, dedič ne pridobi več pravic, kot jih je imel zapustnik. Če je dedičev več, je premoženje do pravnomočno končanega zapuščinskega postopka v skupni lastnini vseh dedičev.

12. Opiši priposestvanje!

Pridobitev lastninske pravice z dobroverno lastniško posestjo skozi čas: posestnik mora imeti stvar v lastniški posesti in biti ves čas v dobri veri; tako postane lastnik premičnine po 3 letih, nepremičnine po 10 letih. Tudi služnost se priposestvuje (dobroverni v 10 letih, nedobroverni ob nenasprotovanju v 20 letih; negativnih služnosti ni mogoče).

13. Gradnja čez mejo nepremičnin!

Če del zgradbe sega na, nad ali pod tujo nepremičnino, sodišče v nepravdnem postopku uredi razmerja: graditelju lahko naloži porušitev, ali pa mu ob plačilu odškodnine prisodi zemljišče in določi novo mejo (upošteva zlasti dobro vero graditelja).

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

Za pridobitev na podlagi pravnega posla:

- veljaven zavezovalni pravni posel (npr. prodajna pogodba),
- razpolagalna sposobnost prenosnika (da je lastnik),
- zemljiškoknjižno dovolilo (klavzula intabulandi z overjenim podpisom),
- vpis v zemljiško knjigo.

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

Solastnina je, ko ima več oseb lastninsko pravico na nerazdeljeni stvari z določenimi idealnimi deleži. Vsak solastnik stvar uporablja sorazmerno svojemu deležu in s svojim deležem prosto razpolaga; pri prodaji deleža na nepremičnini imajo drugi solastniki predkupno pravico.

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

Solastnina je, ko ima več oseb lastninsko pravico na nerazdeljeni stvari z določenimi idealnimi deleži. Vsak solastnik ima stvar v posesti in jo uporablja sorazmerno svojemu deležu, s svojim deležem prosto razpolaga; pri prodaji deleža na nepremičnini imajo drugi solastniki predkupno pravico.

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

Da; solastnik lahko kadar koli zahteva delitev (razen ob neprimernem času). Najprej sporazumna delitev; če sporazuma ni, odloči sodišče v nepravdnem postopku – najprej fizična delitev v naravi (po potrebi z izplačilom razlike), če ta ni mogoča, civilna delitev (prodaja stvari in razdelitev kupnine).

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

Da; solastnik ima vedno pravico zahtevati delitev, razen v neprimernem času. Solastniki delitev določijo sporazumno; če sporazuma ni, odloči sodišče v nepravdnem postopku – najprej fizična delitev v naravi, sicer civilna delitev (prodaja in razdelitev kupnine).

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

Lastnina več oseb na nerazdeljeni stvari, pri kateri deleži niso vnaprej določeni. Tipična primera: skupno premoženje zakoncev in zapuščina (dediščinska skupnost) do delitve med sodediče.

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

Nujna pot je stvarna služnost, ki jo sodišče v nepravdnem postopku dovoli nepremičnini brez primerne zveze z javno cesto. Pogoji:

- nepremičnina nima potrebne potne zveze,
- korist za gospodujoče zemljišče je večja od škode na služočem,
- izvajanje služočega zemljišča ni znatno ovirano.

Sodišče pot določi tako, da najmanj obremeni tujo nepremičnino, upravičenec pa plača primerno nadomestilo.

21. Opiši etažno lastnino?

Lastnina posameznega dela zgradbe (npr. stanovanja) in hkrati solastnina skupnih delov stavbe; obe sta neločljivo povezani (solastnini skupnih delov se ni mogoče odpovedati niti zahtevati njene delitve).

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

Glede na uporabno vrednost posameznega dela v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine, razen če zakon ali pravni posel določa drugače. Določitev deležev je obvezna

sestavina pravnega posla o nastanku etažne lastnine.

23. Kako nastane etažna lastnina?

Na podlagi pravnega posla (sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino ali enostranski pravni posel) ali z odločbo sodišča – v vsakem primeru z vpisom v zemljiško knjigo.

24. Kaj mora vsebovati sporazum o delitvi solastnine?

Sporazum o delitvi mora vsebovati:

- označbo etažnih lastnikov,
- zemljiškoknjžno označbo nepremičnine,
- natančen opis posameznega dela v razmerju do ostalih,
- opis skupnih delov,
- določitev solastniških deležev na skupnih delih,
- pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij etažnih lastnikov.

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

S pisnim sporazumom etažnih lastnikov – da skupni del postane del posameznega dela v etažni lastnini, ali da iz skupnih delov nastane nov posamezen del (če je to mogoče).

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

Da, a le če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in največ pet posameznih delov.

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

Pri prodaji solastniškega deleža na nepremičnini imajo drugi solastniki predkupno pravico. Če jo uveljavlja več solastnikov hkrati, jo vsak uveljavlja sorazmerno svojemu idealnemu deležu.

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

Najemnik – prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ki ima stanovanje v najemu za nedoločen čas.

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

Po vrstnem redu:

- solastnik,
- mejaš (kmet, čigar zemljišče meji na prodajano),
- zakupnik prodajanega zemljišča,
- drug kmet,
- kmetijska organizacija ali s. p., ki zemljišče potrebuje za dejavnost,
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS.

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

Lastnik odda ponudbo v treh izvodih upravni enoti, ki jo objavi na oglasni deski in portalu e-uprava; rok za sprejem ponudbe je 15 dni (po noveli ZKZ-G, prej 30). Kupec nato najpozneje v 30 dneh po poteku tega roka pri UE vloži vlogo za odobritev s priloženo pogodbo; UE ob upoštevanju vrstnega reda predkupnih upravičencev posel z odločbo odobri ali zavrne oz. izda potrdilo, če odobritev ni potrebna. Brez odobritve oz. potrdila notar ne sme overiti podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu.

31. Opiši predkupno pravico po Zakonu o urejanju prostora.

Občina (po ZUreP-3 lahko tudi država) z odlokom oz. uredbo določi območje predkupne pravice (stavbna zemljišča, ureditvena območja naselij, zemljišča za javno infrastrukturo). Lastnik mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi občini oz. državi, ki se mora izjaviti v 30 dneh (molk šteje za zavrnitev); pri nadaljnji prodaji cena ne sme biti nižja od ponujene (veže ga 3 mesece). Notar pred overitvijo preveri ponudbo in izjavo; pogodba, sklenjena v nasprotju s temi pravili, je nična.

32. Kaj je hipoteka in kaj obsega?

Zastavna pravica na nepremičnini; je akcesorna – vselej sobiva z zavarovano terjatvijo (upnik ima terjatev in z njo zavarovano zastavno pravico). Obsega nepremičnino v celoti z vsemi sestavinami in neločenimi plodovi ter pritiklinami v lasti zastavitelja.

33. Kako nastane hipoteka?

Hipoteka nastane (vselej z vpisom v zemljiško knjigo):

- na podlagi pravnega posla (listina z zemljiškoknjižnim dovolilom),
- na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa,
- na podlagi sodne odločbe.

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

Na podlagi pravnega posla: z listino, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo, in vpisom v zemljiško knjigo. Na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa: zastavitelj v notarskem zapisu soglaša z vknjižbo hipoteke in z neposredno izvršbo (prodajo in poplačilom) po zapadlosti; izvršljivost se zaznamuje v zemljiški knjigi in učinkuje tudi proti kasnejšim pridobiteljem.

35. Kaj je to maksimalna hipoteka?

Hipoteka, pri kateri se določi najvišji znesek, do katerega nepremičnina jamči za terjatve iz določenega pravnega razmerja, katerih višina ob ustanovitvi še ni določena (do tega zneska so zavarovane tudi obresti in stroški).

36. Ali je na isti stvari lahko več hipotek?

Da. Poplačajo se po vrstnem redu vpisa (prej vpisana ima prednost); dogovor o prepovedi nadaljnjih hipotek je ničen.

37. Kako preneha hipoteka?

Z izbrisom iz zemljiške knjige, ki se zahteva, npr.:

- ko je zavarovana terjatev plačana ali preneha,
- ko se upnik odpove hipoteki,
- ob združitvi lastnika in hipotekarnega upnika v isti osebi,
- ob prodaji nepremičnine za poplačilo terjatve.

Sicer ugasne s potekom 10 let od dospelosti zavarovane terjatve.

38. Kaj je to zemljiški dolg in kako nastane?

Zemljiški dolg je z novelo SPZ-A (2013) ukinjen – ni ga več mogoče ustanoviti. Pred novelo ustanovljeni zemljiški dolgov ostanejo veljavni po dotedanjih predpisih.

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

Zemljiškega dolga po noveli SPZ-A (2013) ni več mogoče ustanoviti – institut je ukinjen; obstoječi (pred novelo ustanovljeni) zemljiški dolgov ostanejo veljavni po dotedanjih predpisih.

40. Kakšne služnosti poznaš in kako nastanejo?

Vrste:

- stvarne (realne) služnosti – v korist gospodujoče nepremičnine,
- osebne (personalne) služnosti – v korist določene osebe.

Nastanejo na podlagi pravnega posla (z zemljiškoknjižnim dovolilom in vpisom), z zakonom (priposestvanje) ali z odločbo državnega organa.

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

Pravni posel (pogodba) mora vsebovati:

- imena lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine,
- zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin,
- natančen opis služnosti,
- morebitno nadomestilo,
- zemljiškoknjižno dovolilo.

42. Opiši nastanek stvarne služnosti s priposestvanjem.

Če lastnik gospodujoče stvari služnost dejansko izvršuje v dobri veri 10 let, ali 20 let tudi brez dobre vere, če lastnik služeče stvari temu ne nasprotuje. Negativnih služnosti ni mogoče priposestvovati.

43. Kako prenehajo stvarne služnosti?

Stvarna služnost preneha:

- na podlagi pravnega posla (z izbrisom iz zemljiške knjige),
- na podlagi odločbe (če služnost postane nekoristna ali se bistveno spremenijo okoliščine),
- na podlagi zakona (tri leta neizvrševanja ob upiranju lastnika služeče stvari; potek priposestvovalne dobe; uničenje gospodujoče ali služeče stvari).

44. Kaj je to neprava stvarna služnost?

Služnost, ki je po vsebini stvarna služnost, a je ustanovljena v korist določene osebe (ne nepremičnine); zanjo veljajo pravila o osebnih služnostih.

45. Katere osebne služnosti poznaš?

Osebne služnosti:

- užitek,

- raba,
- pravica stanovanja.

46. Kaj je to stavbna pravica in kako nastane?

Pravica imeti v lasti zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino; je prenosljiva in podedljiva stvarna pravica na tuji stvari. Po noveli SPZ-B (2020) je lahko ustanovljena za določen ali nedoločen čas (prejšnja omejitev 99 let ne velja več). Nastane na podlagi pravnega posla z zemljiškoknjižnim dovolilom in vpisom v zemljiško knjigo; posel ne sme vsebovati razveznega pogoja.

47. Opiši pridobitev stavbne pravice na podlagi zakona.

Stavbne pravice na podlagi zakona (ali sodne odločbe) ni mogoče pridobiti – nastane lahko le na podlagi pravnega posla, z zemljiškoknjižnim dovolilom in vpisom v zemljiško knjigo.

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

Prvotna Ustava (1991) je tujcem prepovedovala pridobitev lastninske pravice na zemljiščih. Po spremembi 68. člena in vstopu v EU državljani članic EU pridobivajo nepremičnine pod enakimi pogoji kot državljani RS; za druge tujce velja pod pogojem vzajemnosti oziroma v skladu z mednarodno pogodbo.

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

Državljeni članic EU (ter EGP in Švice) jo pridobivajo pod enakimi pogoji kot državljani RS, brez ugotavljanja vzajemnosti. Drugi tujci pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba (praviloma ob pogojem vzajemnosti); enak položaj kot državljani EU imajo na podlagi sporazuma državljani ZDA.

OBLIGACIJSKA RAZMERJA

50. Kaj je to obligacijsko razmerje?

Pravno razmerje, v katerem je upnik upravičen od dolžnika zahtevati določeno izpolnitveno ravnanje (dati, storiti, opustiti, dopustiti), dolžnik pa ga je dolžan opraviti.

51. Kaj sestavlja obligacijsko razmerje?

Obligacijsko razmerje sestavljajo:

- subjekta (upnik in dolžnik),
- izpolnitveno ravnanje (predmet),
- medsebojne pravice in obveznosti (vsebina).

52. Opiši izpolnitveno ravnanje kot sestavino obligacijskega razmerja!

Ravnanje (dati, storiti, opustiti ali trpeti), ki ga sme upnik zahtevati in ga je dolžnik dolžan opraviti; biti mora določeno oziroma določljivo.

53. Kdo so subjekti obligacijskega razmerja?

Pravni subjekti s pravno sposobnostjo: upnik – ki je upravičen zahtevati izpolnitev, in dolžnik – ki je zavezan izpolniti.

54. Kaj je vsebina obligacijskega razmerja?

Zavezanost dolžnika nasproti upniku: da nekaj da, stori, opusti ali trpi.

55. Naštej temeljna načela obligacijskega prava!

Temeljna načela:

- enakopravnost udeležencev,
- vestnost in poštenje,
- skrbno ravnanje,
- prepoved zlorabe pravic,
- enaka vrednost dajatev,
- spoštovanje prevzetih obveznosti (pacta sunt servanda),
- prepoved povzročanja škode,
- mirno reševanje sporov.

56. Kaj je to pravni posel?

Izjava volje, podana z namenom, da nastane, se spremeni ali preneha določeno civilnopravno razmerje.

57. Naštej vrste pravnih poslov in jih opiši!

- Po učinku: zavezovalni (ustvarijo obveznosti, npr. prodajna pogodba) in razpolagalni (prenesejo ali spremenijo pravico, npr. zemljiškoknjižno dovolilo).

- Po številu volj: enostranski (nastanejo z izjavo ene stranke, npr. oporoka, pooblastilo) in dvostranski oz. večstranski (pogodbe – potrebno je soglasje volj).

58. Opiši zavezovalne in razpolagalne pravne posle!

Zavezovalni pravni posel ustvari obveznost (npr. prodajna pogodba – zaveza prenesti lastnino). Razpolagalni pravni posel to obveznost izpolni in dejansko prenese, spremeni ali ukine pravico (pri nepremičninah zemljiškoknjižno dovolilo z vpisom). Za pridobitev stvarne pravice na nepremičnini sta potrebna oba.

59. Opiši enostranske in dvostranske pravne posle!

Enostranski pravni posel nastane že z izjavo volje ene stranke (npr. oporoka, pooblastilo, odpoved). Dvostranski (pogodba) zahteva soglasje volj obeh strank.

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

Ne. S sklenitvijo zavezovalnega posla pridobi le obligacijsko pravico zahtevati izpolnitev; stvarno pravico pridobi šele z razpolagalnim poslom (pri nepremičnini z vpisom v zemljiško knjigo).

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

Ko stranki dosežeta soglasje volje o bistvenih sestavinah – tj. ko ponudnik prejme izjavo o sprejemu ponudbe. Šteje se za sklenjeno v kraju, kjer je imel ponudnik sedež oziroma prebivališče ob dani ponudbi.

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

S predpogodbo se stranki zavežeta, da bosta pozneje sklenili glavno pogodbo. Veže, če vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe (in je v predpisani obliki).

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

Sklenitev glavne pogodbe se lahko zahteva v 6 mesecih od izteka dogovorjenega roka, oziroma od dne, ko bi pogodba po naravi posla morala biti sklenjena.

64. Katere so predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe?

Predpostavke:

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

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

Pravna sposobnost je sposobnost biti nosilec pravic in obveznosti (fizična oseba jo dobi z rojstvom, pravna z vpisom v register). Poslovna sposobnost je sposobnost s svojimi izjavami volje sklepati pravne posle (fizična oseba praviloma s polnoletnostjo – 18 let).

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

Da. Pogodba, ki jo zastopnik sklene v imenu zastopanega in v mejah pooblastila, neposredno zavezuje zastopanega. Upravičenje za zastopanje izhaja iz zakona, akta pristojnega organa ali pooblastila.

67. Kaj je to pooblastilo?

Upravičenje za zastopanje, ki ga pooblastitelj z enostranskim pravnim poslom da pooblaščenцу. Velja v obliki, predpisani za posel, na katerega se nanaša, pooblastitelj pa ga lahko zoži ali prekliče.

68. Kako ravnati, če je zastopnik prekoračil pooblastilo?

Posel zastopanega zavezuje le, če prekoračitev odobri; če odobritve v primernem roku ne da, se šteje za zavrnjeno. Dobroverna stranka lahko izjavi, da je posel ne zavezuje; za škodo ji zastopnik in zastopani odgovarjata solidarno.

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

Kadar je soglasje doseženo z napako volje – z bistveno zmoto, prevaro ali grožnjo (silo). Taka pogodba je izpodbojna in se na zahtevo prizadete stranke razveljavi.

70. Kakšen mora biti predmet obveznosti?

Mogoč, dopusten in določen oziroma določljiv (lahko je v tem, da nekdo nekaj da, stori, opusti ali trpi).

71. Kaj veš o obličnosti pravnih poslov?

Velja načelo neobličnosti – posebna oblika ni potrebna, razen če jo zahteva zakon. Pogodba o prenosu ali ustanovitvi stvarne pravice na nepremičnini mora biti sklenjena v pisni obliki.

72. Opiši pogajanja v postopku sklenitve pravnega posla.

Postopek izmenjave ponudb za doseg soglasja. Ne zavezujejo in jih lahko vsaka stranka prekine, vendar odgovarja za škodo, kdor se pogaja brez namena skleniti pogodbo ali brez utemeljenega razloga opusti že resno začeta pogajanja.

73. Opiši javno dražbo kot način sklenitve pogodbe!

Javno vabilo k draženju, s katerim se razpisnik zaveže skleniti pogodbo z dražiteljem, ki ponudi najugodnejšo ceno. V razpisu morata biti določeni izhodiščna cena in korak draženja ter rok za sklenitev pogodbe.

74. Zakaj je pogodba pravni temelj nastanka obveznosti?

Ker s sklenitvijo pogodbe nastane pogodbeno razmerje, v katerem se vsaka stranka zaveže k izpolnitvi dogovorjenega, drugi stranki pa pripade pravica to izpolnitev zahtevati.

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

Pri fiksnih poslih zamuda pomeni neizpolnitev – pogodba se po samem zakonu razveže (razen če upnik nemudoma zahteva izpolnitev).

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

Lahko zahteva izpolnitev z odškodnino ali odstopi od pogodbe (razveza) z odškodnino; če je bila dogovorjena pogodbeno kazen, lahko zahteva to. Ob razvezi si stranki vrneta prejeto.

77. Kaj je to pogodbeno kazen?

Vnaprej dogovorjen, pavšaliziran znesek za primer neizpolnitve, zamude ali nepravilne izpolnitve; če ni drugače dogovorjeno, velja za zamudo. Pri neizpolnitvi lahko upnik zahteva izpolnitev ali pogodbeno kazen (ne obojega), pri zamudi pa izpolnitev in kazen (po sodni praksi do približno 20 % vrednosti utrjenega posla). Očitno previsoko pogodbeno kazen sodišče na dolžnikovo zahtevo zniža.

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

Pogodbena (krivdna) odgovornost z obrnjenim dokaznim bremenom – dolžnik se razbremeni, če dokaže, da ni kriv. Predpostavke odškodninske odgovornosti:

- protipravno ravnanje,
- nastanek škode,
- vzročna zveza,
- odgovornost (krivda).

POGODBE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

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

Dvostranski zavezovalni pravni posel. Bistveni sestavini sta predmet (stvar) in cena (kupnina).

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

V pisni obliki.

81. Kaj je to ara?

Znesek denarja (ali drugih nadomestnih stvari), ki ga ena stranka ob sklenitvi pogodbe izroči drugi v znamenje, da je pogodba sklenjena, in v utrditev obveznosti. Ob izpolnitvi se všteje v kupnino ali vrne.

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

Ne (če ni dogovorjeno drugače): ara ni odstopnina – stranka, ki je aro dala, ne more odstopiti tako, da jo pusti, niti prejemnik tako, da vrne dvojno aro.

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

Bistveni sestavini sta še vedno predmet in cena, pri čemer mora biti nepremičnina označena tako natančno, da je na podlagi pogodbe mogoč vpis v zemljiško knjigo. Smiselno se dogovorita tudi nastop posesti in trenutek pridobitve lastninske pravice (z vpisom v ZK).

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

Z izročitvijo (oziroma potekom izročitvenega roka) preide nevarnost naključnega uničenja ali poškodovanja s prodajalca na kupca, kupcu od takrat pripadajo plodovi in koristi; kraj

izročitve določa, do kod stroške nosi prodajalec, pogosto kraj prehoda lastnine in krajevno pristojnost sodišča.

85. Kaj je to stvarna napaka na stvari?

Stvar ima stvarno napako, če:

- nima lastnosti, potrebnih za običajno rabo,
- nima lastnosti, potrebnih za posebno rabo, za katero je prodajalec vedel,
- nima dogovorjenih lastnosti,
- se ne ujema z vzorcem ali modelom,
- je obstajal vzrok, ki je pozneje povzročil napako.

86. Kaj je to pravna napaka na stvari?

Tretja oseba ima na prodani stvari pravico, ki kupčevo pravico izključuje, zmanjšuje ali omejuje (npr. hipoteka, služnost), kupec pa o tem ob sklenitvi pogodbe ni bil obveščen in vanjo ni privolil. Ne gre za slabšo kakovost stvari (to je stvarna napaka), temveč za pravni problem; prodajalec za pravne napake jamči.

87. Kakšne pravice ima kupec pri jamčevanju za napake?

Kupec, ki je napako pravočasno reklamiral, lahko:

- zahteva odpravo napake,
- zahteva izročitev stvari brez napake,
- zahteva znižanje kupnine,
- odstopi od pogodbe.

V vsakem primeru lahko zahteva tudi povrnitev škode.

88. Kakšna je razlika med najemno in zakupno pogodbo?

Pri najemni pogodbi gre le za uporabo stvari, pri zakupni pa tudi za njeno uživanje (pobiranje plodov oziroma donosov).

89. Katere so temeljne obveznosti najemodajalca in katere najemnika?

Najemodajalec mora:

- izročiti stanovanje v stanju za normalno uporabo,
- ga vzdrževati (skupaj s skupnimi deli),
- jamčiti za pravne in stvarne napake.

Najemnik mora:

- uporabljati stanovanje skladno s pogodbo,
- plačevati najemnino in stroške,
- obveščati o napakah,
- dopustiti vstop lastniku (največ 2-krat letno),
- odgovarjati za škodo zaradi nepravilne rabe,
- pridobiti soglasje oz. predlagati aneks ob spremembi števila uporabnikov.

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

Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP, 1974) je z novelo SZ-1E prenehal veljati 19. 7. 2021 in se uporablja le še za pogodbe, sklenjene pred tem datumom. Za nove najeme poslovnih stavb in prostorov velja splošna ureditev zakupne (najemne) pogodbe po OZ; pisna oblika ni več pogoj veljavnosti (v praksi pa nujna), subsidiarno velja npr. 8-dnevni odpovedni rok.

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

Po noveli ZKZ-G se določbe ZKZ o zakupu uporabljajo le še za kmetijska zemljišča v lasti RS in občin; take pogodbe morajo biti pisne in vsebovati:

- podatke o zemljišču (iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige),
- opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov,
- amortizacijsko dobo trajnih nasadov,
- višino zakupnine,
- dobo in namen zakupa.

Za zakup zasebnih kmetijskih zemljišč velja splošna ureditev zakupne pogodbe po OZ, pri kateri pisna oblika ni pogoj veljavnosti (je pa v praksi nujna).

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

Določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec (npr. zaradi stečaja ali plačilne nesposobnosti) ne izpolni svojih obveznosti.

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

Investitor je oseba, ki naroči ali izvaja gradnjo na svojem zemljišču (ali na podlagi stavbne pravice) z namenom prodaje. Končni kupec je oseba, ki stavbo oziroma posamezni del kupi z

namenom uporabe (ne nadaljnje prodaje).

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

Investitor naroči ali izvaja gradnjo z namenom prodaje. Vmesni kupec kupi od investitorja (ali drugega vmesnega kupca) z namenom nadaljnje prodaje, ne uporabe.

95. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se pri sestavi prodajne pogodbe uporabljajo določila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb?

Določila se uporabljajo, če:

- je predmet enostanovanjska stavba ali posamezno stanovanje v stavbi z več deli,
- je prodajalec investitor ali vmesni kupec,
- ima kupec položaj končnega kupca in potrošnika po 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?

Prodajalec sme začeti oglaševati in prodajati šele, ko:

- je lastnik zemljišča oziroma imetnik stavbne pravice,
- je za gradnjo izdano dokončno gradbeno dovoljenje,
- je (pri prodaji posameznih delov stavbe) v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje.

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?

Pogodba ni nična, a kupca ne zavezuje: kupec lahko kadar koli enostransko odstopi in zahteva vračilo vsega plačanega z zakonskimi zamudnimi obrestmi, prodajalca pa pogodba veže, dokler se kupec ne odloči. Prodajalec za kršitev prepovedi odgovarja tudi za prekršek.

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?

Prodajalec poleg kupnine ne sme zahtevati nobenih dodatnih stroškov, razen morebitnih zamudnih obresti in stroškov zaradi kupčeve zamude. Stroške vknjižbe lastninske pravice v korist kupca nosi prodajalec.

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

Ara ne sme presegati 10 % kupnine in se všteje v kupnino kot prvi obrok.

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.

Praviloma kupec kupnino plača šele, ko prodajalec izpolni svoje obveznosti (sočasnost izpolnitve). Za predčasno plačilo se lahko dogovorita le, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje:

- bančno garancijo,
- skrbniški (fiduciarni) račun,
- poroštvo zavarovalnice.

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

Prodajalec lahko odstopi, če kupcu da pisni dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca (ali če je tako trajanje zamude dogovorjeno v pogodbi). Izjava o odstopu mora biti pisna in učinkuje, ko jo kupec prejme; učinek izgubi, če kupec prej oz. isti dan plača zamujeni znesek z zamudnimi obrestmi. Ob odstopu mora prodajalec v 15 dneh vrniti že plačane obroke kupnine, zmanjšane za morebitno aro.

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

Kupec lahko zadrži:

- zadnjih 10 % kupnine, dokler ne preveri, ali nepremičnina ustreza pogodbi,
- 5 % kupnine za reklamirane napake, do njihove odprave,
- 5 % kupnine, dokler ni izročena garancija za skrite napake,
- 5 % kupnine, dokler niso zagotovljeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist.

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?

Rok za izročitev mora biti določen v pogodbi. Prodajalec svoje odgovornosti za zamudo iz razlogov, povezanih s potekom gradnje (npr. huda zima), ne more izključiti.

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

Izpolnjeni morajo biti pogoji:

- pridobljeno uporabno dovoljenje,
- nepremičnina je zgrajena z lastnostmi iz prodajne pogodbe,
- kadar je treba določiti upravnika: sklenjena pogodba o upravljanju in upravnik je prevzel skupne dele stavbe.

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

Ob zamudi z izročitvijo nepremičnine je kupec upravičen do pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude; skupni znesek lahko stranki s pogodbo omejitata, vendar ne pod 50 % kupnine.

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

Prodajalec izroči nepremičnino tako, da kupcu omogoči posest in izroči:

- kopijo uporabnega dovoljenja (pri posameznem delu tudi etažni načrt),
- predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave,
- projekte izvedenih del.

O izročitvi in prevzemu se sestavi zapisnik, v katerem prodajalec kupca opozori na pravico zahtevati odpravo napak in plačilo pogodbene kazni zaradi zamude.

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?

Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki se pokažejo v 2 letih od prevzema, za napake v solidnosti gradbe pa v 10 letih. Kupec mora napako reklamirati (pisno obvestiti prodajalca) v 2 mesecih od ugotovitve, oziroma v 6 mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe.

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?

Kupec mora skrito napako pisno javiti v 2 mesecih od ugotovitve (oz. v 6 mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe). Prodajalec mora napako odpraviti najkasneje v 2 mesecih od prejema obvestila (oz. takoj, če onemogoča normalno uporabo). Če v enem mesecu ne dostavi obvestila o vzrokih in načinu odprave ali v dveh mesecih napake ne odpravi, lahko kupec vztraja pri odpravi, napako odpravi sam na stroške prodajalca ali zahteva znižanje kupnine.

109. Navedite, katere so osnovne značilnosti skrbniškega računa?

Transakcijski račun pri skrbniški banki, katerega imetnik je skrbniški notar za račun kupcev; kupci nanj plačujejo obroke kupnine, banka pa izplačila opravlja le pod zakonsko določenimi pogoji – namen je zaščititi kupce pred tveganji investitorja.

ZEMLJIŠKA KNJIGA

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

Iz glavne knjige (vpis pravic in pravnih dejstev na nepremičninah) in zbirke listin (listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi v glavno knjigo).

111. Kdo vodi zemljiško knjigo?

Okrajno (zemljiškoknjižno) sodišče.

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

Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni, pod zakonskimi pogoji pa tudi listine, na podlagi katerih so bili opravljeni vpisi; vsakdo lahko vanje vpogleda.

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

Da, vendar pogojno: po ZZK-1 so listine iz zbirke listin javne pod zakonskimi pogoji – vpogled oz. prepis lahko zahteva, kdor izkaže upravičen interes (o čemer odloči zemljiškoknjižni sodnik); brez tega so dostopne le listine, priložene predlogu, o katerem še ni odločeno. Pomen načela javnosti: vpisi v glavni knjigi so javni in dostopni vsakomur brez izkazovanja interesa, zato se nihče ne more sklicevati, da vpisanih podatkov ni poznal.

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

Vpis učinkuje od trenutka, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vpis (oziroma listino, o kateri odloča po uradni dolžnosti); od tega trenutka se določa tudi vrstni red.

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

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

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

Vpis je dovoljen v korist osebe, v katere korist listina učinkuje, in proti osebi, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice – nova pravica se torej izvede iz pravice pravnega prednika.

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

Zemljiškoknjižno sodišče o vpisih odloča in jih opravlja po vrstnem redu prejema predlogov (oziroma listin); po istem vrstnem redu se določi prednost pridobitve pravic (prior tempore potior iure).

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 pomeni, da je glede nepremičnine v teku zemljiškoknjižni postopek, o katerem še ni odločeno, in da bo ta vpis (vknjižba lastninske pravice na tretjo osebo) učinkoval že od trenutka plombe ter imel prednost pred kupčevim. Kupca bi opozoril, naj nakupa ne sklene, dokler postopek ni razrešen. Skliceval bi se na načelo vrstnega reda.

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

Vpisi so glavni in pomožni; pravice in pravna dejstva se vpisujejo z glavnimi vpisi (vknjižba, predznanba, zaznanba). Predmet stvarnih pravic, ki se vpisuje, so nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet stvarnih pravic:

- zemljiška parcela,
- stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice,
- ob oblikovani etažni lastnini: stavba v etažni lastnini in njeni posamezni deli,
- stavbna pravica (vpiše se kot nepremičnina).

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

Ne. Po načelu superficies solo cedit je objekt sestavina zemljišča, zato se v zemljiško knjigo vpisujejo le parcele (podatki o objektu se vodijo v katastru nepremičnin). Navidezno samostojen vpis objekta omogočata le izjemi: stavbna pravica (vpiše se kot pravica na tuji parceli) in etažna lastnina (vpišejo se posamezni deli, neločljivo povezani s solastniškim deležem na zemljišču).

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

Npr.:

- zaznamba spora,
- zaznamba izvršbe,
- zaznamba vrstnega reda,
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- zaznamba stečaja,
- zaznamba hipotekarne tožbe.

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

Da. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo (poleg načela javnosti) velja tudi za pravna dejstva: kdor v pravnem prometu ravna pošteno in se zanese na vpisano stanje, zaradi tega ne sme trpeti škode. Pravna dejstva se vpisujejo z zaznambo (zaznamba osebnih stanj in stečaja, vrstnega reda, odpoklica terjatve, hipotekarne tožbe, spora, izvršbe, prepovedi odtujitve oz. obremenitve, izrednega pravnega sredstva idr.).

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

Pravice se vpisujejo z glavnima vpisoma vknjižbo (dokončno) ali predznambo (pogojno), razen če zakon za posamezno pravico določa zaznambo.

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

Pravna dejstva se vpisujejo z zaznambo (glavni vpis).

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)

Vknjižba se dovoli na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškknjižno dovolilo – pri prodaji stanovanja je to prodajna pogodba (ali ločeno dovolilo) z notarsko overjenim podpisom prodajalca; nepremičnina mora biti označena s svojim identifikacijskim znakom. Zemljiškknjižno dovolilo je izrecna nepogojna izjava prodajalca (vpisanega lastnika), da dovoljuje vpis lastninske pravice na kupca, z overjenim podpisom.

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

Po načelu pravnega prednika se vpis dovoli le proti osebi, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnik (ali hkrati z vpisom nanjo). Če prodajalec ni vpisan, mora kupec zagotoviti nepretrgano verigo listin (overjene pogodbe z zemljiškknjižnimi dovolili od zadnjega vpisanega lastnika

do prodajalca) in z enim (verižnim) predlogom hkrati predlagati vpise skozi celotno verigo; sodišče predlog dovoli le ob popolni verigi in plačanih davkih za vsak promet.

127. Pojasnite pojem vknjižbe v zemljiško knjigo?

Glavni vpis, s katerim se doseže ali izkaže pridobitev, sprememba ali prenehanje pravice; učinek je lahko konstitutiven (pravica nastane šele z vpisom) ali publiciteten.

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

Glavni vpis, s katerim se pravica pridobi, spremeni ali preneha pogojno – pod pogojem, da se predznanba pozneje opraviči. Uporablja se, kadar listina še ne izpolnjuje vseh pogojev za vknjižbo (npr. neoverjeno dovolilo), a se z njo že zavaruje vrstni red.

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

Zaznanba, ki varuje (rezervira) vrstni red bodoče pridobitve pravice – npr. zaznanba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ali hipoteke. Uporablja se, ko želi lastnik vnaprej zavarovati vrstni red za prihodnji posel.

130. Kdaj se predznanba opraviči in kakšen je rok za opravičitev predznambe?

Opraviči se tako, da se v vrstnem redu predznambe predlaga vknjižba pravice na podlagi ustrezne listine. Rok je praviloma 1 mesec od sklepa o dovolitvi predznambe (oziroma 2 meseca, kadar se opravičuje na podlagi pravnomočne odločbe ali vložene tožbe).

131. Pojasnite kakšni so učinki zaznambe spora?

Pravnomočna sodna odločba iz spora učinkuje tudi proti osebam, ki so pravice na nepremičnini pridobile z vpisi po trenutku učinkovanja zaznambe spora; zmagoviti tožnik tako doseže vknjižbo svoje pravice in izbris poznejših vpisov, ne da bi tožil vsakega pridobitelja posebej. Zaznanba ni ovira za nadaljnje vpise, vendar se poznejši pridobitelj ne more sklicevati na dobro vero (zaupanje v zemljiško knjigo).

132. Pojasnite pomen zaznambe izvršbe v zemljiški knjigi?

Z zaznambo izvršbe upnik, na čigar predlog je bil izdan sklep o izvršbi, na nepremičnini pridobi hipoteko, ki učinkuje od trenutka učinkovanja zaznambe (če je ni pridobil že prej). Zaznanba ni ovira za nadaljnje vpise, vendar sklep o izročitvi nepremičnine kupcu in druga dejanja izvršbe učinkujejo proti zemljiškoknjižnemu lastniku in vsem, ki so pravico pridobili po učinkovanju zaznambe izvršbe.

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

Je ovira za dovolitev poznejših vpisov, s katerimi bi lastnik (oziroma imetnik pravice) razpolagal z nepremičnino – vknjižb prenosa ali obremenitve in zaznamb vrstnega reda, ki bi začeli učinkovati po tej zaznambi.

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

Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog (oz. listino, o kateri odloča po uradni dolžnosti) – pri elektronski vložitvi, ko predlog sprejme strežnik informacijskega sistema e-ZK. Da postopek teče in o njem še ni odločeno, je v zemljiški knjigi vidno po plombi, ki jo sodišče vpiše po uradni dolžnosti.

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.?

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je glede nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, o katerem še ni odločeno. Pri plombi za vpis hipoteke se kupec ne bi mogel sklicevati na dobro vero – počakal bi, da je postopek razrešen oziroma plomba izbrisana, preden bi sklenil nakup.

136. Kakšna je oblika zemljiškoknjižnega predloga?

Zemljiškoknjižni predlog se vloži elektronsko, prek informacijskega sistema e-ZK na portalu e-Sodstvo, na predpisanem obrazcu in z listinami v elektronski obliki. Vloži ga lahko:

- notar (običajna pot),
- odvetnik,
- nepremičninska družba,
- državno odvetništvo (kot pooblaščenec),
- predlagatelj sam (z digitalnim potrdilom).

Izjema: predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist se lahko vloži tudi pisno (na zapisnik) pri sodišču; vloga v nasprotju s pravili o elektronski vložitvi se zavrže.

137. Pri katerem sodišču se vloži zemljiškoknjižni predlog?

O vpisih odloča okrajno (zemljiškoknjižno) sodišče. Po noveli ZZK-1C je krajevna pristojnost na prvi stopnji odpravljena: elektronski predlogi se prek sistema e-ZK avtomatično dodeljujejo okrajnim sodiščem po pripadu, ne glede na lego nepremičnine. Izjema: pisni predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist se vloži pri okrajnem sodišču, kjer nepremičnina leži. O pritožbah za vso državo odloča Višje sodišče v Kopru.

138. Na kakšen način zemljiškoknjižno sodišče odloči o predlogu za vpis? Kdaj zemljiškoknjižno sodišče predlog za vpis zavrne in kakšne možnosti ima predlagatelj?

Po predhodnem preskusu procesnih predpostavk (upravičena oseba, predpisana elektronska oblika in vsebina, določen zahtevek, priložene listine) sodišče vpis dovoli, če je zahtevek utemeljen, je vpis po stanju zemljiške knjige dovoljen in ni ovir. Če predpostavke niso izpolnjene in pomanjkljivosti v roku niso odpravljene, predlog zavrže; če pogoji za vpis niso izpolnjeni, ga zavrne. Zoper sklep referenta je dovoljen ugovor (8 dni, odloči sodnik), zoper sklep sodnika o ugovoru pa pritožba (15 dni, 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?

Proti sklepu o vpisu, ki ga je izdal zemljiškoknjižni referent, je dovoljen ugovor v 8 dneh od vročitve, o katerem odloča zemljiškoknjižni sodnik. Proti sklepu o ugovoru, ki ga je izdal sodnik, je dovoljena pritožba v 15 dneh; o njej za vso 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?

V glavno knjigo lahko vpogleda vsakdo brez izkazovanja pravnega interesa, za vpogled v zbirko listin pa je treba izkazati upravičen interes. Gre za načelo javnosti.

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?

Postopek za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine – uporabi se, ko je predlagatelj nepremičnino pridobil zakonito, a je listina za vknjižbo (ali člen v verigi) izgubljena oz. uničena. Pridobitev mora izkazati za verjetno; sodišče objavi oklic, s katerim pozove imetnike pravic, da v enem mesecu z ugovorom izpodbijajo vsebino listine, ki naj se vzpostavi. Po pravnomočnosti sklepa o vzpostavitvi listine sodišče dovoli vknjižbo.

NOTARSKE LISTINE

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

- Notarski zapis – javna listina o pravnem poslu (pogodbi oz. izjavi volje), ki jo v celoti sestavi notar; za nekatere posle je obvezen, po sporazumu strank je lahko neposredno izvršljiv (izvršilni naslov).
- Notarski zapisnik – javna listina o pravnih dejanjih in dejstvih (potek skupščin, protesti, seznanitev z izjavo ipd.).

- Notarska potrdila – potrdila o dejstvih in izjavah (overitev podpisa, prepisa, prevoda, časa predložitve).

Če so sestavljene po Zakonu o notariatu, imajo naravo javne listine.

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

Notar sme poslovati za celotno območje Republike Slovenije. Notarski zapis o ustanovitvi hipoteke pa lahko sestavi le notar s sedežem na območju okrajnega sodišča, ki je pristojno za vpis hipoteke v zemljiško knjigo; če je s hipoteko obremenjenih več nepremičnin z območij več sodišč, je pristojen notar na območju tistega sodišča, kjer je vpisana glavna nepremičnina.

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

Po Zakonu o notariatu:

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

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?

Npr.:

- pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema (in zunajzakonskima partnerjema),
- pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost,
- sporazumi o odpovedi nevedenemu dedovanju,
- drugi posli, za katere zakon to določa.

Če 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?

Pri overitvi podpisa notar potrdi le istovetnost podpisnika, ne odgovarja za vsebino listine in ne preverja, ali stranke smejo skleniti posel (navzoč je le odsvojitelj); pri nepremičninah pazi le na zakonske pogoje za overitev (npr. potrdilo FURS o davku na promet, lokacijska informacija, pri kmetijskem zemljišču odobritev upravne enote). Pri notarskem zapisu notar sam sestavi listino, odgovarja za njeno vsebino, preveri pravno stanje nepremičnine in stranke opozori; navzoče morajo biti vse stranke. Zapis je varnejši, a dražji.

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

Podpis odsvojitelja na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti notarsko overjen (sama pogodba je lahko navadna pisna listina). Če podpis ni overjen, pogodba obligacijsko velja in stranki zavezuje, vknjižba lastninske pravice pa ni mogoča – kupcu ostane le obligacijski zahtevak (tudi s tožbo), da prodajalec izstavi overjeno dovolilo. Če zakon za posel predpisuje notarski zapis, je posel brez te oblike ničen.

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?

Ne. Pri zgolj overitvi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu notar ne odgovarja za vsebino pogodbe in je le omejeno dolžan presojudati posel – overitev mora odkloniti, če je posel očitno protipraven, nemoralen ali navidezen, ter paziti na zakonske pogoje za overitev (potrdilo FURS o davku na promet, lokacijska informacija glede predkupne pravice občine oz. države, pri kmetijskem zemljišču odobritev upravne enote). Za vsebino jamči le, kadar pogodbo sam sestavi v obliki notarskega zapisa.

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?

Da, dopustno je: stranki lahko pogodbo z zemljiškoknjižnim dovolilom (zasebno listino) sestavita sami, pod pogojem, da odsvojitelj podpis na dovolilu naknadno overi pri notarju – brez tega vpis lastninske pravice ni mogoč. S tako overitvijo listina NE pridobi lastnosti notarskega zapisa (ostane zasebna listina); to bi dosegla le, če bi jo notar v celoti sam sestavil po pravilih Zakona o notariatu.

OSNOVE EKONOMIKE NEPREMIČNINSKEGA TRGA

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

- naravni (biološki oziroma demografski),
- ekonomski,
- politični (pravno-regulativni),
- socialni dejavniki.

151. Predstavite kako gospodarski cikel vpliva na trg nepremičnin ?

Trg niha v ciklih (več let), ki jih spremljamo prek gibanja cen in povprečnega časa prodaje: faza oživljanja, rasti, presežne ponudbe in upada. V fazi rasti povpraševanje presega ponudbo (cene rastejo, čas prodaje se krajša), v fazi upada je obratno.

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

- BDP na prebivalca in stopnja rasti BDP,
- inflacija,
- stopnja brezposelnosti,
- prejemki (plače).

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

Zaradi globalne krize je rast BDP strmo padla: leta 2008 na okoli 3,7 %, leta 2009 v recesijo (okoli -8 %), leta 2010 pa je sledilo rahlo okrevanje (okoli +1 %).

154. Naštejte in kratko predstavite specifičen lastnosti trga nepremičnin?

Gre za trg nepopolne konkurence:

- lokaliziranost,
- segmentiranost,
- togost (počasno prilagajanje ponudbe),
- omejeno število akterjev,
- slaba informiranost,
- ciklično gibanje,
- močna državna in lokalna regulativa.

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

Do leta 2007/2008 je povpraševanje (zlasti po stanovanjih) presegalo ponudbo, cene so rasle, vlaganje je veljalo za varno. Z začetkom krize se je ponudba povečala, kupci so postali previdni, povpraševanje in cene pa so upadli (najmanj v Ljubljani in Mariboru).

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

Po letu 2005: do 2007 rast, ki jo poganja ameriški trg drugorazrednih (subprime) hipotekarnih

posojil; 2008 zlom in svetovna finančna kriza – padec cen in množični rubeži, v EU dolžniška kriza (Španija, Irska, Hrvaška padec tudi >40 %, stabilnejši Avstrija in Nemčija manj). 2015–2021 obdobje poceni denarja (Fed in ECB znižata obrestne mere, v EU celo v negativno območje), nepremičnine postanejo primarna naložba in cene presežejo predkrizne vrhove. 2020–2022 pandemični bum (delo od doma, poceni denar); od 2022 centralne banke zaradi inflacije agresivno dvignejo obrestne mere – upad transakcij, cene ponekod prehodno padejo (Nemčija, Avstrija), drugod jih pomanjkanje novogradenj ohrani visoke, po znižanju obrestnih mer 2024–2025 pa se trg stabilizira.

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

Kriza je znižala cene in močno zmanjšala obseg prodaje (povpraševanje), ker je presahnilo financiranje (manj novih posojil), ponudba pa se je kopičila.

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)

Po podatkih GURS, SURS in Banke Slovenije se je trg po triletnem upadu transakcij (zaradi dviga obrestnih mer ECB) ponovno zagnal: prodaja stanovanj +25–30 %, hiš +20–25 % (zaradi nižanja obrestnih mer, visoke zaposlenosti in realne rasti plač). Ponudba ostaja strukturno podhranjena – stroški gradnje so se zvišali za približno 50 %, promet z zemljišči pa +15–20 %. Cene so dosegle zgodovinske rekorde: srednja cena rabljenega stanovanja je prvič presegla 3.000 €/m² (letna rast ~11 %); Ljubljana nad 5.000 €/m² (novogradnje 5.500–7.000), Obala ~4.810, Gorenjska ~4.530, Pomurje najcenejše (800–1.400). Trg je izrazito na strani prodajalcev.

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

Višja obrestna mera podraži posojila: zmanjša povpraševanje (kupci težje dobijo kredit) in posredno tudi ponudbo (dražje financiranje gradnje za investitorje). Nižja obrestna mera učinkuje obratno.

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

Opis naloge, podlago in namen ocenjevanja ter rezultate analize z mnenjem o vrednosti; podprto mora biti z delovno datoteko, slediti pa mu mora vsaj pisni povzetek ocenjevanja vrednosti.

161. Kaj so ključni kreatorji vrednosti nepremičnine?

- lokacija,
- tip in starost nepremičnine,

- način (metoda) gradnje,
- okolica,
- uporabnost,
- redkost,
- privlačnost,
- zamenljivost.

162. Kaj je značilnost popolnega trga?

- homogenost proizvodov,
- veliko število kupcev in prodajalcev (popolna konkurenca),
- odsotnost umetnih ovir,
- popolna mobilnost proizvodov in faktorjev,
- popolna informiranost vseh udeležencev.

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

Sosenska je manjši, zaokrožen del trga z lastno strukturo prebivalstva; cene nepremičnin so praviloma nižje kot v mestnem središču in privablja predvsem mlajše prebivalstvo (dostopnejše cene).

164. Navedite specifične lastnosti nepremičnin in jih razložite.

- Fizične: nepremičnost in neuničljivost (v celoti za zemljišče) ter heterogenost (vsaka je unikat).
- Ekonomske: redkost, lokacija (vpliva na uporabnost in vrednost), soodvisnost z okolico ter dolga življenjska in povračilna doba.
- Institucionalne: zakonodaja, lokalne navade in vpliv združenj.

165. Katere so ekonomske lastnosti nepremičnin?

- redkost,
- lokacija (fizična, ekonomska in socialna),
- soodvisnost (vpliv okolice na vrednost),
- dolga življenjska in povračilna doba naložbe.

166. Katere so fizične lastnosti nepremičnin?

- nepremičnost,

- neuničljivost (oboje v celoti velja le za zemljišče),
- heterogenost – vsaka nepremičnina je unikat.

167. Katere so institucionalne lastnosti nepremičnin?

- vpliv zakonodaje (npr. nadzor najemnin in parcelacije),
- lokalne in regionalne navade,
- vpliv nepremičninskih združenj in organizacij.

168. Razložite pojem lokaliziranost nepremičninskega trga.

Nepremičnina je neločljivo vezana na svojo lokacijo, zato je vsako območje trg zase – med kraji ni navzkrižne cenovne elastičnosti (rast cen v enem mestu ne pomeni rasti v drugem).

169. Razložite pojem segmentiranost nepremičninskega trga.

Trg je razdeljen na ločene segmente glede na vrsto in uporabnost nepremičnine, vrsto kupcev in naložbeno motivacijo.

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

Vsaka nepremičnina je unikat, vezan na lokacijo (ni standardizacije); informiranost je slaba, konkurenca lokalizirana, kupcev in prodajalcev je malo, ponudba je na kratek rok neprilagodljiva, močan pa je vpliv regulative in ekonomskih kazalcev.

171. Kaj je koristnost nepremičnin?

Zmožnost nepremičnine, da zadovolji potrebe oziroma prinaša koristi kupcu ali uporabniku; je eden od temeljev njene vrednosti.

172. Kako deluje trg nepremičnin?

Trg je stičišče kupcev in prodajalcev; primerljive nepremičnine dosegajo podobne cene. Ob presežnem povpraševanju cene rastejo in spodbudi se gradnja, ob presežni ponudbi je obratno (z zamikom). Močno vplivajo obrestne mere, demografija, dohodki, davki in razpoložljivost zemljišč.

173. Naštejte vrste nepremičnin.

- stanovanjske,

- poslovne,
- industrijske,
- kmetijske,
- nepremičnine za posebne namene,
- javne nepremičnine.

174. Kakšen je pomen lokacije pri nepremičninah?

Lokacija ustvarja pomemben del vrednosti – dobra jo zvišuje (veliko povpraševanje, majhna ponudba), slaba znižuje. Njen pomen je odvisen od namembnosti (pri stanovanju prometne povezave in infrastruktura, pri kmetijskem zemljišču lega in sestava tal).

175. Zakaj je pomembna analiza okolja?

Z njo prepoznamo zunanje priložnosti in nevarnosti, ki vplivajo na uporabo in vrednost nepremičnine – analiziramo ekonomsko, socialno, politično/pravno in tehnološko okolje.

176. Kakšen je vpliv okolja na nepremičnine?

Okolje (pozitivno ali negativno) zaradi fiksne lokacije močno vpliva na rabo, razvoj in vrednost nepremičnine; dejavniki so fizično-demografski, ekonomski in institucionalni.

177. Katere pravice so povezane z nepremičninami?

Sveženj pravic lastništva: pravica do uporabe in posesti ter razpolaganja (prodaje, oddaje, najema, spreminjanja rabe) in izključitve drugih – lahko omejene z zakoni in zasebnimi omejitvami.

178. Naštejte dejavnike, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin.

- načrtovane novogradnje,
- razpoložljiva zemljišča in obstoječa ponudba,
- možnosti in stroški financiranja,
- cene dela in gradbenih materialov,
- obdavčenje,
- pričakovanja.

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

- demografski dejavniki (rast prebivalstva, migracije, starostna struktura),

- zaposlenost in dohodki,
- razpoložljivost financiranja (posojila, obrestne mere),
- cene nepremičnin,
- zakonodaja.

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

Nepremičninske pravice so vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine – pravna zasnova, ločena od nepremičnine kot fizičnega sredstva (običajno razvidna iz listine, npr. posestnega lista ali najemne pogodbe). Vrednost nepremičninske pravice sestoji iz vrednosti fizične zasnove (zemljišče in izboljšave) in vrednosti pravne zasnove (pravic). Ker obremenitve (hipoteka, služnost) vrednost spremenijo, pri ocenjevanju govorimo o pravicah na nepremičninah, ne le o nepremičninah.

181. Razložite pojme: cena, vrednost, strošek.

Vrednost je ocena denarnega zneska, ki bi ga bilo treba plačati za nepremičnino. Cena je znesek, ki je bil zanjo dejansko plačan. Strošek je vrednost vlaganj, potrebnih za izdelavo (proizvodnjo) nepremičnine.

182. Kje pridobimo podatke o oglaševanih nepremičninah?

- pri nepremičninskih agencijah,
- na spletnih portalih (npr. nepremicnine.net),
- v časopisnih oglasnikih,
- na televiziji.

183. Kje pridobimo podatke o izvedenih transakcijah nepremičnin?

V Evidenci trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi Geodetska uprava RS (dostopna prek portala prostor.gov.si).

OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

184. Kaj razumemo s pojmom vrednost nepremičnine?

Ocena (najverjetnejše) cene, za katero se na trgu pogodita kupec in prodajalec; izraža ekonomsko vrednost nepremičninske pravice.

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

- donosnostni (dohodkovni) način,
- način primerljivih prodaj (tržni pristop),
- nabavnovrednostni (stroškovni) način.

186. Kaj razumemo z izrazom nepremičninska pravica?

Vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine (pravna zasnova, ločena od fizične nepremičnine).

187. Kaj je tržna cena nepremičnine?

Znesek, ki ga dejansko dogovorita kupec in prodajalec; lahko se razlikuje od tržne vrednosti in od reprodukcijskih stroškov nepremičnine.

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

Vrednost je ocena denarnega zneska, ki bi ga bilo treba plačati za nepremičnino; cena je dejansko plačani znesek; strošek je vrednost vlaganj, potrebnih za izdelavo nepremičnine.

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

Dohodkovni način oceni vrednost na podlagi višine in časovnega poteka prihodnjih donosov nepremičnine, ki se diskontirajo ali kapitalizirajo (uglavničijo) na sedanjo vrednost – npr. metoda kapitalizacije dobička, metoda multiplikatorjev in metoda diskontiranja prihodnjih donosov.

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

- pravica do posesti,
- pravica do izkoriščanja (raba in pridobivanje koristi),
- pravica do razpolaganja s stvarjo.

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

Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (PEM) in standard SIST ISO 9836.

192. Pojasnite pomen izrazov:

Ocenjena vrednost nepremičnine je vrednost, dobljena z vrednotenjem po različnih modelih, in ni nujno enaka tržni vrednosti. Tržna cena nepremičnine je znesek, o katerem se dogovorita kupec in prodajalec (ne nujno pod tržnimi predpostavkami) – lahko je enaka ali različna od tržne vrednosti. Nepremičninska pravica zajema vse pravice, deleže in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine (pravna zasnova, ločena od nepremičnine kot fizičnega sredstva).

193. Pojasnite pomen izrazov:

Vrednost za investitorja je vrednost nepremičnine za določenega naložbenika glede na njegove individualne naložbene cilje. Likvidacijska vrednost je znesek, ki ga je mogoče razumno iztržiti pri prodaji v prekratnem času (krajšem od običajnega trženja).

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

- Stanovanje v predelu Ljubljane, kjer je veliko prometa s podobnimi nepremičninami: način primerljivih prodaj (tržni pristop).
- Trgovina za ustvarjanje dohodka v strogem centru Ljubljane: donosnostni način (dohodkovni pristop).
- Cerkev na podeželju: nabavnovrednostni način (stroškovni pristop).

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

- Stanovanjska hiša za bivanje v naselju, kjer ni veliko prometa: način primerljivih prodaj (tržni pristop).
- Poslovni prostor v Ljubljani, ki se oddaja v najem: donosnostni način (dohodkovni pristop).
- Gorska koča: nabavnovrednostni način (stroškovni pristop).

196. Kaj definira standard SIST ISO 9836?

Standard o lastnostih stavb: vsebuje definicije in način računanja kazalnikov površin in prostornin stavbe (podlaga za presojo kakovosti stavb).

197. Katere površine definira standard SIST ISO 9836?

- zazidana površina,
- bruto tlorisna površina,
- neto tlorisna površina,
- uporabna površina,
- tehnična površina,

- komunikacijska površina,
- površina konstrukcijskih elementov,
- površina ovoja stavbe.

198. Kako je definirana »neto tlorisna površina«?

Seštevek površin vseh prostorov dela stavbe, merjenih med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor (določi se za vsako etažo, s svetlimi dimenzijami).

199. Kako je definirana »bruto tlorisna površina«?

Seštevek neto tlorisne površine in površine pod konstrukcijo ter okoli nje – površina znotraj ovoja stavbe, vključno z zunanji stenami (brez strehe).

200. Kako je definirana »zazidana površina«?

Površina zemljišča, ki ga pokriva dokončana stavba – projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče.

201. Kako se deli »neto tlorisna površina«?

- uporabna površina,
- komunikacijska površina,
- tehnična površina.

202. Opredeli »komunikacijsko površino«.

Neto tlorisna površina prostorov, namenjenih komunikaciji (gibanju ljudi in povezovanju prostorov) znotraj stavbe: stopnišča, hodniki, vetrolovi, avle, notranje klančine in jaški dvigal.

203. Opredeli »tehnično površino«.

Neto tlorisna površina prostorov s tehničnimi inštalacijami (npr. ogrevanje in toplovod, prezračevanje in klimatizacija, vodovod in kanalizacija, elektroinštalacije, strojnice dvigal, transformatorske postaje).

204. Opredeli »komunikacijsko površino«.

Del tlorisa stavbe oz. zunanje ureditve, namenjen gibanju ljudi, prevozu blaga in povezovanju prostorov: notranje komunikacije (hodniki, stopnišča, vetrolovi, avle, dvigala, prehodi) in

zunanje komunikacije (poti, pločniki, dovozne ceste, klančine, ploščadi).

205. Katere vrste poročil o oceni vrednosti nepremičnine poznate?

Pisno in ustno poročilo.

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

Predvsem v postopkih pred sodiščem (izvedensko mnenje ali pričanje); ustnemu poročilu mora slediti vsaj pisni povzetek.

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

V vseh običajnih primerih – razen kadar je predvideno ustno poročilo (pred sodiščem). Pisno poročilo je običajna oblika sporočanja ocene.

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

Stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti, imenovan po zakonu o revidiranju (pri Slovenskem inštitutu za revizijo), ali sodni cenilec. Za premoženje države in občin je taka cenitev obvezna.

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

- za lastniške potrebe (nakup ali prodaja),
- za poslovne potrebe (posojila, presoja vrednosti podjetja, zavarovanja, stečaji, knjigovodska vrednost),
- iz drugih razlogov (sodni, davčni, zasebni in zakonski).

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

Da. Standardi:

- SPS 1 – vrednotenje podjetij,
- SPS 2 – vrednotenje nepremičnin,
- SPS 3 – vrednotenje opreme.

Uporabljajo se tudi Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

211. Kako na postopek ocenjevanja vrednosti vpliva namen ocenjevanja?

Namen je izhodišče postopka, saj določa ocenjevalno podlago (vrsto vrednosti) in s tem predpostavke ter metodo: za zavarovanje posojil oz. hipotek konzervativno vrednost za hipotekarno zavarovanje, za zavarovalne police zavarovalno vrednost (stroškovna metoda), za nujno prodajo oz. stečaj likvidacijsko vrednost (z diskontom), za nakup oz. prodajo tržno vrednost, za računovodske in davčne namene pa knjigovodsko, pošteno (MSRP/MSOV) ali zakonsko določeno vrednost. Brez jasnega namena ocenjevalec ne more izbrati pravih predpostavk in metode.

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

Jasno opredelitev predmeta (identifikacijske oznake iz katastra nepremičnin) in namena ocenjevanja, predložitev pravne in tehnične dokumentacije (gradbeno in uporabno dovoljenje, floris oz. projektno dokumentacijo, najemne pogodbe, energetska izkaznica, dokazila o vlaganjih) ter omogočanje neoviranega ogleda nepremičnine z opozorilom na morebitne skrite napake ali pravne spore.

213. Kaj je tržna vrednost?

Najverjetnejša cena, ki bi jo nepremičnina dosegla na odprtem in konkurenčnem trgu med voljnima, dobro obveščanima in neodvisnima strankama, ki ne delujeta pod pritiskom (plačilo v denarju oziroma denarnem ekvivalentu, financiranje običajno).

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

- vrednost pri uporabi,
- vrednost za investitorja,
- vrednost delujočega podjetja,
- knjigovodska vrednost,
- likvidacijska vrednost,
- ocenjena oziroma obdavčljiva vrednost.

215. Kaj je poštena vrednost?

Računovodska kategorija, ki naj zagotavlja realnejše izkazovanje knjigovodskih postavk; lahko je enaka tržni vrednosti (če izpolnjuje vse njene zahteve) ali različna.

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

Da, vendar le, če poštena vrednost izpolnjuje vsa merila za tržno vrednost.

217. Katere vrednosti nepremičnin poznate?

Po MSOV: tržna in netržna vrednost. Med netržne sodijo npr.:

- poštena vrednost,
- knjigovodska vrednost,
- najemna vrednost,
- zavarovalna vrednost,
- likvidacijska vrednost,
- vrednost pri uporabi,
- vrednost za investitorja,
- vrednost za obdavčitev.

218. Kakšen je osnovni postopek pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin?

- opredelitev problema,
- izdelava načrta vrednotenja,
- zbiranje in analiza podatkov,
- izbira in uporaba ustrezne metode (tržne, dohodkovne ali stroškovne),
- uskladitev ocen,
- izdelava poročila.

219. Kaj pomeni najgospodarnejša uporaba nepremičnine?

Najverjetnejša uporaba nepremičnine, ki je fizično možna, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednost.

220. Naštejte dobe nepremičnin.

- življenjska doba,
- ekonomska doba,
- efektivna (dejanska) doba,
- preostala doba.

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

Pri pomanjkanju tržnih podatkov ter za zgradbe za posebne namene (cerkve, šole, postaje) in za zavarovalne namene. Vrednost se določi kot stroški reprodukcije ali nadomestitve,

zmanjšani za fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje.

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

Vrednost se oceni na podlagi dejanskih prodaj primerljivih nepremičnin, prilagojenih glede na čas in pogoje prodaje, lokacijo ter lastnosti. Izberemo jo, kadar je na voljo dovolj primerljivih transakcij.

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

- dohodkovni (vrednost prihodnjih donosov, diskontiranih oz. kapitaliziranih na sedanjo vrednost),
- tržni (primerjava z dejanskimi prodajami primerljivih nepremičnin),
- stroškovni (stroški reprodukcije ali nadomestitve, zmanjšani za zastaranje).

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

- koristnost,
- substitucija (nadomestljivost),
- anticipacija (pričakovanje) prihodnjih koristi.

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

- presežni donos,
- mejna učinkovitost,
- naraščajoči in padajoči donosi,
- proporcionalnost (uravnoveženost),
- gospodarna velikost zemljišča,
- gospodarna delitev.

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

- skladnost (ustreznost),
- soodvisnost,
- ponudba in povpraševanje,
- konkurenca,
- spremenljivost.

227. Opišite razliko med posamičnim in množičnim ocenjevanjem vrednosti.

Posamično: ena oseba oceni eno nepremičnino na določen dan (velja le na datum vrednotenja).
Množično: z modeli in statističnimi orodji se hkrati oceni velike skupine podobnih nepremičnin (velja za daljše obdobje, z zakonsko določeno tolerančno mejo odstopanja).

228. Kaj je posamično ocenjevanje vrednosti nepremičnin?

Ocena vrednosti določene posamezne nepremičnine na določen dan (poteka po korakih: opredelitev problema, načrt vrednotenja, zbiranje podatkov, vrednotenje, končna uskladitev, poročilo).

229. Kaj je množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin?

Vrednotenje velikega števila nepremičnin na določen datum s predpisanimi standardnimi postopki in modeli ter statističnim testiranjem rezultatov (npr. za potrebe davčnega sistema).

STANOVANJSKA RAZMERJA

230. Navedite dele večstanovanjske stavbe?

Deli večstanovanjske stavbe:

- posamezni deli (stanovanja, poslovni in drugi samostojni prostori),
- skupni deli (skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi, inštalacije, naprave in oprema).

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

Individualni prostori (če niso sestavni del posameznega dela), npr.:

- atrij,
- klet,
- drvarnica,
- garaža,
- balkon,
- terasa,
- loža.

232. Naštejte nekaj skupnih prostorov večstanovanjske stavbe.

Skupni prostori, npr.:

- stopnišča,
- hodniki in vhodi,
- kolesarnice,
- pralnice in sušilnice,
- skupne kleti,
- zaklonišča,
- hišniško stanovanje,
- prostori za odpadke,
- zemljišče, na katerem stavba stoji.

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

Tako, da čim manj motijo druge etažne lastnike in skupno rabo skupnih delov stavbe.

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

Da – v delu stanovanja, če dejavnost ne moti stanovalcev in čezmerno ne obremenjuje skupnih delov. Pridobiti je treba soglasje solastnikov z več kot tremi četrtinami deležev (vključno z lastniki mejnih delov) in o tem obvestiti upravnika.

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

Pod pogojem, da dejavnost ne moti drugih stanovalcev pri mirni rabi in čezmerno ne obremenjuje skupnih delov: pridobiti je treba soglasje etažnih lastnikov z več kot tremi četrtinami (3/4) solastniških deležev, vključno s soglasjem vseh neposrednih sosedov (lastnikov delov, ki mejijo s steno ali stropom), o začetku opravljanja dejavnosti pa obvestiti upravnika. Posebnega dovoljenja upravnega organa po SZ-1 ni treba pridobiti (zahteva je bila odpravljena).

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?

Vzdrževalna dela, spremembe in izboljšave v svojem posameznem delu, če to ne poslabša drugih posameznih ali skupnih delov in ne spremeni zunanjega videza stavbe. Če delo poseže v skupne dele, potrebuje soglasje lastnikov z več kot polovico deležev na teh delih.

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

Soglasje vseh etažnih lastnikov je potrebno pri:

- spremembah razmerja med skupnimi in posameznimi deli,
- posebnih omejitvah rabe posameznih in skupnih delov,
- spreminjanju rabe skupnih delov,
- spremembah sporazuma o določitvi solastniških deležev,
- vseh gradbenih delih in izboljšavah, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje,
- uporabi stanovanja v druge namene (vključno s spremembo namembnosti v poslovni prostor),
- najemu in odplačevanju posojila v breme rezervnega sklada.

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

Etažni lastniki z več kot polovico deležev kršilca najprej opominijo (sklep o opominu); če ta kljub opominu nadaljuje, lahko vložijo izključitveno tožbo za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela.

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

Da – vstopa v vašo zasebno lastnino vam ni treba dovoliti. Vendar ste odgovorni za škodo, ki izvira iz vašega dela in nastane na drugih oziroma skupnih delih, in jo morate povrniti.

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?

Soglasje etažnih lastnikov: fasada je skupni del, zato je potrebno soglasje več kot 3/4 (75 %) etažnih lastnikov po solastniških deležih. Gradbeno dovoljenje: po GZ-1 (od 1. 6. 2022) za nov preboj fasade ni potrebno, če gre za manjšo rekonstrukcijo (ravnina fasade je od meje sosednjega zemljišča oddaljena več kot 2 m, preboji ne presegajo 1/3 površine fasade in noben ni širši od 2 m) – potrebni sta le mnenje pooblaščenega statika in soglasje občine; sicer gre za rekonstrukcijo in je gradbeno dovoljenje potrebno.

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

Soglasje etažnih lastnikov ni potrebno – gre za izvedbeno delo v posameznem delu; zaželeno je le pisno obvestilo lastnikov o prenovi, če delo ne poslabša drugih oziroma skupnih delov in ne spremeni zunanje videza stavbe.

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

V načrtu vzdrževanja (za obdobje 1–5 let) določijo vzdrževalna dela in način zagotavljanja sredstev (vplačila v rezervni sklad). Sredstva rezervnega sklada se smejo uporabiti le za vzdrževanje in potrebne izboljšave iz načrta, za nujna vzdrževalna dela ter za odplačilo v ta namen najetih posojil.

243. Prodali ste svoje stanovanje. Ali morate ob izselitvi o tem obvestiti koga v tem večstanovanjski stavbi? Pojasnite!

Upravnika – v 30 dneh od dne, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, in mu predložiti dokument o spremembi lastništva; upravnik o tem obvesti geodetsko upravo.

244. Opišite posle rednega upravljanja večstanovanjske stavbe.

Posli rednega upravljanja (potrebno je soglasje lastnikov z več kot polovico deležev):

- obratovanje in vzdrževanje stavbe,
- določitev in razrešitev upravnika ter nadzornega odbora,
- oddajanje skupnih delov v najem.

245. Razložite kaj predstavlja obratovanje večstanovanjske stavbe.

Sklepanje in izvrševanje poslov, potrebnih za bivanje in osnovni namen stavbe ter uporabo skupnih delov – npr.:

- zagotavljanje dobav in storitev,
- varstvo pred požarom,
- čiščenje skupnih prostorov,
- hišniška opravila,
- deratizacija.

246. Pojasnite ali mora imeti večstanovanjska stavba hišni red.

Ni obvezen. Etažni lastniki z več kot polovico solastniških deležev lahko sprejmejo hišni red, s katerim določijo temeljna pravila sosedskega sožitja.

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

S soglasjem več kot treh četrtin (3/4) etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Če soglasja ne dosežejo, lahko etažni lastniki z več kot polovico deležev predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku (ki upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen

in posledic).

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

Izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, lahko izvedejo etažni lastniki z več kot tremi četrtinami solastniških deležev, če izboljšava ne ovira lastninske pravice drugih in ne ogroža požarne varnosti.

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

Npr.:

- posebne omejitve rabe posameznih in skupnih delov,
- spreminjanje rabe skupnih delov,
- spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev,
- vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje,
- uporaba stanovanja v druge namene.

250. Naštete nekaj nalog upravnika.

Npr.:

- pripravi in izvaja načrt vzdrževanja,
- sestavi in med etažne lastnike razdeli obračun stroškov,
- sprejema plačila in plačuje obveznosti,
- zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi,
- poroča etažnim lastnikom,
- gospodari s sredstvi rezervnega sklada.

251. Upravnik prepleška vhodna vrata. Ali mora imeti za to sklep etažnih lastnikov?

Ne – gre za redno vzdrževalno delo manjše vrednosti, za katero upravnik sklepa etažnih lastnikov ne potrebuje; mora pa o izvedenih delih poročati na zboru lastnikov.

252. Navedite način odločanja v večstanovanjski stavbi.

S podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, ali na zboru lastnikov.

253. Pojasnite, kdo in kakšen način skliče zbor etažnih lastnikov.

Skliče ga (s pisnim vabilom vsaj 14 dni prej, vložnim v hišni predalčnik in objavljenim na

oglasni deski):

- upravnik (najmanj enkrat letno),
- etažni lastniki z najmanj eno petino solastniških deležev,
- nadzorni odbor.

254. Pojasnite pojem rezervnega sklada.

Sklad skupnih denarnih sredstev etažnih lastnikov, ustanovljen za zagotavljanje (financiranje) vzdrževanja večstanovanjske stavbe.

255. Kdo vodi sredstva rezervnega sklada in na kakšen način?

Upravnik – sredstva vodi ločeno na posebnem transakcijskem računu in z njimi gospodari kot dober gospodar (naloži jih lahko le v bančne depozite, državne obveznice ali vrednostne papirje centralne banke).

256. Kdo izračuna in kakšna so merila za določitev rezervnega sklada?

Rezervni sklad je obvezen, če ima stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Prispevek izračuna upravnik po merilih iz pravilnika:

- površina posameznega dela,
- starost stavbe,
- morebitna rekonstrukcija.

257. Pojasnite, za kaj je možno uporabiti sredstva rezervnega sklada.

Le za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav iz sprejetega načrta vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela ter za odplačilo v ta namen najetih posojil.

258. Naštejte vsaj pet obveznih elementov najemne pogodbe.

Npr.:

- opis stanovanja (lega, površina, struktura),
- identifikacijska oznaka iz katastra stavb,
- podatki o lastniku in najemniku ter uporabnikih,
- odpovedni razlogi,
- višina najemnine ter način in roki plačila,
- čas trajanja najema,
- način predaje stanovanja.

259. Katere so dolžnosti etažnega lastnika v najemnem razmerju?

Izročiti stanovanje v stanju, ki omogoča normalno uporabo, ga skupaj s skupnimi deli vzdrževati ter odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju. (Prejšnja dolžnost prijaviti oddajo davčnemu organu in registrirati najemno pogodbo v 30 dneh je z novelo SZ-1A črtana; dohodek iz oddajanja pa je treba še vedno napovedati FURS.)

260. Naštejte vsaj pet dolžnosti najemnika.

Najemnik mora:

- uporabljati stanovanje skladno s pogodbo,
- odgovarjati za škodo zaradi nepravilne rabe,
- plačevati najemnino in stroške,
- obveščati lastnika o napakah,
- dopustiti vstop lastniku za preveritev pravilne uporabe (največ dvakrat letno).

261. V katerem primeru mora najemodajalec skleniti aneks k najemni pogodbi, če se število uporabnikov poveča?

Na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik po zakonu preživljati; za druge osebe pa le, če je stanovanje glede na število oseb po velikosti še primerno.

262. Naštejte nekaj krivdnih odpovednih razlogov pri odpovedi najemne pogodbe.

Npr.:

- povzročanje večje škode na stanovanju ali skupnih delih,
- opravljanje dejavnosti brez dovoljenja,
- neplačilo najemnine ali stroškov,
- hude kršitve sosedskega sožitja,
- nedovoljene spremembe v stanovanju,
- oddaja v podnajem brez soglasja lastnika.

263. Pojasnite, katero dejanje lastnika je predpogoj za tožbo za izpraznitev stanovanja.

Lastnik mora najemno pogodbo najprej odpovedati (pri krivdnih razlogih po predhodnem pisnem opominu z rokom za odpravo kršitve); šele če najemnik stanovanja nato ne izprazni oziroma ga uporablja brez pravnega naslova, lahko vloži tožbo za izpraznitev stanovanja.

264. Opišite lastnikovo možnost odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

Le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje (brez utemeljenega razloga le enkrat); stroške selitve nosi lastnik. Položaj najemnika se zaradi tega ne sme bistveno poslabšati.

NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

265. Kdaj sme pričeti nepremičninska družba s poslovanjem?

Ko ima:

- zagotovljene ustrezne prostore,
- vsaj enega nepremičninskega posrednika z licenco, vpisanega v imenik posrednikov,
- zavarovano odgovornost.

266. Ali mora nepremičninska družba zavarovati posle posredovanja?

Da. Nepremičninska družba mora pred začetkom in ves čas opravljanja dejavnosti imeti zavarovano odgovornost za škodo, ki bi s kršitvijo pogodbe o posredovanju utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi, in sicer za zavarovalno vsoto najmanj 150.000 EUR za posamezen zavarovalni primer oziroma 350.000 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

267. Pojasnite, kako bo naročitelj vedel, če ima nepremičninska družba sklenjeno zavarovanje odgovornosti.

Iz pogodbe o posredovanju – ta mora obvezno vsebovati ime zavarovalnice, številko police in višino zavarovalne vsote, s priloženimi dokazili.

268. Naštejte vsaj pet obveznih elementov pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

Npr.:

- ime in priimek nepremičninskega posrednika s številko licence in vpisom v imenik,
- višino plačila za posredovanje,
- podatke o zavarovanju odgovornosti (zavarovalnica, številka police, zavarovalna vsota),
- opis stroškov, ki jih krije plačilo za posredovanje,
- pravico do plačila za posredovanje,
- okvirno ponudbeno ceno,
- opis nepremičnine,
- čas trajanja pogodbe.

269. V katerem trenutku stopita nepremičninski posrednik in naročitelj v stik?

Ko obe strani izkažeta resni interes za sodelovanje.

270. Kako bo naročitelj ugotovil, če ima nepremičninski posrednik licenco?

Posrednik se mora izkazati z izkaznico nepremičninskega posrednika (oziroma do njenega prejema z odločbo o pridobitvi licence).

271. Opišite, kaj pomeni skrbnost dobrega strokovnjaka in kdo je zavezan k njej.

Ravnanje z najvišjo strokovno skrbnostjo pri opravljanju posredovanja; k njej sta zavezana nepremičninska družba in nepremičninski posrednik.

272. Navedite, na kaj mora nepremičninska družba posebej opozoriti naročitelja ali tretjo osebo, da ne uveljavljata plačila odškodnine?

Na ugotovljene pravne in stvarne napake nepremičnine – jasno, razumljivo in pisno. Če nepremičninska družba na te napake opozori, naročitelj oziroma tretja oseba zaradi njih ne moreta uveljavljati plačila odškodnine.

273. Naštete elemente splošnih pogojev poslovanja.

Za vsako vrsto storitve posredovanja:

- opis posameznih poslov, ki jih družba opravi,
- določbo, kateri stroški so kriti s plačilom za posredovanje (vzpostavljanje stikov, ugotavljanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, opozarjanje na napake, oglaševanje, pogajanja ipd.),
- vrsto in višino morebitnih dodatnih storitev in stroškov.

Splošne pogoje mora družba pred sklenitvijo pogodbe izročiti naročitelju in omogočiti vpogled vanje v poslovnem prostoru.

274. Pojasnite, kdaj se naročitelj seznani s splošnimi pogoji poslovanja.

Pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju – družba mu mora izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se seznani z njihovo vsebino.

275. Nepremičninska družba želi za vsako ceno prodati nepremičnino in razdeli letake v nabiralnike. Ali ravna zakonito?

Ne – tak način oglaševanja (letaki, ki se lepijo na vhode stavb ali puščajo v nabiralnikih) je z zakonom prepovedan.

276. Kaj mora vsebovati oglas za prodajo stanovanja, ki bi ga nepremičninska družba objavila v sredstvih javnega obveščanja?

Ceno, lokacijo, leto izgradnje stavbe oziroma zadnje prenove in velikost nepremičnine ter firmo in sedež nepremičninske družbe.

277. Kakšen je najpogostejši način oglaševanja nepremičninske družbe?

Prek spletnih nepremičninskih portalov (npr. nepremicnine.net) in spletnih strani agencij ter v oglasnikih in časopisih.

278. Kdaj nepremičninska družba oglašuje brez objave cene nepremičnine?

Pri oddaji nepremičnine v najem – namesto cene objavi višino mesečne najemnine (celote oziroma na kvadratni meter).

279. Kaj pomeni nepristranskost pri posredovanju?

Družba mora v enaki meri skrbeti za interese naročitelja in tretje osebe ter ravnati nepristransko – razen če po izrecnem dogovoru zastopa le naročitelja, na kar mora tretjo osebo pisno opozoriti.

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?

Naročitelja mora na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, pomembnimi za njegovo odločitev:

- tržne razmere za določitev cene,
- vsebina relevantnih predpisov,
- višina in vrsta davčnih obveznosti in stroškov (notarska overitev, vpis v ZK),
- morebitna tveganja zaradi neurejenega pravnega stanja nepremičnine.

281. Na kaj mora nepremičninska družba pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, pisno opozoriti pogodbeni stranki?

Na morebitne pravne in stvarne napake nepremičnine – jasno in razumljivo, pisno – potem ko preveri njeno pravno in dejansko stanje.

282. Pojasnite, na kakšen način boste preverili pravno in dejansko stanje nepremičnine?

Preveri:

- pravno stanje – na podlagi zemljiške knjige (oz. listin za vknjižbo): ali je prodajalec lastnik in ali obstajajo pravice tretjih,
- dejansko stanje – s skrbnim ogledom (očitne napake),
- pri zemljišču – namembnost z lokacijsko informacijo.

283. Kdaj boste pripravili prodajno pogodbo za naročitelja in kdo jo sestavi?

Ko naročitelj izrazi voljo za sklenitev posla. Listino (pogodbo) mora sestaviti univerzitetni diplomirani pravnik, kar potrdi z imenom, priimkom in podpisom na listini.

284. Razložite, kdaj dobi nepremičninska družba pravico do plačila za provizijo?

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?

Nobenega – družba pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega posreduje, ne sme zahtevati niti delnega plačila za posredovanje.

286. Prodajate nepremičnino v sodelovanju z nepremičninsko družbo. Vendar ste sami našli kupca. Ali morate plačati provizijo nepremičninski družbi?

Le če je tako dogovorjeno v pogodbi; tedaj plačilo temelji na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine dogovorjene provizije. Če je kupec naročitelj ožji družinski član, pa naročitelj plača celotno dogovorjeno provizijo.

287. Kakšno provizijo lahko zahteva nepremičninska družba, če sama kupi nepremičnino?

Nobene – družba (ali njen posrednik) nima pravice do plačila za posredovanje, če sama kot pogodbeni stranka sklene posel, ki je bil predmet posredovanja.

288. Katere podatke mora voditi nepremičninska družba?

Posebna evidenca po ZNPosr je črtana; nepremičninski družbi ostanejo le obveznosti vodenja dokumentacije po drugih predpisih – po zakonu o preprečevanju pranja denarja (ZPPDFT-2, kjer je zavezanec; hramba praviloma 10 let) in po predpisih o varstvu osebnih podatkov.

DAVČNA UREDITEV

289. Naštejte nekaj vrst davkov, ki obdavčujejo nepremičnine.

Nepremičnine obdavčujejo:

- davek na promet nepremičnin,
- davek na dodano vrednost (DDV),
- davek na dediščine in darila,
- dohodnina (npr. od dobička iz kapitala in od oddajanja v najem),
- davek od dohodkov pravnih oseb.

290. Naštejte primere, ko je potrebno plačati davek na promet nepremičnin.

Davek na promet nepremičnin se plača pri:

- odplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini,
- zamenjavi nepremičnin,
- finančnem najemu nepremičnine,
- prenosu zaradi gradnje čez mejo ali povečanja vrednosti nepremičnine,
- razdelitvi solastnine (od presežka deleža),
- priposestvovanju, če davek še ni bil plačan.

291. Kaj se šteje za prenos nepremičnin?

Vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini; šteje pa se tudi:

- zamenjava nepremičnin,
- finančni najem,
- prenos zaradi gradnje čez mejo ali povečanja vrednosti,
- razdelitev solastnine (od presežka deleža),
- priposestvovanje, če davek še ni bil plačan.

292. Kateri prenos nepremičnine ni obdavčen po zakonu o davku na promet nepremičnin?

Prenos lastninske pravice na nepremičnini, od katerega je bil obračunan DDV (da ne pride do dvojne obdavčitve).

293. Kateri davek se plača v primeru novogradnje?

Pri novogradnji se plača DDV. Nepremičnine, od katerih je bil obračunan DDV, niso obdavčene z davkom na promet nepremičnin – davka se izključujeta.

294. Katera predpisa urejata obdavčenje pri prodaji nepremičnin?

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) in Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1).

295. Kateremu organu plačamo davek na promet nepremičnin in po kakšni stopnji?

FURS – napoved se vloži pri finančnem uradu, na območju katerega nepremičnina leži, v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti. Davek se odmeri po stopnji 2 % od davčne osnove (prodajne cene).

296. Naštete vsaj tri primere, pri katerih se davek na promet nepremičnin ne plačuje.

Npr.:

- prenosi na diplomatska in konzularna predstavništva (ob vzajemnosti),
- prenosi iz naslova razlastitve,
- prenosi v okviru komasacij in agrarnih operacij,
- razdelitev premoženja med zakoncema,
- vložek nepremičnine kot stvarni vložek ob ustanovitvi ali dokapitalizaciji pravne osebe.

297. Kdo je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin?

Praviloma prodajalec; po vrsti posla pa:

- zamenjava – vsak udeleženec za nepremičnino, ki jo odtuji,
- ustanovitev oz. prenos stavbne pravice – ustanovitelj oz. prenositelj,
- finančni najem – najemodajalec,
- priposestvanje – priposestvovalec.

Obveznost lahko pogodbeno prevzame tudi kupec.

298. Ali lahko druga stranka v postopku prevzame obveznost plačila davka na promet nepremičnin?

Da – kupec (najemodajalec ali imetnik stavbne pravice) lahko pogodbeno prevzame obveznost plačila in s tem pridobi položaj stranke v postopku.

299. Pojasnite, kakšna je davčna osnova za plačilo davka na promet nepremičnin.

Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine – vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, stvareh, storitvah, prevzetih dolgovih ipd.), ki ga prodajalec prejme od kupca. Prejšnje pravilo o 80 % posplošene tržne vrednosti (kadar je bila cena za več kot 20 % nižja) je razveljavilo Ustavno sodišče (U-I-168/15) in se ne uporablja; davek se odmeri od pogodbene cene.

300. V katerem trenutku nastane obveznost plačila davka na promet nepremičnin?

Na dan sklenitve pogodbe o prenosu nepremičnine (oz. ustanovitvi ali prenosu stavbne pravice) ali s pravnomočnostjo sodne odločbe. Če je potreben akt državnega organa, nastane ob vročitvi dovoljenja oz. pravnomočnosti akta; pri priposestvovanju pa na dan podpisa listine o ugotovitvi priposestevovanja (sicer ob pridobitvi lastninske pravice oz. pravnomočnosti odločbe).

301. Ali plačamo DDV od najema ali zakupa nepremičnin?

Praviloma ne – najem oziroma zakup nepremičnin je oproščen DDV. Izjeme (obdavčene), npr.:

- nastanitve v hotelih in podobnih obratih,
- najem garaž in parkirišč,
- najem trajno instalirane opreme in strojev,
- najem sefov.

302. Naštete, katere transakcije so premet DDV?

Predmet DDV so:

- dobave blaga, ki jih davčni zavezanec opravi za plačilo v okviru ekonomske dejavnosti v Sloveniji,
- opravljanje storitev pod enakimi pogoji,
- pridobitve blaga znotraj EU za plačilo,
- uvoz blaga.

303. Katere transakcije niso predmet DDV?

Npr. določene pridobitve blaga znotraj EU pod pragom 10.000 EUR (za zavezance brez pravice do odbitka, kmete po posebni ureditvi ali pravne osebe, ki niso zavezanci) ter pridobitve rabljenega blaga, umetnin, zbirk ali starin po posebni ureditvi.

304. Kdo je davčni zavezanec za plačilo DDV?

Vsaka oseba, ki kjer koli neodvisno opravlja katero koli ekonomsko dejavnost, ne glede na

namen ali rezultat te dejavnosti. Zaposleni (v odvisnem razmerju) niso zavezanci; državni organi in osebe javnega prava niso zavezanci za dejavnosti, ki jih opravljajo kot organi oblasti, razen če bi to znatno izkrivljalo konkurenco.

305. Kraj obdavčitve po zakonu o DDV je?

Blago se obdavči tam, kjer se nahaja ob dobavi oziroma kjer se začne prevoz; storitve, opravljene davčnemu zavezancu, po sedežu naročnika, ostale po sedežu izvajalca. Storitve v zvezi z nepremičninami pa se obdavčijo po kraju, kjer nepremičnina leži.

306. Kaj je davčna osnova za DDV?

Vse, kar predstavlja plačilo (v denarju, stvareh ali storitvah), ki ga dobavitelj prejme ali bo prejel za dobavo, vključno s subvencijami, neposredno povezanimi s ceno; pri uvozu pa carinska vrednost.

307. Stopnja obračuna DDV je?

Stopnje DDV od davčne osnove:

- splošna 22 %,
- nižja 9,5 % (Priloga I),
- posebna nižja 5 % (Priloga IV).

308. Plačila DDV so oproščene?

Dejavnosti v javnem interesu, npr.:

- zdravstvena oskrba,
- socialnovarstvene storitve,
- vzgoja in izobraževanje,
- kulturne in športne storitve nepridobitnih organizacij,
- najem oziroma zakup nepremičnin (z zakonskimi izjemami).

309. Kdo je zavezanec za davek od dohodka od kmetijstva?

Fizična oseba, ki je kot lastnik oziroma imetnik pravice do uporabe vpisana v kataster nepremičnin (obdavči se katastrski dohodek v okviru dohodnine).

310. Pojasnite, kaj je osnova za odmero za davek od kmetijstva?

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 s stopnjami 16, 26, 33, 39 in 50 %.

312. Kateri organ odmerja in pobira davek iz kmetijstva?

Finančna uprava RS (FURS) – davčni organ odločbo o odmeri izda sam, napovedi ni treba oddajati.

313. Kdaj se davek iz kmetijstva ne plačuje?

Na zahtevo zavezanca, npr.:

- zemljišča, ki jih je prepovedano ali nemogoče kmetijsko izkoriščati (varovalni nasipi, gozdovi, vojna grobišča ipd.),
- zemljišča, oddana po predpisih o preživninskem varstvu kmetov ali v zakup,
- zemljišča, katerih pridelki so že obdavčeni kot dohodek iz dejavnosti,
- začasno: zemljišča, ki so z vlaganji postala rodovitnejša (3 leta), novi trajni nasadi (3 leta, oljčni 8 let), pogozditve (30 let),
- zemljišča z izdanim gradbenim dovoljenjem.

314. Kateri dohodki so trajno oproščeni davka od kmetijstva?

Dohodki od zemljišč pod nasipi, kanali, jezovi, varovalnimi gozdovi in obrambnimi objekti ter od zemljišč v obmejnem pasu in pod visokonapetostnimi daljnovodi, če je njihovo izkoriščanje onemogočeno ali omejeno.

315. Kateri organ določi območje plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Občina.

316. Opišite možne oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Občina lahko oprosti občane z nižjimi dohodki in tiste, ki so organizirano vlagali sredstva v komunalno opremo. Za 5 let je oproščen kupec novega stanovanja oz. graditelj (dozidava, nadzidava) družinske hiše, če je stroške urejanja stavbnega zemljišča plačal v ceni oz. neposredno; petletni rok teče od vselitve.

317. Površine, od katerih se ne plačuje nadomestilo.*

Nadomestilo se ne plačuje za:

- zemljišča za potrebe obrambe,
- objekte tujih diplomatskih in konzularnih predstavništev (ob vzajemnosti),
- objekte mednarodnih organizacij,
- stavbe, ki jih verske skupnosti uporabljajo za versko dejavnost.

Velja tudi 5-letna oprostitev za novogradnje, občina pa lahko z odlokom doda dodatne oprostitve.

318. Pojasnite merila za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Občinski svet jih določi z odlokom, pri čemer upošteva zlasti:

- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter možnost priključitve nanje,
- lego, namembnost in smotrno izkoriščanje zemljišča,
- izjemne ugodnosti pri pridobivanju dohodka v gospodarskih dejavnostih,
- merila za oprostitev plačila.

319. Kdo je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?

Neposredni uporabnik zemljišča oz. stavbe ali dela stavbe (lastnik oz. imetnik pravice razpolaganja, najemnik poslovnega prostora). Če se zavezanec med letom spremeni, lahko tisti, ki mu je bila izdana odločba, v 15 dneh po spremembi zahteva spremembo odločbe.

320. Postopek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča

Odmeri ga davčni organ (FURS) z odločbo po Zakonu o davčnem postopku na podlagi podatkov občine; odmeri se za tekoče leto in plačuje v trimesečnih obrokih.

321. Kdaj se pri stanovanjih obračuna in plačuje davek na dodano vrednost in po kakšni stopnji?

Po nižji stopnji 9,5 % se DDV obračuna od stanovanj in stanovanjskih objektov za trajno bivanje, ki so del socialne politike – to so stanovanja do 120 m² oz. enostanovanjske hiše do 250 m² uporabne površine (vključno z gradnjo, obnovo in popravili). Za stanovanja, ki niso del socialne politike (presegajo te površine), se uporabi splošna stopnja 22 %.

322. Kaj se po Zakonu o davku na promet nepremičnin šteje za promet nepremičnin?

Vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini; šteje pa se tudi:

- zamenjava nepremičnin,
- finančni najem,
- prenos zaradi gradnje čez mejo ali povečanja vrednosti,
- razdelitev solastnine (od presežka deleža),
- priposestvanje, če 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?

Zavezanec za davek:

- prodaja – prodajalec,
- zamenjava – vsak udeleženec za nepremičnino, ki jo odtuji,
- ustanovitev oz. prenos stavbne pravice – ustanovitelj oz. prenositelj,
- finančni najem – najemodajalec,
- priposestvanje – priposestvovalec.

PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN GRADITEV OBJEKTOV

324. Naštejte občinske prostorske akte.

Po ZUreP-3:

- občinski prostorski plan (OPP) – strateški,
- občinski prostorski načrt (OPN) – temeljni izvedbeni akt (namenska raba + prostorski izvedbeni pogoji),
- občinski podrobni prostorski načrt (OPPN),
- odlok o urejanju podobe naselij in krajine,
- sklep o lokacijski preveritvi.

325. Kaj je obvezna sestavina vsakega prostorskega akta in v kakšni obliki so izdelani?

Vsak prostorski akt vsebuje grafični in tekstualni del; izdelava se v digitalni obliki (vpogled in arhiviranje pa se zagotavljata v digitalni in analogni obliki).

326. Katere so obvezne priloge posameznega prostorskega akta?

Po ZUreP-3 se imenuje spremljajoče gradivo prostorskega akta in obsega zlasti:

- izvleček iz nadrejenega akta,

- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev akta,
- povzetek za javnost,
- okoljsko poročilo (kadar je izdelano),
- elaborat ekonomike,
- poročilo o sodelovanju javnosti.

327. Opišite potrdilo o namenski rabi zemljišča, kdo ga izda?

Potrdilo, ki ga izda občina in izkazuje namensko rabo zemljišča po občinskih prostorskih aktih ter začasne ukrepe in predkupno pravico občine. Po ZUreP-3 (od 1. 6. 2022) ga je nadomestila lokacijska informacija.

328. Kaj je lokacijska informacija?

Potrdilo iz uradne evidence, ki ga na zahtevo stranke (vloga ni vezana na pravni interes) izda občina in prikazuje pravni režim zemljišča po prostorskih predpisih: namensko rabo po OPN, prostorske izvedbene pogoje, veljavne akte in akte v pripravi, prostorske ukrepe (začasni ukrepi, predkupna pravica občine, lokacijska preveritev) ter druga varovanja in omejitve. Po ZUreP-3 je enoten dokument, ki je nadomestil potrdilo o namenski rabi; ima naravo potrdila po ZUP (ni odločba, zoper njo ni pritožbe), ne ustvarja pravic, velja do spremembe akta, plača se upravna taksa.

329. Za kaj potrebujemo lokacijsko informacijo in za kaj potrdilo o namenski rabi prostora?

Lokacijsko informacijo potrebujemo za gradnjo oz. posege v prostor – investitorju oz. projektantu da pred projektiranjem in pridobitvijo gradbenega dovoljenja podatke o dopustnih gradnjah, izvedbenih pogojih in omejitvah. Potrdilo o namenski rabi prostora pa za promet z nepremičninami in pravne posle (prodaja, overitev, zemljiška knjiga, cenitev, dedovanje, davek) – pove namensko rabo, začasne ukrepe in predkupno pravico občine. Kratko: lokacijska informacija = gradnja, potrdilo o namenski rabi = pravni promet (ki ga je po ZUreP-3 nadomestila lokacijska informacija).

330. Katero stavbno zemljišče velja za komunalno opremljeno?

Tisto, na katerem je v enoti urejanja prostora zgrajena in predana v upravljanje predvidena komunalna oprema (in druga gospodarska javna infrastruktura iz prostorskega akta občine), ali pa je ta vključena v občinski načrt razvojnih programov za tekoče oz. naslednje leto (ZUreP-3).

331. Kdaj je dovoljena gradnja objektov in omrežij na določenem zemljišču?

Na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih; izjemoma tudi na neopremljenih, če se opremljanje zagotavlja sočasno z gradnjo po pogodbi o opremljanju (ZUreP-3) – uporabno dovoljenje je v tem primeru mogoče šele, ko je vsa predvidena komunalna oprema zgrajena in predana v uporabo.

332. Kateri akt je podlaga za gradnjo komunalne opreme?

Prostorski akt (OPN oz. OPPN). Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki ga občina sprejme z odlokom (ZUreP-3); ta 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 (ZUreP-3) se investitor in občina dogovorita, da investitor sam zgradi del ali celotno komunalno opremo. Šteje se, da je s tem v naravi plačal komunalni prispevek za novo opremo, ki jo je zgradil (zanjo mu ga občina ne odmeri); komunalni prispevek za obstoječo opremo, na katero se priključuje, pa mora plačati. Pogodba določa območje, obseg opreme, roke, nadzor občine, finančna zavarovanja in brezplačen prenos zgrajene opreme na občino.

334. Kaj je komunalni prispevek?

Plačilo dela stroškov komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini (ne vključuje stroškov vzdrževanja). Po ZUreP-3 se deli na komunalni prispevek za novo komunalno opremo in za obstoječo komunalno opremo. Po noveli ZUreP-3B se odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja in je pogoj zanj.

335. Kaj je zagotovljeno plačniku komunalnega prispevka?

Priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma zagotovilo, da bo nova komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot ju določa program opremljanja.

336. Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

Za novo komunalno opremo: lastnik zemljišča oz. investitor, čigar zemljišče se opremlja z novo komunalno opremo iz programa opremljanja. Za obstoječo komunalno opremo: investitor oz. lastnik objekta, ki se nanjo na novo priključuje, povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost (ZUreP-3).

337. Na podlagi česa se določi komunalni prispevek?

Na podlagi občinskega odloka oz. programa opremljanja, ob upoštevanju meril:

- površina gradbene parcele,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležema obeh,
- opremljenost zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta (faktor namembnosti) in stopnja izkoriščenosti obstoječe opreme.

(ZUreP uporablja bruto, ne več neto tlorisne površine.)

338. Kaj predstavlja minimalno komunalno oskrbo?

Zakonski minimum opremljenosti, potreben za uporabo objekta. Za stanovanjske stavbe obsega:

- oskrbo s pitno vodo,
- oskrbo z električno energijo,
- odvajanje odpadnih voda (kanalizacija ali ustrezna individualna rešitev, npr. MKČN),
- dostop do javne ceste.

Za nestanovanjske stavbe se določi glede na njihov namen. Zagotovljena minimalna komunalna oskrba je pogoj za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja.

339. Za katere objekte se ne plača komunalni prispevek?

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture (zakonska oprostitve), po noveli ZUreP-3B pa lahko tudi za objekte za zaščito in reševanje. Občina lahko z odlokom (delno ali v celoti) oprosti tudi gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj ter stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo in socialno varstvo; za druge objekte mora oproščena sredstva nadomestiti iz nenamenskih proračunskih prihodkov.

340. Za katere namene lahko porabi občina sredstva, zbrana s komunalnim prispevkom?

Samo za namen gradnje komunalne opreme, skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna – komunalni prispevek je namenski vir financiranja.

341. Kaj pomeni zakonita predkupna pravica občine?

Pomeni, da mora lastnik nepremičnine z območja predkupne pravice nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini (po ZUreP-3 lahko tudi državi). Ne nastane neposredno po zakonu, temveč šele, ko občinski svet z odlokom določi območje predkupne pravice. Občina je ne more uveljavljati pri prodaji oz. podaritvi solastniku, zakoncu ali sorodniku v ravni vrsti, pri kupcu državi oz. osebi javnega prava in pri prodaji etažne lastnine; izvršuje se s ponudbo, 30-dnevno izjavo in obvezno preveritvijo pri notarju (sicer ničnost).

342. Kaj mora storiti prodajalec, če občina uveljavlja predkupno pravico?

Po ZUreP-3 mora prodajalec nepremičnino pred prodajo ponuditi v odkup občini (oz. državi) – ponudba vsebuje obvestilo o nameravani prodaji, vse pogoje in ponudbo za nakup pod enakimi pogoji. Občina se pisno izjavi v 30 dneh (molk = zavrnitev). Če ponudbo sprejme, prodajalec sklene pogodbo z njo (ponudbe ne more umakniti); če je ne sprejme, sme prodati drugemu po ceni, ki ni nižja od ponujene občini (veže ga 3 mesece). Pri prodaji drugemu mora notarju predložiti ponudbo in izjavo občine (ali dokazilo o poteku roka); pogodba v nasprotju s tem je nična.

343. Pojasnite razlastitev in omejitev lastninske pravice v korist občine?

Ustavna podlaga je Ustava (odvzem ali omejitev lastninske pravice v javno korist proti nadomestilu v naravi ali odškodnini), izvedbeni zakon je ZUreP-3 (subsidiarno ZUP). Razlastitev je oblasten odvzem lastninske pravice, omejitev pa blažji poseg, pri katerem lastnik nepremičnino obdrži, a je obremenjena (pravica uporabe za določen čas ali služnost v javno korist). Dopustna sta le, če je poseg v javno korist, zanjo nujno potreben in proti nadomestilu oz. odškodnini.

344. Prodajate stanovanjsko hišo in stranko zanima, kakšne so možnosti dozidave. Kje pridobite te informacije?

Na pristojnem občinskem upravnem organu – z lokacijsko informacijo (ZUreP-3), ki vsebuje podatke o namenski rabi prostora, razvojni stopnji nepozidanega stavbnega zemljišča, veljavnih prostorskih aktih in aktih v pripravi, pravnih režimih, začasnih ukrepih ter predkupni pravici občine ali države (priloži se lahko kopija grafičnega dela akta). Iz nje so razvidni pogoji in možnosti dozidave.

345. Razlaščenca se odvzame lastninska pravica na stavbi ali delu stavbe? Kakšne so njegove pravice?

Pravico do pritožbe zoper odločbo o razlastitvi (izda jo upravna enota, o pritožbi prednostno odloča ministrstvo, pristojno za prostor, nato je zagotovljeno sodno varstvo v upravnem sporu) ter pravico do ustrezne odškodnine ali enakovredne nadomestne nepremičnine po lastnikovi izbiri (ZUreP-3). Odškodnina obsega vrednost razlaščene nepremičnine, nadomestila za škodo (selitveni stroški, izgubljeni dobiček, zmanjšanje vrednosti preostale nepremičnine) in druge stroške; plača jo razlastitveni upravičenec, vrednost pa ocenijo pooblaščeni ocenjevalci oz. sodni cenilci.

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?

S služnostjo v javno korist (oziroma začasno s pravico začasne uporabe), s katero se nepremičnina začasno ali trajno obremeni za postavitve in nemoteno delovanje gospodarske

javne infrastrukture.

347. Pojasnite kaj je komasacija?

Postopek, s katerim se zemljišča na določenem območju zložijo in ponovno razdelijo med lastnike tako, da vsak dobi čim bolj zaokrožena zemljišča (načeloma enake površine oz. vrednosti, a pravilnejših oblik). Poznamo upravno in pogodbeno komasacijo; na obodu komasacijskega območja morajo biti meje parcel urejene (ZKN).

348. Kateri organ in na kakšen način se uvede komasacija?

Komasacijo kmetijskih zemljišč uvede upravna enota z odločbo o uvedbi, na predlog (vlogo), vložen pri UE, na območju katere je komasacijsko območje. Pogoj: strinjati se morajo lastniki, ki imajo v lasti več kot dve tretjini (2/3) površin zemljišč na območju (prejšnji prag 80 % je bil znižan). Pogodbeno 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?

ZPNačrt ne velja več – nadomestil ga je ZUreP-3. Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi izvedbenimi akti (OPN oz. OPPN) namenjeno graditvi objektov oz. na katerem so objekti že zgrajeni; razlikujemo pozidana in nepozidana stavbna zemljišča. 'Meja zazidljivosti' ni več zakonski izraz – vsebinsko je meja med stavbnimi in drugimi zemljišči (kmetijskimi, gozdnimi ...) po namenski rabi iz OPN; ali je zemljišče stavbno, se izkaže z lokacijsko informacijo.

350. Kaj je zahtevni objekt?

Objekt velikih dimenzij ali konstrukcijsko zahteven objekt ali objekt, namenjen zadrževanju večjega števila oseb, ki je prostorsko zaznaven. Vrste in merila določa Uredba o razvrščanju objektov.

351. Kaj je gradbeno dovoljenje in kdo ga izdaja?

Upravna odločba, s katero pristojni organ po ugotovitvi skladnosti z izvedbenim prostorskim aktom, izpolnjevanja bistvenih zahtev ter neposeganja v pravice tretjih in javno korist dovoli gradnjo in predpiše pogoje zanjo. Izda jo praviloma upravna enota, na območju katere je objekt; za objekte z vplivi na okolje in objekte državnega pomena pa ministrstvo, pristojno za graditev (integralno gradbeno dovoljenje).

352. Pogoj za začetek gradnje enostavnih objektov?

Gradbeno dovoljenje ni potrebno. Pogoji za začetek gradnje enostavnega objekta (GZ-1):

- objekt je v Uredbi o razvrščanju objektov razvrščen med enostavne in ustreza merilom (velikost, način gradnje, raba, odmiki),
 - investitor ima pravico graditi,
 - gradnja ni v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom in predpisi o bistvenih zahtevah.
- Splošne priglasitve enostavnih objektov GZ-1 ne pozna (izjema je začasni skladiščni objekt).

353. Kdaj se lahko začne gradnja, rekonstrukcija ali odstranitev objekta?

Po GZ-1: gradnja (novogradnja, rekonstrukcija, sprememba namembnosti) se sme začeti na podlagi pravno močnega gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje – po preteku 8 dni od prijave (pri spremembi namembnosti prijava ni potrebna); na lastno odgovornost lahko investitor začne že po dokončnosti dovoljenja, razen pri objektih z vplivi na okolje. Le na podlagi prijave (brez dovoljenja) se izvedeta odstranitev objekta in nujna rekonstrukcija; brez dovoljenja in prijave pa gradnja enostavnega objekta, vzdrževanje objekta, postavitve začasnega objekta in manjša rekonstrukcija.

354. Kateri so enostavni objekti?

Konstruktivsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in nima vplivov na okolje (vrste in merila določa Uredba o razvrščanju objektov). Npr.:

- majhne stavbe kot dopolnitev pozidave (lopa, nadstrešek, manjša garaža),
- pomožni objekti v javni rabi,
- ograje in podporni zidovi do predpisane višine,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti (čebeljak, kozolec, rastlinjak),
- priključki na infrastrukturo,
- začasni objekti,
- manjši športni objekti, parkirišča in pešpoti,
- spominska obeležja in urbana oprema.

355. Na svojem zemljišču bi radi postavili enostavni objekt. Kaj to pomeni in kako se bomo zadeve lotili?

Enostavni objekt je konstruktivsko nezahteven objekt, za katerega po GZ-1 ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja niti prijaviti začetka gradnje. Postopek: preverimo, ali je objekt po Uredbi o razvrščanju objektov razvrščen med enostavne in ustreza merilom (velikost, raba); preverimo skladnost s prostorskim izvedbenim aktom občine (prek lokacijske informacije); zagotovimo pravico graditi; nato objekt postavimo. Če presega merila, se uvrsti v višjo kategorijo in je potrebno gradbeno dovoljenje.

356. Kako se zagotavlja neovirano gibanje funkcionalno oviranih oseb

Ureja GZ-1: projektiranje in gradnja, ki vsem ne glede na oviranost omogoča neoviran dostop, vstop in uporabo objekta brez grajenih in komunikacijskih ovir – s klančinami, dvigali, primernimi vrati in potmi, prilagojenimi sanitarijami, signalizacijo 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 ali več stanovanji.

357. S čim dokažemo, da imamo pravico graditi?

Če je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik druge ustrezne stvarne pravice, dokazila ni treba prilagati (organ preveri sam). Sicer se priloži dokazilo o pravici graditi (GZ-1):

- notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice z dokazilom o vložnem zemljiškoknjižnem predlogu,
- sodna ali upravna odločba, ki omogoča gradnjo,
- pri nepremičninah države oz. občine sklep o določitvi upravljavca,
- druga listina, ki izkazuje pravico graditi.

358. Kdaj lahko pridobimo gradbeno dovoljenje po skrajšanem ugotovitvenem postopku?

Po GZ-1 upravna enota izda gradbeno dovoljenje brez zaslišanja strank, če investitor priloži dokumentacijo (DGD) s podpisano izjavo projektanta in vodje projektiranja o skladnosti s predpisi in prostorskim aktom, izkaže pravico graditi, predloži pozitivna mnenja mnenjedajalcev ter pisne izjave stranskih udeležencev, da se z gradnjo strinjajo (oz. teh razen investitorja ni). Rok za izdajo je 30 dni (v rednem postopku 2 meseca). Skrajšani postopek ni možen v integralnem postopku (za objekte z obvezno presojo vplivov na okolje).

359. Za kakšen del zgradbe se izda gradbeno dovoljenje?

Za celoten objekt ali za njegov posamezen del, ki je sam po sebi tehnična, tehnološka ali funkcionalna celota in se samostojno uporablja (GZ-1); pri energetskih in linijskih gradbenih inženirskih objektih tudi za del, ki ni funkcionalna celota. Pri večnamenskih stavbah se lahko izda s pridržkom namembnosti za največ 25 % površin (za ta del je nato potrebno dopolnilno gradbeno dovoljenje).

360. Kakšna mora biti vsebina gradbenega dovoljenja?

Gradbeno dovoljenje je upravna odločba, zato mora imeti sestavine po ZUP, v izreku pa zlasti (GZ-1):

- podatke o investitorju,
- o vrsti gradnje in objektu (zahtevnost, klasifikacija),
- o gradbeni parceli oz. zemljiščih,
- navedbo načina zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe,
- pogoje za gradnjo (vključno s pogoji iz mnenj),

- podatek o veljavnosti.

Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) je njegov sestavni del.

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?

Da, ravnanje je zakonito. Po GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih od pravnomočnosti ne začne gradnje – GZ-1 ne razlikuje več roka glede na zahtevnost objekta (ZGO-1 je za manj zahtevne določal 2 leti). Ker smo z gradnjo začeli po treh letih, dovoljenje še velja.

362. Kdaj se opravi tehnični pregled objekta?

Tehnični pregled je del postopka izdaje uporabnega dovoljenja in se opravi za zahtevne objekte in objekte z vplivi na okolje (posebni ugotovitveni postopek). Po vloženi zahtevi za uporabno dovoljenje upravni organ s sklepom imenuje komisijo (predstavniki mnenjedajalcev) in določi datum; preveri se skladnost gradnje z gradbenim dovoljenjem in predpisi ter izvedba minimalne komunalne oskrbe. Za manj zahtevne objekte (in enostanovanjske stavbe) se uporabno dovoljenje izda brez tehničnega pregleda (v 15 dneh, na podlagi izjav), za nezahtevne objekte pa uporabno dovoljenje ni potrebno.

363. Navedite pogoje za začetek uporabe objektov

Pogoj za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, je pridobljeno uporabno dovoljenje (izjema je nezahtevni objekt, zanj ni potrebno); objekt je treba uporabljati skladno z gradbenim in uporabnim dovoljenjem. Uporabno dovoljenje se izda za celoten objekt ali funkcionalno celoto, ki izpolnjuje bistvene zahteve; za objekte z vplivi na okolje je lahko predpisano poskusno obratovanje.

364. Kaj po Zakonu o graditvi objektov pomenijo investicijska vzdrževalna dela in ali je za ta dela potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje?

GZ-1 ne uporablja več pojma 'investicijska vzdrževalna dela' iz ZGO-1; ta dela se uvrščajo med vzdrževanje objekta (ohranjanje uporabnosti in vrednosti, izboljšave po napredku tehnike, manjši inštalacijski preboji) ali med manjšo rekonstrukcijo. Za vzdrževanje objekta gradbeno dovoljenje ni potrebno (niti prijava začetka gradnje). Za manjšo rekonstrukcijo gradbeno dovoljenje prav tako ni potrebno, je pa treba pred izvedbo pridobiti pisno mnenje pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva (in po izvedbi potrdilo), pri nekaterih posegih tudi soglasje občine.

365. Kdo je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja?

Po GZ-1 praviloma upravna enota, na območju katere je objekt; ministrstvo, pristojno za graditev (Ministrstvo za naravne vire in prostor), pa za integralno gradbeno dovoljenje za

objekte z vplivi na okolje in za objekte državnega pomena.

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 ne velja več – nadomestil ga je GZ-1. Po GZ-1 (domneva izdanega dovoljenja) se šteje, da imata gradbeno in uporabno dovoljenje objekt, zgrajen pred 31. 12. 1967 (enostanovanjska stavba z gradbenim dovoljenjem pa do 1. 1. 2003); za objekt, zgrajen pred 1. 1. 1995, domneva velja le, če je obstoj nekoč izdanega dovoljenja mogoče izkazati z dokazi. Lastnik lahko pri upravni enoti pridobi odločbo o domnevi izdanega dovoljenja, sicer ostaja na voljo legalizacija (za objekte vsaj do faze grobih gradbenih del pred 17. 11. 2017, zahteva do 31. 12. 2030). Dovoljenje za objekt daljšega obstoja je Ustavno sodišče razveljavilo.

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?

Gradbeno dovoljenje: če gre za rekonstrukcijo (večji poseg v nosilno konstrukcijo), je potrebno; če gre za manjšo rekonstrukcijo (manjši preboj), ni potrebno, je pa treba pred izvedbo pridobiti mnenje pooblaščenega strokovnjaka gradbene stroke in po izvedbi njegovo potrdilo. Soglasje etažnih lastnikov: poseg v fasado (skupni del) presega redno upravljanje, zato je za manjšo rekonstrukcijo potrebno soglasje več kot treh četrtin (3/4) etažnih lastnikov po solastniških deležih; če pa gre za gradbena dela na skupnih delih, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje, je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov (100 %).

368. Opravljanje inšpekcijskega nadzorstva.

Inšpekcijski nadzor nad gradnjami, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo gradbeni inšpektorji (lahko ustavijo gradnjo, odredijo odstranitev oz. uskladitev nelegalnega ali neskladnega objekta in prepovejo uporabo objekta brez uporabnega dovoljenja). Pri gradnjah, za katere gradbeno dovoljenje ni predpisano, po noveli GZ-1B skladnost z občinskimi prostorskimi akti nadzira občinski inšpektor, z državnimi akti gradbeni inšpektor, bistvene in druge zahteve pa državni inšpektorji.

EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

369. Pojasnite pojem kataster nepremičnin?

Kataster nepremičnin je temeljna evidenca podatkov o parcelah, stavbah in delih stavb; vodi jo GURS. Z začetkom uporabe ZKN (4. 4. 2022) so se zemljiški kataster, kataster stavb in register nepremičnin združili vanj. Za parcelo vodi podatke o legi in obliki (meji), površini, lastniku (prevzetem iz zemljiške knjige), dejanski rabi in boniteti; katastrska kultura in razred se ne vodita več. Pravna razmerja (stvarne pravice) evidentira zemljiška knjiga – kataster nepremičnin in zemljiška knjiga sta temeljni evidenci o nepremičninah.

370. Razložite, kaj predstavlja kataster stavb?

Kataster stavb je bil do 4. 4. 2022 samostojna evidenca o stavbah in delih stavb; z ZKN je združen v enotni kataster nepremičnin, kjer se podatki o stavbah vodijo skupaj s podatki o parcelah. Za stavbe se vodijo grafični in opisni podatki: številka stavbe, tloris, povezava s parcelo, leto izgradnje, dovoljena raba ter podatki o delih stavb (številka, površina, dejanska raba, lastnik, ali je del v etažni lastnini).

371. Kaj predstavlja evidenca državne meje?

Evidenca podatkov o poteku državne meje RS (ZKN), ki jo vodi GURS. Meja se določi s točkami; meja in spremembe se vpišejo na podlagi ratificiranih mednarodnih pogodb (meja s Hrvaško na podlagi arbitražne rabsodbe). Sestavljata jo vpisani podatki in zbirka listin (hranita se trajno); podatki služijo za grafični prikaz meje in usklajevanje katastra nepremičnin ter registra prostorskih enot z državno mejo.

372. Pojasnite kaj je evidenca trga nepremičnin

Evidenca trga nepremičnin (ETN) je javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih poslih z nepremičninami; pravna podlaga je ZMVN-1, vodi jo GURS (Urad za množično vrednotenje nepremičnin). Vsakomur omogoča javni vpogled v dejansko dosežene prodajne cene in najemnine (portal e-prostor); podatki so podlaga za množično vrednotenje ter spremljanje in analize trga nepremičnin.

373. Pojasnite, kaj je parcelacija

Po ZKN je parcelacija združitev parcel, delitev parcele ali preoblikovanje parcel (istočasna združitev in ponovna delitev). Združitev in preoblikovanje sta dopustna, če je dovoljena poočitev v zemljiški knjigi (parcele morajo imeti enako pravno stanje) in le znotraj iste katastrske občine; pri delitvi in preoblikovanju morajo biti deli meje, ki se jih nova meja dotika, predhodno urejeni. Nastanejo nove parcele z novimi parcelnimi številkami.

374. Kje bomo našli podatek o novi parceli, nastali s parcelacijo?

V katastru nepremičnin (vodi ga GURS), kamor se nove parcele in njihove meje vpišejo na podlagi upravnega postopka. Parcelacija je katastrski postopek: inženirski del (izmera, elaborat) izvede geodetsko podjetje, upravni del (odločba in vpis) pa geodetska uprava. Zahtevo vloži lastnik (oz. vsi solastniki), elektronsko prek IS Kataster, prek geodetskega podjetja kot pooblaščenca.

375. Kaj je potrebno priložiti zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije?

Zahteva se vloži pri GURS elektronsko prek informacijskega sistema kataster (prek geodetskega podjetja kot pooblaščenca). Priložiti je treba:

- elaborat parcelacije (oz. elaborat skupnega katastrskega postopka, če se hkrati ureja meja), ki ga potrdi pooblaščen inženir geodezije,
- podpisano izjavo vlagatelja o privolitvi,
- akt državnega organa oz. lokalne skupnosti, če se parcelacija izvede na njegovi podlagi.

376. Kateri organ odloča o zahtevi za uvedbo postopka evidentiranja parcelacije?

Geodetska uprava RS – o zahtevi odloči 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.

377. Kaj je obvezna priloga odločbe o evidentiranju parcelacije?

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 (prek geodetskega podjetja kot pooblaščenca). Priložiti je treba elaborat ureditve meje parcele, ki ga izdela geodetsko podjetje in potrdi pooblaščen inženir geodezije, ter podpisano izjavo vlagatelja o privolitvi. Postopek ureditve meje (ZKN) obsega mejno obravnavo s predlogom meje po katastrskih podatkih, odločbo GURS z grafičnim prikazom, ob nestrinjanju pa sledi sodna ureditev meje.

379. Kateri podatki se vodijo v zemljiškem katastru?

Za vsako parcelo zlasti (ZKN):

- parcelna številka,
- meja in njena urejenost,
- površina,
- lastnik (prevzet iz zemljiške knjige),
- upravljavec (za premoženje države oz. občin),
- dejanska raba (iz matičnih evidenc),
- namenska raba (iz prostorskih aktov),
- boniteta zemljišča,
- območje stavbne pravice in služnosti,

- povezava s stavbo,
- občina,
- omejitve spreminjanja meje.

Vrste rabe in katastrski razred se ne vodijo več.

380. Naštejte nekaj geodetskih storitev:

Inženirski del katastrskih postopkov, ki ga opravijo geodetska podjetja (elaborat potrdi pooblaščen inženir geodezije):

- ureditev meje parcele,
- označitev meje,
- parcelacija (združitev, delitev, preoblikovanje),
- izravnava meje,
- nova izmera,
- lokacijska izboljšava,
- komasacija,
- določitev območja stavbne pravice in služnosti,
- sprememba bonitete zemljišč,
- vpis stavbe in delov stavbe.

381. Katere vrste dejanske rabe se vodijo v zemljiškem katastru?

Po ZKN:

- kmetijska zemljišča,
- gozdna zemljišča,
- vodna zemljišča,
- pozidana zemljišča,
- neplodna zemljišča.

Podatki o dejanski rabi se v kataster nepremičnin prevzemajo iz matičnih evidenc dejanske rabe, ki se vodijo po področnih predpisih.

382. Kaj pomeni javnost podatkov po Zakonu o katastru nepremičnin?

Po ZKN so kataster nepremičnin, evidenca državne meje, register prostorskih enot in register naslovov javne evidence; njihovi podatki so javni, razen osebnih podatkov fizičnih oseb (npr. lastnikov), podatkov iz sloja začasnih vpisov in listin iz zbirke listin. Vsakdo lahko brezplačno vpogleda v javne podatke o parcelah, stavbah in delih stavb (javni vpogled prek portala e-prostor).

OSNOVE INVESTIRANJA IN FINANCIRANJA

383. Naštej štiri glavne motive za investiranje v nepremičnine kot investicijo oz. naložbo?

- donos (najemnine, ki presežejo tekoče stroške),
- kapitalski dobiček ob prodaji,
- razpršitev premoženja,
- ugodni davčni učinki.

384. Navedite značilnosti finančnega in operativnega najema (leasinga) z vidika lastništva in stroškov pri poslovanju pravne osebe?

Pri finančnem najemu (leasingu) najemnik z odplačili pridobi lastništvo predmeta (ob plačilu zadnjega obroka postane lastnik), DDV pa se plača ob sklenitvi pogodbe. Pri operativnem (poslovnem) najemu predmet ostane v lasti najemodajalca, obroki so nižji, DDV se plačuje sproti z obroki.

385. V strogem centru Ljubljane namerava fizična oseba kupiti stanovanje. Predstavi in opiši dostopnost oz. posojilne pogoje in način financiranja s hipotekarnim posojilom?

Svetoval bi hipotekarno posojilo – dolgoročno (do 30 let), zavarovano z nepremičnino in vpisano v zemljiško knjigo. Banka najprej preveri kreditno sposobnost (dohodki, zaposlitev, zadolženost); odobreni znesek je vezan na neto prihodke in vrednost nepremičnine.

386. Predstavi na splošno kako je z dostopnostjo financiranja in posojilnimi pogoji bank v zadnjih letih?

V času recesije so pogoji strožji – banke se bolj zavarujejo in težje je dobiti visoke zneske. Merila so razmerje med višino posojila in vrednostjo nepremičnine, lastna sredstva za polog ter razmerje med dohodki in obveznostmi.

387. Ocenite vpliv obrestne mere na kredite za stanovanja in cene stanovanj?

Višja obrestna mera zmanjša povpraševanje po kreditih in s tem po stanovanjih, kar znižuje cene; nižja obrestna mera učinkuje obratno.

388. Opredelel pojem »naložbena nepremičnina«?

Nepremičnina, ki je v posesti zato, da prinaša najemnino in/ali povečuje vrednost dolgoročne naložbe (ne za lastno uporabo ali prodajo v rednem poslovanju).

389. Kaj je temeljna razlika med »dinamičnimi« in »statičnimi metodami« za vrednotenje investicijskih projektov ?

Statične metode ne upoštevajo časovne vrednosti denarja (npr. koeficient rentabilnosti, metoda vračilne dobe), dinamične pa jo upoštevajo (npr. neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti).

390. Naštej dinamične metode za vrednotenje investicijskih projektov?

- metoda neto sedanje vrednosti (NSV),
- metoda interne stopnje donosnosti (IRR),
- metoda cost-benefit (stroški-koristi).

391. Kaj pomeni oz. na kakšen spoznanju temelji metoda »neto sedanje vrednosti«?

Temelji na časovni vrednosti denarja (denar danes je vreden več kot enak znesek v prihodnosti). Prihodnje denarne tokove projekta z diskontno stopnjo pretvori na sedanjo vrednost; neto sedanja vrednost je njihova vsota, zmanjšana za začetno naložbo.

392. Presojamo investicijski projekt izgradnje poslovne stavbe na podlagi metode neto sedanje vrednosti (Označite pravilne odgovore!):

- $NSV > 0 \rightarrow$ sprejmemo projekt,
- $NSV < 0 \rightarrow$ zavrnemo projekt,
- $NSV = 0 \rightarrow$ smo indiferentni.

393. Presojamo investicijski projekt izgradnje hotelskega kompleksa na podlagi metode neto sedanje vrednosti (Označite pravilne odgovore!):

- $NSV > 0 \rightarrow$ sprejmemo projekt,
- $NSV < 0 \rightarrow$ zavrnemo projekt,
- $NSV = 0 \rightarrow$ smo indiferentni.

394. Presojamo investicijski projekt izgradnje večstanovanjske stavbe na podlagi metode neto sedanje vrednosti (Označite pravilne odgovore!):

- $NSV > 0 \rightarrow$ sprejmemo projekt,
- $NSV < 0 \rightarrow$ zavrnemo projekt,
- $NSV = 0 \rightarrow$ smo indiferentni.

395. Kaj pomeni oz. na kakšen spoznanju temelji metoda »interne stopnje donosnosti«?

Interna stopnja donosa je diskontna stopnja, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka 0. Projekt je sprejemljiv, če je IRR večja od zahtevane stopnje donosa (r).

396. Presojamo investicijski projekt izgradnje poslovne stavbe na podlagi metode interne stopnje donosnosti (Označite pravilne odgovore!):

- $IRR > r \rightarrow$ sprejmemo projekt,
- $IRR < r \rightarrow$ zavrnemo projekt,
- $IRR = r \rightarrow$ smo indiferentni.

397. Presojamo investicijski projekt izgradnje hotelskega kompleksa na podlagi metode interne stopnje donosnosti (Označite pravilne odgovore!):

- $IRR > r \rightarrow$ sprejmemo projekt,
- $IRR < r \rightarrow$ zavrnemo projekt,
- $IRR = r \rightarrow$ smo indiferentni.

398. Presojamo investicijski projekt izgradnje večstanovanjske stavbe na podlagi metode interne stopnje donosnosti (Označite pravilne odgovore!):

- $IRR > r \rightarrow$ sprejmemo projekt,
- $IRR < r \rightarrow$ zavrnemo projekt,
- $IRR = r \rightarrow$ smo indiferentni.

399. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se nepremičnina prepozna kot osnovno sredstvo v poslovnih knjigah?

- verjetno je, da bodo z njo pritekale gospodarske koristi,
- njeno nabavno vrednost je mogoče zanesljivo izmeriti.

400. Katere računovodske informacije so pomembne pri odtujitvi nepremičnine?

- knjigovodska vrednost nepremičnine na dan odtujitve,
- prodajna vrednost (čisti iztržek od prodaje),
- dobiček ali izguba pri odtujitvi (razlika med njima),
- stanje popravka vrednosti (obračunana amortizacija in morebitne oslabitve),
- podatki o davkih (DDV oz. davek na promet nepremičnin).

401. Definiraj nabavno vrednost nepremičnine in računovodsko opredeli sestavo nabavne vrednosti nepremičnine?

Nabavna vrednost je znesek, plačan za pridobitev oziroma gradnjo sredstva. Sestoji iz nakupne cene, zmanjšane za popuste, povečane za nevračljive (uvozne) dajatve in za stroške, ki jih je mogoče neposredno pripisati usposobitvi sredstva.

402. Kaj je amortizacija in koliko znaša najvišja davčno priznana stopnja amortizacije za gradbene objekte in naložbene nepremičnine oz. njihove dele?

Amortizacija je razporejanje nabavne vrednosti sredstva na stroške v dobi njegove koristnosti. Najvišja davčno priznana stopnja je za gradbene objekte in naložbene nepremičnine 3 %, za njihove dele pa 6 %.

403. Kaj je značilno za hipotekarno financiranje?

Je z nepremičnino zavarovano posojilo (terjatev); zastavni upnik ima na podlagi hipoteke pravico zahtevati poplačilo zapadle terjatve iz vrednosti zastavljene nepremičnine.

404. Kaj so deljeni interesi v primeru poslovanja z nepremičninami in predstavi primer?

Lastništvo nepremičnine se razdeli na več interesov, pri čemer naj seštevek vrednosti posameznih interesov presega vrednost celote. Primer: lastnik odda nepremičnino v dolgoročni najem – ločena interesa imata lastnik (gola lastnina) in najemnik (najemna pravica).

405. Kateri investicijski kriteriji/merila so važna pri investiranju?

- neto sedanja vrednost (NSV),
- interna stopnja donosnosti (IRR).

406. Kaj je značilno za investiranje v nepremičnine, ki prinašajo dohodek?

Dvojni vir donosa – redni denarni tok iz najemnin in dolgoročna kapitalska rast (povečanje tržne vrednosti); deluje tudi kot zaščita pred inflacijo. Hkrati je naložba malo likvidna, zahteva aktivno upravljanje (iskanje in preverjanje najemnikov) ter stroške vzdrževanja, zavarovanja in davke, izpostavljena pa je tveganju nezasedenosti in neplačil najemnin.

407. Kaj so razlogi za investiranje/naložbenje v nepremičnine/nepremičninske pravice?

- donos,
- kapitalski dobiček,

- učinek razpršitve naložb,
- davčni učinki.

408. Navedite različne vire in možne oblike financiranja nepremičnin.

- lastniški viri (lastna sredstva),
- dolžniško financiranje (npr. hipotekarno posojilo in finančni zakup – leasing).

409. Opišite, kaj je hipotekarno posojilo.

S hipoteko (zastavno pravico na nepremičnini) zavarovano posojilo; ob neplačilu zapadle terjatve lahko upnik s hipotekarno tožbo doseže prodajo nepremičnine in poplačilo iz kupnine.

410. Naštejte vrste hipotekarnih posojil.

- po namenu (za nakup, gradnjo ali obnovo),
- glede na zavarovanje (zavarovana/nezavarovana),
- glede na način odplačila (izključno obrestna ali amortizirana/obročna),
- glede na obrestno mero (fiksna/spremenljiva).

411. Kako mora biti sklenjena pogodba o hipotekarnem posojilu in katere elemente mora vsebovati?

V pisni obliki; vsebovati mora:

- višino posojila (npr. 50–80 % vrednosti nepremičnine),
- rok vračila,
- način odplačila,
- dogovor o morebitnem prenosu hipoteke,
- pogoje za poplačilo zapadlega posojila,
- krajevno pristojnost sodišča.

412. Opišite zakup (lizing) nepremičnin v primerjavi s posojilom.

Glavna razlika je v lastništvu: pri posojilu je lastnik nepremičnine posojilojemalec (banka ima hipoteko), pri leasingu pa je pravni lastnik leasingodajalec, dolžnik pa ima le posest oziroma pravico uporabe.

413. Kateri so motivi za investiranje v nepremičnine?

- donos,
- kapitalski dobiček,
- učinek razpršitve naložb,
- davčni učinki.

414. Katerim namenom služijo nepremičnine?

- bivanju,
- poslovnemu procesu (opravljanju dejavnosti),
- kmetovanju.

415. Navedite prednosti in slabosti najema nepremičnine v primerjavi z nakupom.

Prednosti:

- nižji začetni vložek,
- dostopnost tudi brez posojila,
- ob koncu možnost vrniti ali odkupiti,
- ni treba zavarovati plačila.

Slabosti:

- stvar ni v lasti,
- tveganje stečaja zakupodajalca (nepremičnina postane del stečajne mase),
- hitro ukrepanje zakupodajalca ob neplačilu.

416. Katera tveganja poznamo pri naložbah v nepremičninah? (Naštejte in kratko opišite.)

- poslovno tveganje,
- finančno tveganje,
- likvidnostno tveganje,
- inflacijsko tveganje,
- tveganje upravljanja,
- tveganje spremembe obrestne mere,
- tveganje spremembe zakonodaje,
- tveganje okolja.

417. Kaj je storitev Sale-and-leaseback?

Prodaja s povratnim najemom: lastnik proda nepremičnino, prejme kupnino, nato pa isto nepremičnino vzame nazaj v najem (zakup) – običajno za pridobitev finančnih sredstev.

418. Kakšna je vloga nepremičnin v poslovnem procesu in kako jih evidentiramo?

Lahko zagotavljajo pogoje za opravljanje dejavnosti (evidentirajo se kot opredmeteno osnovno sredstvo) ali ustvarjajo donos (evidentirajo se kot naložbena nepremičnina).

419. Opredelite vrsto nepremičnin z računovodskega vidika.

- opredmeteno osnovno sredstvo (npr. poslovna hala za lastno dejavnost),
- naložbena nepremičnina (za najemnino oziroma povečanje vrednosti).

420. Naštejte instrumente zavarovanja plačil nepremičnin.

- hipoteka,
- zemljiški dolg,
- menica.

421. Kaj mora podjetje upoštevati, preden se odloči za dolgoročno zadolžitev?

Ali bodo donosi investicije, za katero se zadolžuje, dovolj visoki za pokrivanje stroškov investicije in njenega financiranja.

422. Kaj so nepremičninski investicijski skladi (REIT)?

Nepremičninski investicijski skladi – delniške družbe (z določenimi davčnimi privilegiji in obveznostmi), ki zbrana sredstva vlagateljev nalagajo v nepremičnine z namenom doseganja dobička.

423. Opišite, kako delujejo nepremičninski investicijski skladi.

Zbirajo sredstva vlagateljev in jih (pogosto z visokim finančnim vzvodom) nalagajo v nepremičnine, ki jih profesionalno upravljajo; donos ustvarjajo z najemninami, upravljavskimi provizijami in z rastjo vrednosti nepremičnin v portfelju.

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 (gospodarska rast, monetarna politika, finančna regulativa),
- specifična tveganja panoge (npr. spremembe v davčni obravnavi nepremičnin).

426. Kakšna je razlika med finančnim in poslovnim najemom nepremičnine?

Pri finančnem najemu (leasingu) najemnik z odplačili obrokov pridobi lastništvo predmeta (ob koncu postane lastnik). Pri poslovnem (operativnem) najemu pa predmet po plačilu zadnjega obroka ostane v lasti najemodajalca.

TRŽENJSKE AKTIVNOSTI IN OGLAŠEVANJE

427. V katerem jeziku mora poslovati podjetje s potrošniki na območju Republike Slovenije?

V slovenskem jeziku, na območjih narodnih manjšin pa tudi v italijanskem oziroma madžarskem jeziku.

428. Kaj se šteje za zavajajoče oglaševanje nepremičninske družbe?

Vsako oglaševanje, ki z nejasnostmi, čezmernimi pretiravanji ali podobnimi zavajajočimi sestavinami izkorišča dejstvo, da potrošniki nimajo ustreznih izkušenj ali znanja.

429. Kaj se šteje za agresivno oglaševanje nepremičninske družbe ?

Praksa, ki z nadlegovanjem, prisilo (vključno z uporabo sile) ali nedopustnim vplivanjem bistveno zmanjša svobodo izbire potrošnika in ga pripravi do odločitve o poslu, ki je sicer ne bi sprejel.

430. Ali je dovoljeno primerjalno oglaševanje ?

Da, dovoljeno je, vendar le pod določenimi pogoji.

431. Na kakšen način je dovoljeno primerjalno oglaševanje ?

Dovoljeno je, če:

- ni zavajajoče,
- primerja resnične podatke o blagu oziroma storitvah, ki zadovoljujejo iste potrebe,
- objektivno primerja njihove lastnosti (tudi ceno),

- ne ustvarja zmede na trgu,
- ne diskreditira konkurenta,
- se ne okorišča z njegovim ugledom.

432. Nepremičninska družba oglašuje nepremičnine. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin in če, pod kakšnimi pogoji:

Oglaševanje z letaki, ki se lepijo na vhode večstanovanjskih stavb ali puščajo v nabiralnikih, ni dovoljeno. Oglaševanje lastne nepremičnine (v lasti nepremičninske družbe) je dovoljeno, vendar mora družba 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, to ni dovoljeno.

434. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin z letaki, ki se npr. puščajo v nabiralnikih večstanovanjskih stavb ?

Ne, to ni dovoljeno.

435. Katere institucije se v Sloveniji ukvarjajo z zaščito potrošnika ?

- pristojno ministrstvo za gospodarstvo (nosilec politike varstva potrošnikov),
- Tržni inšpektorat RS (osrednji nadzorni organ),
- področni inšpektorati in agencije (npr. Uprava za varno hrano, Banka Slovenije, AKOS),
- Zveza potrošnikov Slovenije (ZPS),
- izvajalci izvensodnega reševanja potrošniških sporov (IRPS),
- Evropski potrošniški center,
- sodišča.

(Urad za varstvo potrošnikov je bil ukinjen, naloge je prevzelo ministrstvo.)

436. Kaj je tržno komuniciranje?

Sporazumevanje podjetja s ciljno skupino kupcev; obsega:

- oglaševanje,
- odnose z javnostjo,
- osebno prodajo,
- pospeševanje prodaje.

437. Opišite promocijo nepremičninskih storitev.

- osebna prodaja (neposredni stik),
- oglaševanje (prek medijev),
- neposredno trženje (pošta, telefon, internet),
- stiki z javnostmi,
- pospeševanje prodaje.

438. Naštejte osem značilnih razlik med storitvami in izdelki.

Storitve so v primerjavi z izdelki:

- neotipljive,
- neločljive od izvajalca,
- spremenljive (težko standardizirane),
- minljive (jih ni mogoče skladiščiti),
- ne prinašajo lastništva,
- se proizvedejo in porabijo sočasno,
- vnaprej težje ocenljive in močno odvisne od človeka, ki jih opravlja.

439. Katere so glavne sestavine promocije?

- načrtovanje promocijskih akcij,
- njihovo izvajanje,
- analiziranje uspešnosti akcij,
- optimizacija.

440. Naštejte lastnosti storitev.

- neotipljivost,
- neločljivost od izvajalca,
- spremenljivost (jih ni mogoče standardizirati),
- minljivost (jih ni mogoče skladiščiti).

Ocena storitve je odvisna od ocenjevalca in situacije.

441. Kaj je odličnost storitve?

Začne se s prvim stikom izvajalca in stranke; ključen je osebni pristop (prisrčnost, iskrenost,

dobronamernost) in prvi vtis, saj je drugi vtis prepozen.

442. Kaj je trženjski splet za storitve?

Trženjski splet 7P:

- izdelek (storitev),
- cena,
- distribucija (razpečava),
- promocija (tržno komuniciranje),
- ljudje,
- izvajanje (procesi),
- fizični dokazi.

443. Opišite komunikacijski splet pri nepremičninah.

Sestavljajo ga odločitve o:

- oglaševanju,
- načinih pospeševanja prodaje,
- odnosih z javnostjo,
- identiteti.

444. Opišite način določanja prodajnih cen.

Cena se oblikuje glede na ponudbo in povpraševanje ter številne dejavnike posamezne nepremičnine; lahko je različna za različne udeležence.

445. Katere dejavnosti sestavljajo tržno komuniciranje?

- oglaševanje,
- pospeševanje prodaje,
- odnosi z javnostmi,
- neposredno trženje,
- osebna prodaja.

446. Opišite komunikacijski krog.

Sestavljajo ga štirje elementi:

- pošiljatelj sporočila (komunikator),

- sporočilo (informacija),
- komunikacijska pot,
- prejemnik sporočila.

447. Kdo so udeleženci na poti storitev od ponudnika do porabnika?

Ponudnik (izvajalec storitve – npr. nepremičninska družba, ocenjevalec, najemodajalec) in porabnik (naročnik oz. kupec); med njima posredniki in zastopniki (nepremičninski posredniki, upravniki nepremičnin) ter podporni strokovnjaki in regulatorji (notarji, odvetniki, ocenjevalci, upravne enote, GURS in sodišča z zemljiško knjigo).

448. Kakšna je matrika za reševanje pritožb uporabnikov?

Strukturirano orodje (tabela ali diagram), ki pritožbe razvrsti po dveh parametrih – resnosti oz. nujnosti zapleta in vplivu na uporabnika – ter jim glede na uvrstitev določi stopnjo prioritete (npr. kritična, visoka, srednja/nizka), časovni okvir za prvi odziv in za končno rešitev (SLA) ter odgovorno osebo in eskalacijski protokol.

449. Z matriko prikažite reševanje pritožb glede na dva kriterija.

Pritožbe razvrstimo v matriko po dveh kriterijih – resnosti posledic in verjetnosti nastanka škode: kvadrant z visoko resnostjo in visoko verjetnostjo (kritične/sistemske) rešujemo takoj in prednostno (krizni načrt, vodstvo); operativne pritožbe (pogoste, a manj nevarne, oz. redke, a nevarne) sistemsko oz. z dežurnimi službami; rutinske (nizka resnost in verjetnost) pa na najnižji operativni ravni po vrstnem redu prispetja v standardnem roku.

450. Navedite pravila o oglaševanju pri prometu z nepremičninami.

Pri oglaševanju je treba navesti:

- ceno,
- lokacijo,
- leto izgradnje oziroma zadnje prenove,
- velikost nepremičnine,
- firmo in sedež nepremičninske družbe.

Pri oglaševanju lastne nepremičnine je to treba posebej navesti. Oglaševanje z letaki na vhodih stavb ali v nabiralnikih je prepovedano.

451. Kateri so osnovni elementi kodeksa o dobrih poslovnih običajih iz leta 1996?

- splošna načela,
- medsebojni odnosi,

- odnos do strank,
- obseg in plačilo storitev,
- pogoji poslovanja,
- reševanje sporov,
- prehodne in končne določbe.

452. Katera so temeljna načela kodeksa dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninam, ki jih morajo spoštovati organizacije s področja poslovanja z nepremičninami?

- poštenost,
- vestnost,
- strokovnost,
- spoštovanje dobrih poslovnih običajev.

453. Katere institucije se v Sloveniji ukvarjajo z zaščito potrošnika?

- pristojno ministrstvo (resor za gospodarstvo) kot nosilec politike varstva potrošnikov,
- Tržni inšpektorat RS (nadzor nepoštenih poslovnih praks in oglaševanja),
- Zveza potrošnikov Slovenije in druge potrošniške organizacije,
- stanovanjska in geodetska inšpekcija,
- izvajalci izvensodnega reševanja potrošniških sporov (npr. pri GZS).

(Urad za varstvo potrošnikov je bil 2012 ukinjen, Tržna inšpekcija pa se zdaj imenuje Tržni inšpektorat RS.)

454. Naštejte vsaj tri dobre poslovne običaje.

Npr.:

- ne zahtevati provizije pred sklenitvijo posla,
- ne omalovaževati drugih poslovnih subjektov,
- ne sprejemati dodatnih koristi pri poslu razen dogovorjenega plačila za posredovanje.

455. Kaj je namen tržnih raziskav?

- pridobivanje informacij o trgu za lažje odločanje in zmanjšanje tveganja,
- razvoj novih idej za ohranjanje konkurenčnosti podjetja.

456. Kaj pomeni načelo 4P?

Marketinški splet 4P:

- izdelek (product),
- cena (price),
- distribucija oziroma razpečava (place),
- promocija (promotion).

457. Kako ugotavljamo zadovoljstvo porabnikov?

- s spremljanjem pripomb in pritožb,
- z analizo izgubljenih kupcev,
- z namišljenim nakupovanjem,
- z anketami in intervjuji potrošnikov.

458. Obkrožite pravilno trditev.

Besedno komuniciranje prenaša okoli 7 % sporočil med ljudmi, nebesedno pa okoli 93 %.

POSLOVNA KOMUNIKACIJA IN BONTON

459. Kako oz. s čim ste se kot nepremičninski posrednik dolžan izkazati pri prvem stiku s stranko ? Naštete osnovna pravila dobre ustne komunikacije za pogovor s stranko?

Z izkaznico nepremičninskega posrednika (dokaz o opravljenem strokovnem izpitu in vpisu v imenik posrednikov). Osnovna pravila dobre ustne komunikacije:

- spraševanje (odprta in zaprta vprašanja),
- jasno sporočanje (premisli pred govorom, prilagoditi slog),
- aktivno poslušanje.

460. Utemelji osnovna pravila obnašanja, etičnosti in skrbnosti nepremičninskega posrednika v odnosu do stranke pri opravljanju poslov posredovanja?

Ravnati pošteno in korektno, v korist stranke in ne v njeno škodo, v skladu s kodeksom dobrih poslovnih običajev in profesionalnimi načeli posredovanja; podlaga je tudi Obligacijski zakonik (spoštovanje poslovne morale in dobrih poslovnih običajev).

461. Utemelji kaj pomeni odnos nepremičninskega posrednika »skrbno ravnati« pri opravljanju poslov posredovanja?

Pomeni ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka (ZNPosr) – odgovorno in po pravilih za varno ter skrbno poslovanje:

- preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine ter pisno opozoriti na pravne in stvarne napake,
- naročitelja seznaniti z vsemi pomembnimi okoliščinami posla (tržne razmere, predpisi, davki, stroški, tveganja),
- ravnati nepristrano in opozoriti na morebitno nasprotje interesov.

Posrednik ne sme spodbujati sklenitve posla zgolj zaradi pridobitve plačila za posredovanje.

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 – kodeks dobrih poslovnih običajev zavezuje vse subjekte v panogi, ne le članov združenja, saj Obligacijski zakonik terja spoštovanje dobrih poslovnih običajev in poslovne morale.

463. Naštej nekaj primerov agresivne poslovne prakse nepremičninske družbe oz. posrednika, ki v vseh primerih velja za nepošteno do potrošnika?

Agresivne poslovne prakse, ki po ZVPot-1 v vseh okoliščinah veljajo za nepoštene, npr.:

- ustvarjanje vtisa, da potrošnik ne more zapustiti poslovnih prostorov, dokler pogodba ni sklenjena,
- obiskovanje na domu in neupoštevanje prošnje, naj posrednik odide oz. se ne vrača,
- vztrajno nadlegovanje po telefonu, e-pošti ali drugih sredstvih brez soglasja,
- grožnja s protipravnim ravnanjem,
- ustvarjanje lažnega vtisa o (neobstoječi) dobljeni nagradi,
- zahteva za plačilo, vračilo ali hrambo nenaročenih izdelkov.

464. Naštej nekaj primerov agresivne poslovne prakse nepremičninske družbe oz. posrednika, ki v vseh primerih velja za nepošteno do potrošnika?

Agresivne poslovne prakse, ki po ZVPot-1 v vseh okoliščinah veljajo za nepoštene, npr.:

- ustvarjanje vtisa, da potrošnik ne more zapustiti poslovnih prostorov do sklenitve pogodbe,
- obiskovanje na domu in neupoštevanje prošnje, naj posrednik odide oz. se ne vrača,
- vztrajno nadlegovanje po telefonu, e-pošti ali drugih sredstvih brez potrošnikovega soglasja,
- grožnja s protipravnim ravnanjem,
- obvestilo, da potrošnik ogroža delovno mesto ali obstoj podjetja, če ne kupi,
- ustvarjanje lažnega vtisa o dobljeni nagradi,

- zahteva za plačilo nenaročenih izdelkov.

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 ?

Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot-1), ki od 26. 1. 2023 ureja tudi nepoštene (zavajajoče in agresivne) poslovne prakse in je nadomestil prejšnji Zakon o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami (ZVPNPP).

466. Naštej osnovna pravila bontona in ustne komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?

Pravila poslovnega bontona (PMOVST):

- Poštenje,
- Manire,
- Osebnost,
- Videz,
- Skrb za druge,
- Taktnost.

Pri ustni komunikaciji: primerna jakost in nemonoton glas, govor v primernem ritmu ter izogibanje samogovorom.

467. Naštej osnovna pravila bontona in pisne komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?

Pisno sporočilo naj ima jasen namen in temo, logično razvrščeno vsebino z vsemi potrebnimi (in nič odvečnimi) informacijami; sestavljajo ga uvod, jedro in sklep. Dopis vsebuje:

- glavo (pošiljatelj),
- naslovnika,
- zadevo,
- nagovor,
- vsebino,
- pozdravno frazo,
- podpis.

468. Naštej osnovna pravila bontona in telefonske komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?

Predstavimo se (ime podjetja in svoje ime), govorimo zbrano in vljudno (ne s polnimi usti,

brez srkanja kave ali kajenja), ljudi ne kličemo domov brez potrebe, ob napačni številki pa se le kratko opravičimo.

469. Naštej osnovna pravila bontona in ustne komunikacije nepremičninskega posrednika v odnosu do stranke?

Pomembna je tudi oblika podajanja: ne vdihniti preveč zraka naenkrat, med govorom večkrat zajeti sapo, govoriti s primerno jakostjo in nemonotono ter se izogibati samogovorom (dati sogovorniku priložnost za sodelovanje).

470. Naštejte osnovna pravila dobre komunikacije oziroma 12 zapovedi za pogovor.

Npr.:

- vedeti, kaj želimo povedati,
- govoriti jasno in nedvoumno,
- pozorno poslušati in spremljati nebesedno komunikacijo sogovornika,
- ne oddaljevati se od bistvene teme,
- preveriti, ali nas je sogovornik pravilno razumel,
- biti pripravljen dodatno pojasniti svoje misli.

471. Kaj je pisna poslovna komunikacija in v katerih primerih je to prava oblika za posredovanje sporočil?

Izmenjava pisnih sporočil med poslovnimi partnerji (eksterno) in znotraj podjetja (interno). Primerna je, kadar takojšen odziv ni nujen, je sporočilo podrobno in kompleksno, je potreben trajen zapis ali je sogovornikov več in so oddaljeni.

472. Naštejte prednosti in pomanjkljivosti telefonskega komuniciranja.

Prednosti:

- hitrost,
- neposreden stik in takojšen odziv,
- dosegljivost na daljavo,
- nižji stroški kot pri osebem srečanju.

Pomanjkljivosti:

- ni vidne nebesedne komunikacije,
- ne pusti trajnega zapisa (le spomin),
- je dovzetno za nesporazume.

473. Opišite bonton pri telefonskem komuniciranju.

- predstavimo sebe in podjetje,
- se prijazno odzovemo na klic,
- poslušamo in vljudno odgovarjamo,
- vikamo,
- imamo prijeten glas,
- pazimo na dolžino pogovora,
- se na koncu zahvalimo.

474. Temeljni elementi poslovnega razgovora.

- spraševanje,
- sporočanje,
- poslušanje.

475. Naštejte obvezne sestavine poslovnega pisma.

- pošiljateljevi podatki (glava dopisa),
- prejemnikovi podatki,
- datum in evidenčne oznake,
- zadeva,
- vsebina (uvod, jedro, sklep),
- podpis,
- morebitne priloge.

476. Naštejte vsaj pet značilnih nebesednih sporočil.

Npr.:

- mimika (izraz obraza in oči),
- gestika (kretnje rok in glave),
- proksemika (razdalja in položaj v prostoru),
- drža in poza telesa,
- glas (višina, barva, jakost),
- osebni videz in urejenost.

477. Katero sporočilo vsebuje več informacij: besedno ali nebesedno?

Nebesedno komuniciranje – prenaša okoli 93 % sporočila, besedno pa le okoli 7 %.

478. Kako obvladati konflikte na sestanku?

Konflikte odpravlja vodja: pojasni cilje, spodbuja razumevanje in racionalnost ter razvija alternativne rešitve; po potrebi naredi premor, zadevo prenese na drugo srečanje ali vključi tretjo osebo za presojo.

479. Katere so vrste nebesednega komuniciranja?

Govorica telesa:

- proksemika (položaj in gibanje v prostoru),
- gestika (kretnje),
- mimika (izraz obraza in oči).

Poleg tega še glas, osebni videz in podobno.

480. Kateri so elementi dejavnega poslušanja oziroma dobrega poslušalca?

Dober (dejaven) poslušalec sledi temi sogovornika, mu med pogovorom postavlja vprašanja in daje povratne informacije – ni torej le pasiven poslušalec.

481. Kaj je poslovna etika?

Skupek načel o dobrem in slabem ter norm za poslovno odločanje in ravnanje v skladu z njimi; povezana je tudi z družbeno odgovornostjo poslovnih ljudi.

482. Kako se pripravimo na pogovor?

Odgovorimo na ključna vprašanja:

- zakaj (cilj pogovora),
- kdo (sogovornik),
- kaj (vsebina, prilagojena cilju),
- kdaj (čas),
- kje (primeren kraj).

483. Kakšen je namen poslovne komunikacije?

Doseganje poslovnih ciljev posameznika, skupine ali organizacije.

484. Namen in cilji komuniciranja.

Namen je nekoga obvestiti oziroma informirati o nečem; cilj je, da sporočilo doseže prejemnika in da ta s povratno informacijo odgovori pošiljatelju.

485. Izdelajte SWOT analizo za nepremičninsko podjetje.

SWOT (PSPN) analiza zajema:

- prednosti (npr. izkušena ekipa, ugled),
- slabosti (npr. majhna baza strank),
- priložnosti (npr. rastoč trg),
- nevarnosti (npr. konkurenca, gospodarska kriza).

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 umirimo, se opravičimo in mirno razčistimo vse nejasnosti; morebitne dejanske napake takoj odpravimo in to stranki tudi dokažemo (pisno ali ustno, po dogovoru).

487. Prejeli ste dopis prodajalca hiše, za katerega posredujete, da je v vašem oglasu ugotovil določene napake. Napišite pisni odgovor na reklamacijo.

Napišemo formalni dopis z vsemi elementi pisne komunikacije (glava, naslovnik, zadeva, vsebina, podpis), z vsebinskim opravičilom in dokazilom o popravljenih napakah, ki jih je stranka navedla.

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?

Ostanemo vljudni in mirni, se po telefonu ne prepiramo, ampak predlagamo osebno srečanje, na katerem razčistimo vse nejasnosti (takšnih zadev se po telefonu ne razčiščuje).

Sorry for the long post, here's a Holy Hand Grenade...

