

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Gea Hančič

TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Diplomsko delo

Ljubljana, 2005

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Gea Hančič

MENTOR: red.prof.dr. Bogomil Ferfila

TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Diplomsko delo

Ljubljana, 2005

KAZALO

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC	I
1. UVOD	1
2. METODOLOŠKI OKVIR	1
2.1. Predmet raziskovanja in problem diplomskega dela	1
2.2. Hipoteza	2
2.3. Metodologija	3
2.4. Struktura analize	3
3. OPREDELITEV TRGA NEPREMIČNIN, STVARNIH PRAVIC IN POGODB	4
3.1. Opredelitev pojma nepremičnina	4
3.1.1. Lastnosti nepremičnin	5
3.1.2. Vrste nepremičnin	6
3.2. Trg nepremičnin	6
3.3. Služnost	7
3.3.1. Stvarna služnost	7
3.3.2. Osebna služnost	7
3.4. Stvarno pravo	8
3.5. Posest	8
3.6. Lastninska pravica	9
3.7. Zastavna pravica (hipoteka)	10
3.8. Etažna lastnina	11
3.9. Predkupna pravica	12
3.10. Naročitelj	12
3.11. Predpogodba	12
3.12. Ara in odstopnina	13
3.13. Prodajna pogodba	13
3.13.1. Sestavine prodajne pogodbe	14
3.14. Najemna pogodba	15
3.14.1. Sestavine najemne pogodbe	15

IV. NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE	16
4.1. Pravna podlaga	16
4.2. Splošno o posredovanju	17
4.3. Nepremičninska družba	18
4.4. Nepremičninski posrednik	19
4.5. Strokovni izpit za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja	21
4.6. Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami	23
4.7. Splošni pogoji nepremičninske družbe	25
4.8. Dolžnosti nepremičninske družbe in njenega posrednika	26
4.8.1. <i>Preverjanje stanja nepremičnine</i>	27
4.9. Plačilo za posredovanje – provizija	28
4.10. Oglaševanje nepremičnin	30
4.11. Zavarovanje nepremičninske odgovornosti	31
4.12. Javne evidence nepremičninskih družb o posredovanju v prometu z nepremičninami	32
4.13. Inšpektorsko nadzorstvo nad nepremičninskimi družbami in kazenske določbe	34
4.14. Kodeks dobrih poslovnih običajev	34
V. INSTITUCIJI NADZORA NAD TRGOM NEPREMIČNIN	35
5.1. ZEMLJIŠKA KNJIGA	36
5.1.1. <i>Pravna podlaga</i>	37
5.1.2. <i>Vrste vpisov v glavno knjigo</i>	37
5.1.3. <i>Vsebine vpisov v zemljiško knjigo</i>	38
5.1.4. <i>Načelo zemljiškoknjižnega prava</i>	38
5.1.5. <i>Zemljiškoknjižni izpisek</i>	39
5.1.6. <i>E- zemljiška knjiga</i>	41
5.2. NOTARIAT	42
5.2.1. <i>Pravna podlaga</i>	43
5.2.2. <i>Novosti v Zakonu o notariatu</i>	43
5.2.3. <i>Notar</i>	45
5.2.4. <i>Delo notarja</i>	46
5.2.4. <i>Notarske listine</i>	46
5.2.4.a <i>Notarski zapis</i>	46

<i>5.2.4.b Notarski zapisniki</i>	47
<i>5.2.4.c Notarska potrdila</i>	47
VI. PRIDOBITEV STVARNIH PRAVIC TUJCEV NA NEPREMIČNINAH	
V SLOVENIJI	48
6.1. Državljeni Evropske Unije	49
6.2. Državljeni ZDA	50
6.3. Švica	51
6.4. Tuje države	51
VII. ZAKLJUČEK	53
VIII. LITERATURA IN VIRI	54
IX. PRILOGE	60

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC IN OKRAJŠAV

<i>EU</i>	<i>Evropska unija</i>
<i>GZS</i>	<i>Gospodarska zbornica Slovenije</i>
<i>MOPE</i>	<i>Ministrstvo za okolje in prostor</i>
<i>OZ</i>	<i>Obligacijski zakonik</i>
<i>RS</i>	<i>Republika Slovenija</i>
<i>SPZ</i>	<i>Stvarnopravni zakonik</i>
<i>SZ-1</i>	<i>Stanovanjski zakon</i>
<i>URS</i>	<i>Ustava Republike Slovenije</i>
<i>ZDA</i>	<i>Združene države Amerike</i>
<i>ZK</i>	<i>Zemljiška knjiga</i>
<i>ZLAN</i>	<i>Združenje lastnikov nepremičnin</i>
<i>ZN</i>	<i>Zakon o notariatu</i>
<i>ZN-C</i>	<i>Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu</i>
<i>ZNPors</i>	<i>Zakon o nepremičninskem posredovanju</i>
<i>ZOR</i>	<i>Zakon o obligacijskih razmerjih</i>
<i>ZUVza</i>	<i>Zakon o ugotavljanju vzajemnosti</i>
<i>ZVKD</i>	<i>Zakon o varstvu kulturne dediščine</i>
<i>ZVPot-A</i>	<i>Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o varstvu potrošnikov</i>
<i>ZZK</i>	<i>Zakon o zemljiški knjigi</i>
<i>ZZK-1</i>	<i>novi zakon o zemljiški knjigi</i>

1. UVOD

Stanje na področju nepremičnin v Sloveniji je bilo do sedaj neurejeno. K temu je pripomogla pomanjkljiva zakonodaja in pomanjkanje novosti, ki bi izboljšale delovanje trga nepremičnin. Eden izmed pogojev vstopa Slovenije v Evropsko unijo je bila ureditev tega področja z novo zakonodajo in modernizacijo delovanja.

V diplomski nalogi bom najprej opredelila metodološki okvir, v katerem bom razložila kaj je predmet raziskovanja in problem diplomskega dela ter postavila hipotezo. Predstavila bom področja, na katerih se je začelo stanje izboljševati. Razložila bom pojme, ki so najpogosteje rabljeni na nepremičninskem trgu, podrobneje predstavila nepremičninsko družbo in spremembe, ki so se na tem področju pojavile z novo zakonodajo. Posebno poglavje bom namenila nadzoru nad trgom nepremičnin, ki se je prav tako v veliki meri izboljšal ravno zaradi sprejetja novih zakonov in pravilnikov. Z vstopom v Evropsko Unijo, pa so se pojavile spremembe pri nakupu nepremičnin s strani tujcev na slovenskih tleh.

2. METODOLOŠKI OKVIR

2.1. PREDMET RAZISKOVANJA IN PROBLEM DIPLOMSKEGA DELA

Predmet raziskovanja je formalno-pravna ureditev trga nepremičnin V Sloveniji.

Posredovanje nepremičnin v Sloveniji ni imelo prave zakonske podlage do leta 2003. Najprej je to dejavnost urejal Zakon o obligacijskih razmerjih, nato Obligacijski zakonik, leta 2003 pa je začel veljati Zakon o nepremičninskem posredovanju. Namen novega zakona je bila ureditev področja posredovanja nepremičninskih družb. Sprejeti so bili tudi podzakonski akti, ki so pomembni za korektno izvajanje določil tega zakona. Za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika se je lahko v preteklosti odločil vsakdo. Nov zakon tako nalaga vrsto zahtev, ki jih mora nepremičninska družba izpolnjevati za svoje delovanje.

V Sloveniji imamo centralno- evropski oziroma nemško- avstrijski sistem evidentiranja nepremičnin. Zemetki zemljiške knjige so bile javne knjige, ki so se v sedanjo obliko razvile proti koncu 19. in začetku 20. stoletja. Nastanek Jožefinskega katastra je povezan z davčnimi reformami v času Marije Terezije in Jožefa II. Do njegove uveljavitve je prišlo v 19. stoletju, ko je Avstroogrška monarhija uveljavila sistem katastra in zemljiške knjige. Na tem področju se je leta 2001 začelo izvajati posodabljanje in sicer sprememba obstoječe oblike zemljiške knjige v elektronsko obliko, ki bo bolj razumljiva in pregledna.

Notariat je na ozemlju Slovenije obstajal od leta 1855, ko je bil sprejet avstrijski notarski red. Leta 1930 je Kraljevina SHS izdala Zakon o javnih notarjih, leta 1944 pa je bil notariat z odlokom Avnoj-a odpravljen. Od leta 1994 je področje notariata urejal Zakon o notariatu, leta 2004 pa ga je dopolnil Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu, ki se je osredotočil na povečanje nadzora nad delom te institucije. To bo pripomoglo k izboljšanju dela notarjev in povečalo zaupanje ljudi v njihovo strokovnost.

Odpiranje slovenskega nepremičninskega trga se je za državljane Evropske unije začelo leta 1999 z uveljavitvijo Pridružitvenega sporazuma. Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo pa je prenehal veljati tudi pogoj vzajemnosti, ki je do tedaj urejal to področje. Spremenili so se pogoji za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji.

2.2. HIPOTEZA

V diplomski nalogi bom preverila naslednjo hipotezo:

Stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji se izboljšuje.

Pod pojmom “izboljševanje” mislim predvsem na pozitivne učinke, ki delujejo na naročnike, institucije ali na državo.

- Zanima me, ali bo nova zakonodaja zagotovila korektno delovanje nepremičninskih družb in pri tem omogočila tudi njihov boljši položaj.
- Na področju zemljiške knjige so se prav tako začele izvajati spremembe in vprašanje je, ali bodo približale naročnikom to institucijo. Zemljiška knjiga je bila v preteklosti mnogim nerazumljiva. Posodobitev obstoječe zemljiške knjige, oziroma, preureditev

le- te v elektronsko obliko naj bi omogočila boljši pretok informacij in olajšala uporabnikom dostop do podatkov.

- Notariat je institucija, ki skrbi za korektno izvajanje poslov. Predmet raziskovanja so novosti na tem področju in ali bodo te izboljšale kakovost dela notarjev.
- Področje pridobitve stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji se je spremenilo. Raziskala bom kakšne so te spremembe in ugotovila kako bodo vplivale na Slovenijo.

2.3. METODOLOGIJA

V diplomski nalogi bom za preverjanje hipoteze uporabila naslednje metode:

- *DESKRIPTIVNA METODA* se nanaša na razlago pojmov, ki je prisotna skozi celotno nalogo. Najbolj je izrazita v prvem poglavju, kjer so razloženi pojmi, ki se najpogosteje uporabljajo v prometu z nepremičninami.

- *ANALIZA PRIMARNIH VIROV* se nanaša na zakone in pravilnike, ki so podlaga diplomske naloge.

- V *ANALIZO SEKUNDARNIH VIROV* sodijo knjige, strokovno gradivo in članki.

- *ANALIZA INTERNETNIH VIROV* pa vključuje pregled člankov pridobljenih na spletnih straneh in podatkov, ki so objavljeni na straneh državnih institucij.

2.4. STRUKTURA ANALIZE

Diplomsko nalogo sestavlja devet poglavij.

Prvo poglavje vsebuje uvod, ki govori o tematiki na splošno.

Drugo poglavje zajema metodološki okvir, ki opredeljuje predmet raziskovanja in problem diplomskega dela, hipotezo in metodologijo.

V tretjem poglavju so razloženi pojmi, ki se najpogosteje pojavljajo na trgu nepremičnin in ki pomembno vplivajo na razumevanje obsega nepremičninskega trga.

Nepremičninska družba in njeno delovanje sta zajeta v *četrtem poglavju* naloge. Preučena so vsa pomembna poglavja, ki podrobno razlagajo novosti na tem področju.

Peto poglavje vsebuje dve podpoglavji in sicer Zemljiško knjigo in Notariat. Združeni sta v skupnem poglavju z naslovom Instituciji nadzora nad trgom nepremičnin.

O pridobitvi stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji govori *šesto poglavje*.

Sedmo poglavje je namenjeno zaključku, v katerem so strnjeno povzete nekatere ugotovitve in na podlagi katerih je pojasnjena postavljena hipoteza.

Osmo poglavje vsebuje seznam literature in virov.

Zadnje- deveto poglavje pa predstavlja priloge kot dopolnitev k nekaterim poglavjem.

3. OPREDELITEV TRGA NEPREMIČNIN, STVARNIH PRAVIC IN POGODB

3.1. OPREDELITEV POJMA NEPREMIČNINA

Po Stvarnopravnem zakoniku¹ (Uradni list RS, št. 87/2002) je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (prvi odstavek 18. člena SPZ). Sestavine nepremičnine so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem.

Zakon o zemljiški knjigi² (Uradni list RS, št. 33/1995) v 2. členu v nepremičnine šteje:

- zemljišča;
- stavbe in posamezne dele stavb;
- druge objekte, če tako določa zakon.

Poslovanje z nepremičninami zajema vse človeške aktivnosti povezane z nepremičninami.

Tri definicije nepremičnin, ki se pojavljajo v literaturi (Cirman in drugi 2000:2):

- »Nepremičnina je zemljišče in vse kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo letno obdelavo niso vključeni v to definicijo« (Unger, 1991, str. 162).
- »Nepremičnina je zemljišče ter vse kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično« (Miller, Gallagher, 1998, str. 14).
- »Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča« (Ring, Dasso, 1985, str. 636).

¹ v nadaljevanju uporabljam kratico SPZ

² v nadaljevanju uporabljam kratico ZZK

3.1.1. Lastnosti nepremičnin

Lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razvrstimo v naslednje skupine (Cirman in drugi, 2000:33):

- Fizične lastnosti

Osnovna lastnost nepremičnine je **nepremičnost**, vendar le za zemljišča lahko trdimo, da so dobesedno nepremična. Zgradba in druge izboljšave je namreč mogoče premikati. Vsak tak premik je povezan z velikanskimi stroški, zato se to zgodi le izjemoma. Podobno velja tudi za **neuničljivost** nepremičnin, vendar pa neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam in drugim izboljšavam. Ločiti pa moramo med fizično neuničljivostjo in ekonomsko trajnostjo, ki je lahko drugačna zaradi spremenjenih okoliščin. **Heterogenost** ali raznovrstnost nepremičnin velja za vse nepremičnine, saj ni mogoče najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh identičnih zgradb ali ostalih izboljšav.

- Ekonomske lastnosti

Redkost nepremičnin, oziroma njihova nezadostna ponudba, je zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč eno izmed osnovnih ekonomskih vprašanj povezanih z nepremičninami. V primeru povečanja povpraševanja, z večjo in intenzivnejšo uporabo zemljišč in prostora, lahko povečamo njihovo ponudbo, zato gre le za relativno redkost zemljišč. **Fizična** in predvsem **ekonomska lokacija** nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. Na odločitve posameznikov in skupin glede lokacij nepremičnin, vplivajo predvsem njihova dostopnost, izpostavljenost lege in osebne preference. Za nepremičnine je značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti, s skupnim imenom soodvisnost nepremičnin. Pomembna ekonomska karakteristika je tudi **dolga povračilna doba nepremičninskih investicij**.

- Institucionalne lastnosti

Nepremičninski zakoni in različne **regulacije**, kot so lokalni in regionalni **prostorski plani**, nadzori najemnin, nadzor razparceliranja in podobno, imajo močan vpliv na nepremičnine. Na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin vplivajo tudi lokalne in regionalne **navade**. Na poslovanje z nepremičninami in razvoj skupnosti pa bolj ali manj vplivajo še razna **nepremičninska združenja in organizacije**.

3.1.2. Vrste nepremičnin

V grobem lahko nepremičnine glede na namen in dejansko uporabo razdelimo na naslednje sklope (Cirman in drugi, 2000:4):

- **Stanovanjske nepremičnine** vključujejo eno ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja.
- **Poslovne nepremičnine** so trgovine in trgovinski centri, pisarniške zgradbe, gledališča, hoteli, moteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost in druge.
- **Industrijske nepremičnine** delimo na tovarne, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in druge.
- **Kmetijske nepremičnine** so vse kmetije in živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih in druge.
- **Nepremičnine za posebne namene** vključujejo izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domove za upokojence, igrišča za golf in druge.
- **Javne nepremičnine** pa so avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in številne druge nepremičnine namenjene javni uporabi.

3.2. TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin je stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljiva, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami (Cirman in drugi, 2000:8).

Osnovne funkcije, ki jih nepremičninski trg opravlja so (Cirman in drugi, 2000:8):

- **Menjava** lastništva in prerazdelitev zemljišč in obstoječega prostora različnim uporabam, glede na preference finančno sposobnih uporabnikov. Gre za prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije.
- **Informiranje** o cenah in vrednostih nepremičnin in ostalem dogajanju na nepremičninskih trgih je izrednega pomena za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljavcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih tržnih udeležencev. Zato je naloga trga, da jim takšne informacije posreduje, zelo pomembna. Gre za podatke o doseženih cenah nepremičnin, vrednostih primerljivih posesti in njihovih uporabah, višinah najemnin...

- **Prilagajanje** kvalitete in količine prostora **spremembam** socialnih in ekonomskih potreb, je tretja pomembnejša funkcija trga nepremičnin. S spremembami uporab nepremičnin, se njihovi lastniki odzivajo na različne tržne priložnosti in pritiske.

3.3. SLUŽNOST

Ločimo dve vrsti služnosti:

- stvarna služnost in
- osebna služnost.

3.3.1. Stvarna služnost

Stvarna služnost je pravica lastnika nepremičnine (gospodujoča stvar), izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini (pozitivna služnost) ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini (negativna služnost) (213. člen SPZ).

Stvarna služnost lahko nastane na podlagi pravnega posla (služnostna pogodba, zemljiškoknjižno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo), z odločbo ali na podlagi zakona npr. priposestvovanje).

3.3.2. Osebna služnost

Služnost stanovanja je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika služnosti in njegove družine tako, da se ohranja njegova substanca (247. člen SPZ).

Ločimo tri vrste služnosti:

- *raba* je pravica uporabljati stvar;
- *užitek* je pravica uporabljati in uživati stvar;
- *stanovanje* je pravica stanovati v stanovanju ali hiši, v stanovanju pa lahko bivajo tudi člani družine.

3.4. STVARNO PRAVO

Stvarno pravo je del civilnega prava. Ureja pravna razmerja med ljudmi glede stvari, stvarnih pravic in pripadnosti pravic na sploh.

Stvarne pravice so (2. člen SPZ):

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnost,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

3.5. POSEST

Zaradi tega, ker je posest dejanska oblast, lahko obstaja posest na telesnih predmetih (stvareh). V prenesenem smislu je mogoče govoriti tudi o posesti pravic, kadar izvršuje upravičenec posestno oblast določen čas. (Tako je npr. posestnik pravice služnostni upravičenec, ki ima na temelju služnosti pravico hoje preko sosedovega zemljišča; lahko ga štejemo kot posestnika pravice pešpoti.) (Sajovic, 2000:16).

Posest je neposredna dejanska oblast nad stvarjo (neposredna posest)- npr. najemnik, ki živi v stanovanju. Posest ima tudi tisti, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo prek koga drugega, ki ima neposredno posest iz kakršnegakoli pravnega naslova (posredna posest)- npr. lastnik nepremičnine (24. člen SPZ).

Poleg posredne in neposredne posesti, Tratnik (2004: 30, 31) loči še:

- **Soposest, delno posest**; ista stvar je lahko istočasno v posesti več oseb. Pri delni posesti vsak od soposestnikov izključno uporablja del stvari (NPR. posamezna stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so v solastnini in kjer ni vzpostavljena etažna lastnina. Pri skupni posesti pa gre za to, da soposestniki uporabljajo isto stvar ali del iste stvari (npr. kolesarnica, dvigalo).
- **Posest in imetništvo**; posest je potrebno razlikovati od imetništva (detencije), ki je v prvem odstavku 26. člena SPZ opredeljeno kot izvrševanje dejanske oblasti nad stvarjo za drugega, pri čemer je imetnik dolžan ravnati po navodilih te druge osebe.

Detentor tudi nima nobene svoje pravice glede stvari. Tipičen primer detentorja na nepremičninskem področju je otrok, ki je na počitnicah v počitniški hiši, ki pripada njegovim staršem.

- **Dobroverna in nedobroverna posest;** v skladu z določbo 28. člena SPZ, posestnik ni v dobri veri, »če je vedel ali mogel vedeti, da ni upravičen do posesti.« Lastniški posestnik je v dobri veri, če ne ve in ne more vedeti, da stvar, ki jo ima v posesti, ni njegova, torej ni njen lastnik

3.6. LASTNINSKA PRAVICA

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način ter z njo razpolagati. Ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (37. člen SPZ).

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (39. člen SPZ). Preneha pa, če kdo drug pridobi lastninsko pravico na njej.

V SPZ je lastninska pravica opredeljena prek treh klasičnih lastniških upravičenj (Tratnik, 2004: 29):

- pravice do posesti (*ius possidendi*)
- pravice so (upo)rabe in uživanja stvari (*ius utendi et fruendi*) in
- pravice do razpolaganja s stvarjo (*ius abutendi*).

Lastninska pravica je najpomembnejša in najboljše stvarna pravica, zato v skladu z drugim odstavkom 37. člena SPZ, ne more biti vezana na rok ali pogoj. Glede nepremičnin velja to pravilo absolutno, kar pomeni, da ni možen začasni ali pogojni prenos lastninske pravice na nepremičninah (Tratnik, 2004: 29).

Lastninsko pravico je mogoče pridobiti na podlagi pravnega posla ob izpolnjenih treh elementih (Interno strokovno gradivo, 2004:10):

- veljavni obligacijski pogodbi, npr. prodajna pogodba,
- zemljiškoknjižnem dovolilu in

- vknjižbi v zemljiško knjigo

ter na podlagi zakona:

- s priposestvovanjem,
- z gradnjo čez mejo nepremičnine,
- s povečanjem vrednosti nepremičnine.

3.7. ZASTAVNA PRAVICA (HIPOTEKA)

Nepremičnina se s hipoteko obremeni v dobro upnika, za zavarovanje neke terjatve. Upnik dobi s tem pravico do poravnave svoje terjatve iz vrednosti nepremičnine in sicer prednostno pred vsemi ostalimi upniki, ki na njej nimajo hipoteke in pred tistimi, ki so pridobili hipoteko za njim (Cirman in drugi 2000:44).

Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja (128. člen SPZ).

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah (138. člen SPZ). Imetniku daje pravico do poplačila iz zastavljene nepremičnine.

Glede na to, da večina kupcev ne izhaja iz finančno premožnejšega okolja, je zna slovenskem nepremičninskem trgu v zadnjem času zelo dobro sprejeta, v tujini pa že dalj časa uveljavljena možnost nakupa nepremičnine z dolgoročnim posojilom s hipotekarno zastavo. Po tej poti kupec dobi bistveno večje posojilo kot sicer in tako laže kot doslej reši svoje stanovanjsko vprašanje. Taka posojila namreč omogočajo, da kar do 70 odstotkov vrednosti stanovanja odplačujemo v okviru dolgoročnega posojila tudi do 20 in več let (Winterleitner, <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005).

Slovenska zakonodaja določa, da lahko dobi kreditjemalec na banki toliko kredita, da mu po plačilu mesečne obveznosti ostane še minimalna plača. Vendar banke spoštujejo načelo, da mesečni obrok za poplačilo kredita ne presega tretjine neto plače (Bizovičar, http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=21ac1f97818791dc7990f5cb0e84bbfb04&source=Delo, 12.12.2004).

Glede na nastanek ločimo dve vrsti hipotek:

1. Nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla; za pridobitev hipoteke se zahteva vpis v zemljiško knjigo, le- to pa se lahko opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškknjižno dovolilo.
2. Nastanek hipoteke na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa; zastavitelj soglaša, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na zastaviteljevi nepremičnini in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji. Vknjižbo hipoteke in zaznambo izvršljivosti po sklenitvi posla, predlaga notar.

3.8. ETAŽNA LASTNINA

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezni del mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo (105. člen SPZ).

Posebni del zgradbe je lahko stanovanje ali samostojen poslovni prostor, kakor tudi vsak drug prostor, ki predstavlja samostojno funkcionalno celoto, ki je primerna za samostojno uporabo (Tratnik, 2004:77). Na primer del parkirne hiše, garaža ipd.

Skupni deli zgradbe so v 3. odstavku 105. člena SPZ opredeljeni kot drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba (Tratnik, 2004:77). To je lahko tudi klet, zaklonišče, hodnik ipd.

Vsaka nepremičnina z več kot dvema etažnima lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli mora imeti upravnika. Tega morajo določiti etažni lastniki, če to ni mogoče pa ga določi sodišče.

3.9. PREDKUPNA PRAVICA

Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico (124. člen SPZ).

Predkupna pravica omogoča njenemu imetniku, da pred drugim kupcem kupi stvar po isti ceni. Po Obligacijskem zakoniku³ mora predkupni upravičenec v 30 dneh po prejemu obvestila, na zanesljiv način (priporočena pošiljka ali s povratnico), obvestiti prodajalca o tem, da izkorišča predkupno pravico. Hkrati z izjavo mora plačati tudi kupnino ali jo položiti pri sodišču. Stanovanjski zakon⁴ (Uradni list RS, št. 69/2003) ustanavlja zakonito predkupno pravico v korist najemnika. To pravico lahko uveljavlja, če jo ne uveljavlja solastnik. Časa ima 60 dni, da se izreče o ponudbi.

Če predkupni upravičenec ne dobi pisne ali ustne ponudbe, lahko ta v 6 mesecih po dnevu ko je izvedel za sklenitev prodajne pogodbe, s tožbo zahteva razveljavitev pogodbe in prodajo stvari njemu, pod istimi pogoji.

3.10. NAROČITELJ

Zakon o nepremičninskem posredovanju naročitelja oziroma naročiteljico opredeljuje kot fizično ali pravno osebo, ki z nepremičninsko družno sklene pogodbo o posredovanju (2. člen). V nalogi naročitelja imenujem tudi kupec ali prodajalec.

3.11. PREDPOGODBA

V OZ je zapisano, da je predpogodba takšna pogodba, s katero se prevzame obveznost, da bo pozneje sklenjena druga, glavna pogodba. Predpogodba veže, če vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe. Sklenitev glavne pogodbe se lahko zahteva v šestih mesecih od izteka roka določenega za njeno sklenitev, če ta rok ni določen, pa od dneva, ko bi po naravi posla in okoliščinah pogodba morala biti sklenjena.

³ v nadaljevanju uporabljam kratico OZ

⁴ v nadaljevanju uporabljam kratico SZ-1

OZ predvideva prenehanje veljave predpogodbe le, če so se okoliščine od njene sklenitve zelo spremenile, tako da je stranki sploh ne bi sklenili. Če se niso, prodajalec ne more odstopiti od predpogodbe, ampak je dolžan v roku, določenem v predpogodbi, skleniti glavno pogodbo (Mramor, <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005).

3.12. ARA IN ODPSTOPNINA

Ara je prvi del kupnine, ki jo kupec izroči prodajalcu ob sklenitvi predpogodbe ali pogodbe. V praksi je višina are 10 odstotkov končne vrednosti nepremičnine. Ara pomeni garancija za prodajalca, da bo dobil preostali del kupnine v dogovorjenem roku in garancija za kupca, da prodajalec nepremičnine ne bo prodajal naprej. Prodajalec tako nepremičnine ne more prodati dvakrat. V primeru, ko je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo, mora prodajalec vložiti prošnjo za dvig dokumentacije in jo nato izročiti nepremičninski družbi.

V primeru odstopitve katere od strank od sklenjenega posla, ara predstavlja višino odstopnine. To je posebej definirano tudi v predpogodbi ali pogodbi. V primeru neupravičenega odstopa s strani kupca, prodajalec zadrži aro, v primeru neupravičenega odstopa s strani prodajalca pa je kupec upravičen do dvojnega zneska are.

3.13. PRODAJNA POGODBA

Pogodbo bi lahko opredelili kot dvostranski posel, v katerem se na temelju soglasne in skladne volje dveh ali več strank izreče za to, da naj bi se ustanovilo spremenilo ali prenehalo določeno obligacijsko razmerje (Puharič v Cirman, 2003:33).

V 435. členu OZ se prodajalec s prodajno pogodbo zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino.

Po definiciji se s prodajno pogodbo še ne prenese lastninska pravica na stvari, ampak samo nastane zaveza, obligacija, da bo prodajalec stvar kupcu izročil tako, da bo slednji pridobil lastninsko pravico. Zaradi tega razloga je prodajna pogodba obligacijski pravni posel in ne stvarnopravni (Interno strokovno gradivo, 2004:42).

52. člen OZ govori o obliki pogodbe o prenosu nepremičnin. Pravi, da pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, mora biti sklenjena v pisni obliki. Takšna oblika omogoča družbeno kontrolo prometa z nepremičninami.

Prodajno pogodbo, ki je vključena v posredovanje nepremičninske družbe mora sestaviti univerzitetni diplomirani pravnik. Potrditi jo mora s priimkom in imenom ter podpisom. Vso odgovornost za pravilno sestavo pogodbe prevzame nepremičninska družba, ki je za to tudi ustrezno zavarovana.

3.13.1. Sestavine prodajne pogodbe

Prodajna pogodba mora vsebovati naslednje podatke:

- podatke o kupcu in prodajalcu (EMŠO, davčna številka, stalno prebivališče, če je stranka v pogodbi podjetje mora pogodba vsebovati ID za DDV, matično številko, sedež podjetja in ime in priimek direktorja oziroma zastopnika),
- nepremičnina, ki je predmet pogodbe,
- podatek na podlagi česa je prodajalec lastnik nepremičnine (na podlagi vpisa v Zemljiško knjigo ali na podlagi verige pogodb),
- cena ter roki in način plačil,
- izročitev stvari; primopredaja, ki se v praksi naredi takrat, ko je kupnina plačana v celoti,
- odgovornost za stvarne napake,
- odgovornost za pravne napake; če ima na prodani stvari kdo tretji kakšno pravico, ki izključuje, zmanjšuje ali omejuje kupčevo pravico in o njej kupec ni bil obveščen,
- zavarovanje,
- garancija prodajalca (pri novogradnjah),
- zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo; podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen (23. člen SPZ); v zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti oseba, ki dovoljuje vpis v zemljiško knjigo, označena s podatki, s katerimi je vpisana v zemljiški knjigi- ta točka je opredeljena v 32. člen novega Zakona o zemljiški knjigi⁵,
- plačilo stroškov (vpis v zemljiško knjigo in overitev podpisa na prodajni pogodbi),

- posledice neizpolnitve pogodbe,
- možnost razveljavitve pogodbe in posledice.

3.14. NAJEMNA POGODBA

Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki. Stranki pogodbe sta najemodajalec in najemnik, pri čemer sta lahko oba pravna ali fizična oseba.

3.14.1. Sestavine najemne pogodbe

Najemna pogodba mora vsebovati naslednje podatke:

- podatke o najemodajalcu in najemniku (EMŠO, davčna številka, stalno prebivališče, če je stranka v pogodbi podjetje mora pogodba vsebovati ID za DDV, matično številko, sedež podjetja in ime in priimek direktorja oziroma zastopnika),
- podatek na podlagi česa je prodajalec lastnik nepremičnine (na podlagi vpisa v Zemljiško knjigo ali na podlagi verige pogodb),
- nepremičnino, ki je predmet najema oz. oddaje,
- pravice in obveznosti najemodajalca (čas izročitve, stanje nepremičnine ob izročitvi, vzdrževanje nepremičnine),
- pravice in obveznosti najemnika (plačevanje najemnine v dogovorjenem roku in višini, plačilo stroškov v zvezi z uporabo nepremičnine, npr. stroški elektrike, popravilo poškodb, ki jih je sam povzročil),
- višina najemnine,
- rok izročitve nepremičnine,
- višina predplačila ali varščine,
- čas trajanja pogodbe,
- posledice neizpolnitve pogodbe,
- odpovedni rok.

⁵ v nadaljevanju uporabljam kratico ZZK-1

IV. NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

4.1. PRAVNA PODLAGA

Področje posredovanja z nepremičninami ureja Zakon o nepremičninskem posredovanju⁶ (Uradni list RS, št. 42/2003). Pred tem je to področje urejal Zakon o obligacijskih razmerjih iz leta 1978, ki se je uporabljal do leta 2002, 1. januarja 2002 pa je začel veljati Obligacijski zakonik.

Poleg ZNPosr, se uporabljajo tudi pravila obligacijskega zakonika, če vprašanje ni drugače urejeno v prvem zakonu (Drol Novak, 2003:3).

Za korektno izvajanje določil zakona o nepremičninskem posredovanju so pomembni tudi podzakonski akti. Ministrstvo za okolje in prostor je do sedaj sprejelo štiri:

1. pravilnik o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov; v 1. členu je povzeta vsebina pravilnika, ki pravi, da le- ta predpisuje vsebino strokovnega izpita, način in postopek preverjanja in ocenjevanja znanja, vsebino in obliko licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja ter podrobnejšo vsebino in obliko imenika nepremičninskih posrednikov ter način vpisovanja vanj,
2. sklep o stroških vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov; v 1. členu tega sklepa je napisano, da stroške vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov krije kandidat, ki zahteva vpis v imenik nepremičninskih posrednikov, 2. člen pa pravi, da stroški vpisa znašajo 8.000,00 SIT,
3. pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov Davčne uprave RS v evidenco prometa nepremičnin, 1. člen govori o vsebini pravilnika- pravilnik ureja roke in način posredovanja podatkov davčne uprave iz evidence o odmeri, obračunu, izterjavi in knjiženju davka na promet nepremičnin ministrstvu v evidenco nepremičnin;
4. navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami, ki ureja podrobnejšo vsebino evidence

⁶ v nadaljevanju uporabljam kratico ZNPosr

nepremičninske družbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, način posredovanja podatkov iz evidence o sklenjenih poslih nepremičninske družbe v skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami ter izdajanje in dostop do podatkov iz skupne baze in evidence prometa nepremičnin.

4.2.SPLOŠNO O POSREDOVANJU

Posredovanje je ena od najstarejših gospodarskih dejavnosti, ki se je pojavila že v Rimu in v Grčiji. Pomembno vlogo je imelo v srednjem veku, kjer so posredniki nastopili tudi kot prevajalci in sestavljavci pogodb. Za posredovanje se je uveljavil izraz mešetarjenje. Beseda izhaja iz srednjeveškega latinskega izraza »messetus«, kar pomeni trgovski posrednik.

Posredovanje je iskanje primerne osebe, spravljanje te osebe v stik za naročiteljem, ki je naročil posredovanje, in prizadevanje, da naročitelj z osebo, ki jo je našel posrednik, sklene nameravani posel (Kožar, Marinšek 2003: 31).

Po ZNPosr pomeni posredovanje v prometu z nepremičninami opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

Posredovanje v prometu z nepremičninami v Sloveniji ni obvezno. Prodajalec se lahko odloči, da bo nepremičnino prodajal sam. Za sestavo kupoprodajne pogodbe se lahko kupec in prodajalec odločita, da le- to sestavi pravnik ali pa notar sestavi notarski zapisnik. Pri urejanju zemljiškoknjižnega stanja je prav tako potrebna pomoč pravnega strokovnjaka.

4.3. NEPREMIČNINSKA DRUŽBA

V 2. členu ZNPosr je nepremičninska družba opredeljena kot gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu.

Zakon⁷ kot pogoje za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja določa naslednje:

- nepremičninska družba mora imeti zagotovljene ustrezne prostore, ki so primerni za opravljanje storitev posredovanja; v primeru, ko ima nepremičninska družba več kot enega zaposlenega, mora imeti zagotovljen vsaj en ločen prostor, ki je namenjen razgovorom s strankami,
- za nepremičninsko družbo mora, na podlagi pogodbe o zaposlitvi, oziroma drugi pravni podlagi, opravljati posle posredovanja eden ali več nepremičninskih posrednikov, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so vpisani v imenih nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu,
- nepremičninska družba mora imeti zavarovano odgovornost v skladu z določbami tega zakona.

Za nepremičninsko družbo to pomeni strošek. Zavarovati je potrebno odgovornost vseh posrednikov, ki delajo v družbi, zagotovitev prostorov s skladu z zakonodajo pa tudi pomeni dodaten strošek. Nekateri posredniki so do sedaj svojo dejavnost opravljali kar doma. Opravljanje licence je za mnoge pomenilo strošek v smislu plačila opravljanja strokovnega izpita, prav tako pa tudi zaradi izpada prihodkov v času izobraževanja in učenja (posredniki so plačani po učinku).

Dolgoročno vsi ti ukrepi pomenijo povečanje zaupanja potrošnikov v nepremičninske družbe. Urejeni poslovni prostori dajejo naročnikom občutek zaupanja in varnosti. Naročnik lahko tudi preveri, če ima posrednik licenco za posredovanje in se na podlagi

⁷ Zakon o nepremičninskem posredovanju

tega odloči, s kom bo sodeloval. Tisti posredniki, ki so opravili strokovni izpit in kasneje pridobili licenco imajo tudi ustrezno izobrazbo ali delovne izkušnje. Zavarovanje nepremičninske družbe pomeni tudi varnost njenega delovanja, to pa pomeni hkrati varnost naročnikov, saj za sklenjenim poslom stoji zavarovalnica.

Kožar in Marinšek (2003:41, 42) govorita o "vstopnem pragu" za gospodarske družbe in podjetnike posameznike v posredniško dejavnost, ki je zaradi naštetih treh pogojev višji, kot je bil doslej.

Nepremičninska družba mora ugotoviti pravno stanje v zemljiški knjigi (ali na podlagi listin za vpis, če nepremičnina v zemljiški knjigi še ni vpisana). Ugotoviti mora, ali je prodajalec tudi lastnik nepremičnine in ali je ta brez obremenitev. S skrbnim ogledom pa se preverijo očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine (dejansko stanje) (Vuković, <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005).

4.4. NEPREMIČNINSKI POSREDNIK

Posrednik je le priložnostni agent. Posredniki niso plačani za vsako svoje dejanje, marveč je plačilo do določenih meja (določenih v pogodbi) odvisno od uspeha (Kožar in Marinšek, 2003:32).

V ZNPosr je nepremičninski posrednik, oziroma nepremičninska posrednica opredeljen/a kot fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi, oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu (2. člen).

OZ kot eno izmed obveznosti posrednika navaja, da mora le-ta kot dober gospodarstvenik iskati priložnost za sklenitev določene pogodbe in opozoriti nanjo naročitelja (842. člen), v ZNPosr pa je definirano, da mora posrednik ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka (14. člen).

Do nedavnega se je za delo nepremičninskega posrednika lahko odločil vsakdo, sedaj pa je pogoj tudi ustrezna izobrazba. Nepremičninski posrednik mora imeti najmanj višjo strokovno izobrazbo in opravljen strokovni izpit. Zadostuje tudi najmanj tri leta delovnih izkušenj v tem poklicu in peta stopnja izobrazbe. To delo pa lahko opravljajo tisti, ki niso bili pravnomočno nepogojno obsojeni na kaznivo dejanje zoper premoženja oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev, ki še ni bila izbrisana. Nepremičninski posredniki z manj kot tremi leti delovne dobe v nepremičninski družbi in le srednješolsko izobrazbo, morajo v roku petih let pridobiti najmanj višješolsko izobrazbo.

Med naročnikom in posrednikom gre za zaupno razmerje, zato mora posrednik obvestiti naročitelja o vseh okoliščinah, pomembnih za posel, ki so mu znane ali bi mu morale biti znane - notifikacijska dolžnost oziroma dolžnost obveščanja

(<http://www.pravna.net/zapiski/3.%20letnik/Gospodarsko%20pravni%20posli/zapiski/GP1%20-%20pogodbe%20-%203.doc>, 8.2.2005).

Posrednikova odgovornost je odgovornost za škodo, ki jo je utrpela ena ali druga stranka (med katerima je posredoval), če nastane škoda:

- ker je posredoval poslovno nesposobno osebo (in je to vedel ali bi moral vedeti, da ta oseba ne bo mogla izpolniti obveznosti iz pogodbe),
- po njegovi krivdi

(<http://www.pravna.net/zapiski/3.%20letnik/Gospodarsko%20pravni%20posli/zapiski/GPP1%20-%20pogodbe%20-%203.doc>, 8.2.2005).

Mešetarški dnevnik je posebna knjiga, v katero mora posrednik vpisati bistvene podatke o pogodbi (podatki o strankah, predmetu pogodbe, plačilnih pogojih...). Na zahtevo strank mora posrednik izdati izpisek iz te knjige (z njegovim podpisom) - mešetarški list. Posrednik mora imeti torej evidence nad pogodbami, ki so bile sklenjene z njegovim posredovanjem

(<http://www.pravna.net/zapiski/3.%20letnik/Gospodarsko%20pravni%20posli/zapiski/GP1%20-%20pogodbe%20-%203.doc>, 8.2.2005).

Klavdija Šušnjara, direktorica nepremičninske družbe Arkada nepremičnine d.o.o., je za redakcijo poslovnega dnevnika Finance povedala, da je dober nepremičninski posrednik

komunikativen, strpen in ima veliko znanja. Do strank mora biti pošten, saj drugače izgubi zaupanje, ki ga je težko znova pridobiti. Delo nepremičninskega posrednika je dinamično in ne pozna urnika, ter je za tiste, ki si želijo in znajo delati z ljudmi. Reševanje stanovanjskega problema za veliko večino ljudi pomeni ogromno finančno, predvsem pa psihično breme. Nepremičninski posrednik se mora zavedati, da ima pogosto opravka z ljudmi, ki bodo v nakup nepremičnine vložili vse svoje prihranke ali pa zanj vrsto let odplačevali posojilo. Imeti mora veliko komunikacijskih spretnosti.

Nepremičninski posrednik mora torej biti oseba, ki je vredna zaupanja. Stranke, ki kupujejo ali prodajajo nepremičnine so zaradi večjih vsot denarja pod stresom in rabijo nekoga, ki jim pomaga pri sklenitvi posla. Spremembe, ki so se pojavile z novo zakonodajo, bodo zmanjšale število posrednikov. To je tudi velika prednost tistih posrednikov, ki bodo še naprej zakonito opravljali dejavnost. Izboljšal se bo njihov ugled, nepremičninsko posredovanje pa bo poslalo cenjena stroka.

4.5. STROKOVNI IZPIT ZA PRIDOBITEV LICENCE ZA OPRAVLJANJE POSLOV NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA

Nepremičninski posrednik mora po zakonu pridobiti licenco za opravljanje poslov in se vpisati v imenik nepremičninskih posrednikov.

Strokovni izpit je v skladu z ZNPosr opredeljen s Pravilnikom o strokovnem izpitu, licencah in vodenju nepremičninskih posrednikov. Pravilnik je izdal minister za okolje, prostor in energijo v soglasju z ministrom za pravosodje, na podlagi 31. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju in je stopil v veljavo 14. februarja 2004.

Strokovni izpit so dolžni opraviti vsi, ki opravljajo posle nepremičninskega posredovanja. Izpit se lahko opravlja v celoti, to je poznavanje vseh štirinajstih področij predpisanih s pravilnikom ter obsega pisni in ustni del. Vsi, ki so že opravili katerega od preizkusov znanja pri institucijah, ki delujejo na področju nepremičninskega posredovanja pa opravljajo strokovni izpit iz dopolnilnih vsebin.

Izpite za pridobitev licence izvaja Upravna akademija ministrstva za notranje zadeve. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo pa na svojih spletnih straneh objavlja izpitne roke za strokovni izpit.

V prehodnem obdobju uskladitve dela nepremičninskih posrednikov z zakonom, lahko Ministrstvo za okolje, prostor in energijo izdaja nepremičninskim posrednikom tudi pogojno licenco. Do 14. februarja 2005 so bile veljavne pogojne licence za tiste, ki so na dan uveljavitve zakona opravljali posel posredovanja, vendar niso imeli opravljenega izobraževanja. Do 14. februarja 2007 velja pogojna licenca za tiste, ki so na dan uveljavitve zakona opravljali posle posredovanja ter imajo opravljeno izobraževanje in preverjanje znanj v okviru institucij, ki so opravljale izobraževanje pred uveljavitvijo zakona⁸. Do 24. maja 2007 pa veljajo pogojne licence za vse tiste, ki so na dan uveljavitve zakona opravljali posle posredovanja, vendar nimajo ustrezne izobrazbe, ki jo predpisuje zakon o nepremičninskem posredovanju.

Pridobitev licenc nepremičninskih posrednikom uresničuje vse do sedaj opravljeno strokovno delo in študije na tem področju ter združuje vse tri temeljne cilje ZNPosr:

- varstvo potrošnika,
- zaščita javnega interesa ter
- skrb za razvoj in ugled stroke v javnosti.

Strokovni izpit zajema področje prava, urejanja prostora, ekonomije, evidentiranja nepremičnin, graditve objektov, poslovnega komuniciranja, etike obnašanja, ter zakonodajo nepremičninskega posredovanja.

Minister za okolje in prostor je za leto dni imenoval pet izobraževalnih organizacij, ki so se odzvale javnemu povabilu in izpolnjujejo zahtevne pogoje za izvajanje priprav na strokovni izpit. Organizacije so naslednje: Center za poslovno usposabljanje pri Gospodarski zbornici Slovenije, Informacijska borza nepremičnin, Društvo

⁸ Pred sprejetjem ZNPosr so program izobraževanja izvajali Gospodarska zbornica Slovenije, Nepremičninska zbornica Slovenije v sodelovanju z Informacijsko borzo nepremičnin, Slovenska borza nepremičnin, Gospodarsko interesno združenje nepremičninskih podjetij in Inštitut za gospodarsko pravo na Pravni fakulteti Mariborske univerze.

nepremičninskih posrednikov Slovenije, Zaris in Gea College.

Pristojno ministrstvo – Ministrstvo za okolje in prostor, mora po opravljenem strokovnem izpitu, na prošnjo posameznika, izdati licenco za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami. Posameznik mora k prošnji priložiti na vpogled osebni dokument in kopijo, na vpogled diplomu zaključene najmanj višje strokovne izobrazbe in kopijo ali končno spričevalo zaključene V. stopnje izobrazbe in potrdilo o najmanj treh letih delovnih izkušenj na področju nepremičninskega posredovanja, potrdilo o nekaznovanju za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev, ki še ni izbrisana - predloženo v izvorniku, ki ne sme biti starejši od 30 dni oziroma je lahko izdano z datumom, največ 30 dni pred datumom vložitve zahteve za izdajo licence, ki ga posameznik pridobi na Ministrstvu za pravosodje ter dokazilo o plačilu stroškov vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov, ter dokazilo o plačilu upravne takse.

Po vpisu v imenik nepremičninskih posrednikov bo vsak nepremičninski posrednik dobil osebno izkaznico (kartico), ki bo vsebovala podatke in fotografijo nepremičninskega posrednika, ter podatek ali ima je imetnik trajne ali pogojne licence. Naročnik lahko po 14. februarju 2004 zahteva od nepremičninskega posrednika kartico na vpogled.

Nepremičninski posredniki, ki bodo opravili strokovni izpit, bodo vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri Ministrstvu za okolje in prostor, ki ga je možno preveriti tudi njihovi spletni strani.

4.6. POGODBA O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Pogodba o posredovanju; posrednik se zaveže, po nalogu naročitelja ali obeh strank, iskati primerne stranke, da jih spravi v stik s svojim naročiteljem, zato da bi se s ponodbami nasprotne stranke naročitelj seznanil in z osebo, s katero jo je spravi v stik posrednik, sklenil pogodbo, za katero je posrednik posredoval. Sklenitev nameravane pogodbe je praviloma pogoj za plačilo provizije, ki jo je posredniku dolžan plačati naročnik. Riziko za sklenitev posla nosi naročitelj. Posrednikova nagrada je odvisna od uspeha (Kožar in Marinšek, 2003:27).

V OZ je zapisano, da se posrednik s posredniško pogodbo zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe (837. člen). OZ tudi ne pogojuje pisne oblike pogodbe o posredovanju, kar pa je bilo določeno kasneje v ZNPosr (13. člen).

Pogodba o posredovanju je po zakonu sklenjena za določen čas devetih mesecev in se lahko sporazumno večkrat podaljša. ZNPosr dopušča, da se nepremičninska družba in naročitelj sama dogovorita o trajanju pogodbe.

Z ZNPosr (13. člen) je določena tudi osnovna vsebina pogodbe, v kateri morajo biti navedeni podatki o:

- nepremičninskem posredniku, ki bo za agencijo opravljal posredniške posle, s čimer je zagotovljena možnost nadzora na ministrstvu, ali ima posrednik licenco in ali je vpisan v imenik,
- zavarovanje odgovornosti (do katere višine in pri kateri zavarovalnici),
- vseh morebitnih dodatnih stroškov, če jih je naročitelj posebej naročil in niso zajeti v ceno posredovanja (npr. stroški cenoizpisa nepremičnine).

Nepremičninska družba in naročitelj lahko pogodbo o posredovanju kadarkoli odpovesta, vendar ne v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

Naročitelj mora z nepremičninsko družbo skleniti ekskluzivno posredovanje, kar pomeni, da prodajalec prepusti prodajo nepremičnine samo eni nepremičninski družbi, prav tako tudi kupec zaupa iskanje nepremičnine samo določeni družbi. Naročnik se lahko odloči za več nepremičninskih družb, s katerimi mora podpisati pogodbe o posredovanju v katerih mora biti zapisano, da lahko sklene pogodbe tudi z drugimi nepremičninskimi družbami.

Uvajanje ekskluzivnih pogodb bo izboljšalo, oziroma, olajšalo delovanje družb, saj se velikokrat ukvarjajo s prodajo nepremičnin, ki jih poleg njih trži še nekaj nepremičninarjev. Če bi nepremičnino prodajal samo eden posrednik, bo to za njega pomenilo večjo verjetnost zaslужka, za stranko pa tudi večjo verjetnost hitrejša prodaje nepremičnine. Posrednik bi se v tem primeru namreč boljše zavzel za prodajo in ji posvetil

več pozornosti. Namenil bi ji tudi večji del stroškov oglaševanja in svojega časa za iskanje potencialnih kupcev.

Enako velja tudi za kupce. Posrednik, ki ima podpisano ekskluzivno posredniško pogodbo s kupcem ve, da to zanj pomeni zagotovljen zaslužek in zato se je pripravljen tudi bolje angažirati. Na trgu nepremičnin pride velikokrat do podvajanja strank med družbami, ki sodelujejo.

ZNPosr drugače, oziroma, strožje od splošnih pravil, ureja naslednje elemente pogodbe o posredovanju z nepremičninami (Kožar in Marinšek, 2003:40):

- kot pravilo določa t.i. ekskluzivno posredovanje;
- določa strožjo stopnjo skrbnosti za nepremičninsko družbo in nepremičninskega posrednika pri izpolnitvi prevzete obveznosti po pogodbi o posredovanju, in sicer skrbnost dobrega strokovnjaka;
- določa dolžnost zvestobe do obeh strank in nepristransko obravnavanje obeh strank, to je naročitelja in stranko, ki jo je spravil v stik z naročiteljem;
- določa maksimalno višino plačila za posredovanje pri nakupnih in prodajnih poslih v zvezi z nepremičnino;
- določa obvezno pisno obliko pogodbe o posredovanju;
- določa kot pravilo omejen čas trajanja pogodbe o posredovanju.

Priloga A vsebuje primer pogodbe o posredovanju pri nakupu ali prodaji nepremičnine, ki jo uporablja nepremičninska družba SI-Tx d.o.o.

4.7. SPLOŠNI POGOJI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

Vsaka nepremičninska družba mora določiti splošne pogoje opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami (Priloga B: Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe SI-Tx d.o.o.).

Te morajo vsebovati (15. člen ZNPosr):

- določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posamezne vrste storitev;

- višino običajnega plačila za posredovanje in določen opis poslov iz prejšnje točke, ki so obseženi s tem plačilom in ki obvezno vsebuje zlasti vzpostavljanje stikov ter preverjanje stanja nepremičnine, potrebna pogajanja in pripravo na sklenitev pravnega posla;
- vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja, v dogovoru z naročnikom, zanj opravlja še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.

Zakon posebej določa, da je v običajnem plačilu (proviziji) že vsebovano plačilo za vzpostavljanje stikov, preverjanje stanja nepremičnine, potrebna pogajanja in pripravo na sklenitev pravnega posla. Teh opravil torej nepremičninska družba ne sme posebej zaračunati (Drol Novak, 2003:7).

Nepremičninska družba mora naročitelju izročiti izvod splošnih pogojev njenega poslovanja, ter mu omogočiti, da se z njihovo vsebino seznaní še pred podpisom pogodbe o posredovanju. Biti morajo razumljivi in na vidnem mestu v vsakem prostoru, v katerem nepremičninska družba posluje s strankami.

Splošni pogoji so sestavni del pogodbe o posredovanju, ki podrobneje opredeljuje poslovanje nepremičninske družbe. Tako za družbo kot za naročnika je pomembno, da so pravice in obveznosti opredeljene že na samem začetku poslovanja. Za naročnika je pomembno tudi, da je že na začetku poslovanja z družbo, seznanjen s celotnimi stroški, ki jih bo moral plačati.

4.8. DOLŽNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE IN NJENEGA POSREDNIKA

ZNPosr v 17. členu določa, da morata nepremičninska družba in nepremičninski posrednik naročitelja seznaniti z naslednjimi okoliščinami:

1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;

3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
4. morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjžnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

Nepremičninska družba lahko nastopa kot zastopnik ali posrednik. Kot zastopnik nastopa v situaciji, ko podpiše pogodbo o posredovanju samo z enim od naročiteljev (prodajalcem ali kupcem). V tem primeru mora tretjo osebo o zastopanju izključno naročiteljevih interesov, jasno opozoriti. Za posredovanje gre v primeru, ko pogodbo o posredovanju z nepremičninsko družbo podpišeta obe stranki (prodajalec in kupec), ki tako postaneta naročitelja. Nepremičninska družba mora enako zastopati interese obeh strank.

Posrednik mora naročniku svetovati glede tržne vrednosti nepremičnine. Cene določa trg in tudi tržno vrednost nepremičnine je potrebno prilagoditi temu. Pogodba o posredovanju mora biti sklenjena na začetku sodelovanja med družbo in naročnikom. Pomembno je, da posrednik naročnika seznaniti s trenutnim stanjem cen nepremičnin. Težko je prodati nepremičnino, ki je veliko dražja od drugih. Delo posrednika, kot strokovnjaka na trgu nepremičnin, je preveriti stanje nepremičnine v zemljiški knjigi in s tem seznaniti tako kupca kot prodajalca. Pri morebitnih tveganjih se mora posvetovati s pravnim svetovalcem, večkrat pa je mogoče stanje v zemljiški knjigi tudi urediti (v primeru napak, hipotek...). Za naročnika je pomembno, da se zaveda kakšen strošek bo nastal pri posredovanju. Poleg provizije in dodatnih storitev nepremičninske družbe, nosijo prodajalci tudi strošek davka na nepremičnine in overitev podpisa na pogodbi pri notarju. Poleg provizije kupec nepremičnine praviloma nima dodatnih stroškov.

4.8.1. Preverjanje stanja nepremičnine

Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine. Na podlagi podatkov zemljiške knjige, oziroma, na podlagi verige listin, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiški knjigi, lahko preveri ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice, oziroma, druge pravice tretjih. Nepremičninski

posrednik, mora na podlagi ogleda nepremičnine, preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake, oziroma, pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine. Kadar je predmet pogodbe zemljišče, mora nepremičninski posrednik, na podlagi lokacijske informacije, ugotoviti namembnost zemljišča.

4.9. PLAČILO ZA POSREDOVANJE - PROVIZIJA

Najvišje določeno plačilo za posredovanje določa ZNPosr. Najvišje dovoljeno plačilo sme, v primeru nakupa ali prodaje, znašati največ 4% od pogodbene cene. Ko je dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se 4% razdelijo na obe stranki. V praksi plačata prodajalec in kupec vsak 2% provizije. V primeru, ko je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR v tolarski protivrednosti, je lahko plačilo za posredovanje višje. V primeru najema nepremičnine je provizija v višini enomesečne najemnine, ki jo plača najemjemalec.

Nepremičninski posredniki menijo, da slovenska ustava sploh ne daje podlage za zakonsko omejevanje višine posredniške provizije, saj na nepremičninskem trgu posredovanje ni nujno. Prodajalec in kupec lahko skleneta posel neposredno, brez nepremičninske agencije. Torej je omejevanje provizije v izrecnem nasprotju z ustavnim načelom svobodne podjetniške pobude, so zapisali predlagatelji zakonskih dopolnil v svoji obrazložitvi (Križnik, 2003:3).

Posrednik lahko zaračuna največ četrtino provizije, če naročnik sam najde tretjo osebo s katero sklene pogodbo. Celotno provizijo pa lahko zaračuna naročniku, ki mu je pogodba o posredovanju že potekla, vendar je v šestih mesecih po izteku sam prodal ali kupil nepremičnino, ki mu jo je posređoval nepremičninski posrednik.

Nepremičninska družba lahko naročitelju oziroma naročiteljici izstavi račun za posredovanje le na podlagi pogodbe o posredovanju.

Zelo pomembna je opredelitev naročiteljevih ožjih članov, med katere se štejejo naročiteljev zakonec ali zunajzakonski partner, njuni otroci in posvojenci, starši in posvojitelji ter ljudje, ki jih je po zakonu dolžan preživljati. Ta definicija je pomembna, ker je v zakonu za naročitelja določena obveznost plačila za posredovanje tudi, če je

pogodbo za nakup ali prodajo nepremičnine sklenil ožji družinski član pred potekom 6 mesecev po prenehanju pogodbe o posredovanju (Drol Novak, 2003:4).

Nepremičninska družba ne sme zaračunati provizije, če prodaja lastno nepremičnino ali nepremičnino enega od njenih posrednikov.

Vlado Petek, direktor nepremičninske družbe Svet nepremičnine d.o.o., Ljubljana je naredil raziskavo Regionalna raziskava o obračunanih provizijah pri posredovanju v prometu z nepremičninami.

Končni izsledek raziskave je pokazal, da v Sloveniji večina družb že posluje po načelu 4% skupne provizije, kar pa pred uveljavitvijo ZNPosr ni bilo pravilo, saj so po posameznih regijah določene družbe poslovale tudi z bistveno nižjo provizijo (npr. Dolenjska).

Petek (2004:156) ugotavlja, da je določenim regijam uveljavitev zakona bistveno koristila, saj so na podlagi razlag določila 5. člena ZNPosr, posredniki povišali provizijo na 4%. Zanimivo je dejstvo, da je obračunana provizija v višini 4%, praviloma v enakem razmerju razdeljena na kupca in prodajalca in sicer na vsakega po dve odstotni točki, v regijah, kjer obračunavajo skupno 3% provizijo, pa le-to praviloma plača samo prodajalec. Pri obračunavanju višin provizij je opaziti dejstvo, da regije v vzhodni Sloveniji delujejo z najnižjo provizijo v Sloveniji, to je med 2-3%. V oči bode tudi dejstvo, da so na tem istem področju cene nepremičnin praviloma najnižje.

V severovzhodni Sloveniji na Štajerskem so provizije 2,5 in 3,5 odstotne. Provizijo na tem območju plačujejo samo prodajalci, takšna praksa se je namreč uveljavila skozi leta.

Provizija je bila večkrat vzrok za nesoglasja med naročnikom in posrednikom. Z zakonom določena provizija bo olajšala delo posrednikov, saj imajo sedaj nekaj na kar se lahko sklicujejo. Nekaterim se zdi, da je provizija v Sloveniji visoka, oziroma, da je znesek, ki ga mora naročnik plačati visok. S tem so povezani stroški, ki jih ima nepremičninska družba (zavarovanje, poslovni prostori, oglaševanje...). Posredniki se vsak dan ukvarjajo z nepremičninami, ki jih lahko na koncu proda nekdo drug. Pri tem morajo za to delo kriti stroške sami. Naročnika je najbolje seznaniti s provizijo na začetku poslovanja in njegova odločitev je, ali se odloči za sodelovanje z nepremičninsko družbo ali ne.

4.10. OGLAŠEVANJE NEPREMIČNIN

ZNPosr je uredil tudi oglaševanje nepremičnin nepremičninskih agencij. Oglaševanje nepremičnin iz vseh regij Slovenije zasledimo v Salomonovem oglasniku, Nepremičninskem oglasniku, na posameznih spletnih straneh nepremičninskih agencij, na internetni strani www.nepremicnine.net, v nekaterih regionalnih časopisih, v dnevnikih Delo, Slovenske Novice in Dnevnik, v tedniku Žurnal...

Po zakonu je potrebno poleg nepremičnine, ki je v oglasu objaviti še:

- ceno,
- lokacijo,
- leto izgradnje stavbe oziroma zadnje prenovе,
- velikost nepremičnine,
- ime nepremičninske družbe in njen sedež.

Prav tako mora nepremičninska družba, ki oglašča lastno nepremičnino, to v oglasu posebej navesti. Oglaševanje z letaki, lepljenje oglasov na vhodih v stavbe ter raznašanje oglasov v poštne nabiralnike, je za nepremičninske družbe prepovedano.

V Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o varstvu potrošnikov⁹ so določene kazni za zavajajoče oglaševanje nepremičnin, na primer napačno objavljena kvadratura nepremičnine.

Z oglaševanjem se je konkurenca nepremičninskih družb izboljšala. Nekateri posredniki so s pomanjkljivim oglaševanjem lažje privabili kupce na ogled. Vsi podatki, ki jih sedaj

⁹ 12.b člen- ZVPot-A: Zavajajoče oglaševanje po tem zakonu pomeni vsako oglaševanje, ki na kakršenkoli način, vključno s predstavitvijo blaga in storitev, zavaja ali utegne zavajati potrošnika, ki mu je oglaševanje namenjeno ali ga lahko doseže in ki bi zaradi svoje zavajajoče narave verjetno vplivalo na ekonomsko obnašanje potrošnika ali ki iz enakih razlogov škodi ali bi verjetno škodilo konkurentom. Zavajajoče oglaševanje je zlasti oglaševanje, ki izkorišča ali bi lahko izkoriščalo potrošnikovo neizkušenost in neznanje v dobičkonosne namene, ki vsebuje nejasnosti, čezmerna pretiravanja ali druge podobne sestavine, ki potrošnika zavajajo ali bi ga lahko zavajale.

narekuje zakon, izločijo vse kupce, ki jim ne ustreza že en sam podatek v opisu. Po drugi strani se kupci sedaj lažje odločajo za ogled, kar pa za posrednika pomeni boljši izkoristek časa. Ogledi so bolj kvalitetni, saj je bila stranka z oglasom seznanjena z vsemi pomembnimi podatki. Takšno oglaševanje pa tudi pomeni manj telefonskih pogovorov. Posrednike so na primer klicale stranke, ki so zaradi pomanjkljivih podatkov v oglasu želele vedeti več o nepremičnini. Posrednik je porabil veliko časa za naštevanje podatkov, ki bi lahko bili objavljeni že v samem oglasu.

4.11. ZAVAROVANJE NEPREMIČNINSKE ODGOVORNOSTI

Zavarovanje nepremičninske odgovornosti pomeni zavarovanje za škodo, ki jo nepremičninska družba povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju. Po zakonu o nepremičninskem posredovanju zavarovalna vsota ne sme biti nižja od 40.000.000,00 SIT za posamezen zavarovalni primer oziroma 80.000.000,00 SIT za vse zavarovalne primere v posameznem letu. Zavarovalno vsoto lahko pristojni minister spremeni za posamezno koledarsko leto. Zavarovanje so morale skleniti vse nepremičninske družbe najpozneje 24. novembra 2003.

Zavarovanje je pomembno (dodatno) jamstvo za vse kupce nepremičnin dodatno zavaruje njihov nakup (v okviru zavarovalne vsote) v primeru, da bi nepremičninska agencija spregledala lastništvo oziroma bremena nepremičnine, ki je predmet prodaje (http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=c8b2b44e050757fb522ad0f8f760a64604&source=Delo, 15.02.2005).

Združenje za poslovanje z nepremičninami je oktobra 2003 objavilo ponudbe zavarovalnic za obvezno zavarovanje odgovornosti nepremičninskih družb. Prva ponudba je zajemala ponudbo štirih zavarovalnic: zavarovalnice Slovenika, zavarovalnice Tilia, zavarovalnice Adriatic in zavarovalnice Maribor. Drugo ponudbo je predstavila zavarovalnica Triglav, ki je nastopila samostojno.

V posebnih pogojih za zavarovanje odgovornosti nepremičninskega posrednika je posebej opredeljena zavarovana nevarnost. Zavarovalnica tako krije odškodninsko obveznost zavarovanca za čisto premoženjsko škodo, ki nastane zaradi napačnega ravnanja ali opustitve potrebnega ravnanja pri opravljanju dejavnosti nepremičninskega posredovanja

in jo proti zavarovancu uveljavlja naročnik in/ali tretja oseba. Čista premoženjska škoda predstavlja razliko v premoženju naročnika, ki nastane kot posledica kršitve dolžnega ravnanja zavarovanca in ni posledica niti poškodovanja oseb (smrt, telesne poškodbe ali obolenja oseb), niti poškodovanja stvari (poškodbo, okvaro, uničenje ali izginitev stvari).

Iz zavarovanja so izključeni nekateri odškodninski zahtevki, kot so na primer žalitve ali obrekovanja, kršitve izpolnitvenih rokov, poneverbe ali kazniva dejanja, škoda, ki nastane z zavestno kršitvijo zakonitih predpisov, ravnanja, ki jih zavarovanec ne opusti, čeprav bi moral pričakovati njegove škodljive posledice in še nekateri drugi.

Z zavarovanjem je zagotovljena tako varnost naročnikov kot tudi obstoj same nepremičninske družbe. Napaka napremičninske družbe zanjo namreč pomeni velik finančni izpad, kar po novem krije zavarovalnica. To bi sicer lahko pomenilo tudi večja tveganja družb pri delovanju in zmanjšalo njihovo natančnost, saj vedo, da bo v primeru napake, nekdo drug kril stroške. Pa vendar je to kritje omejeno, naročnik pa lahko preveri ali je družba do zavarovalnice že imela takšen zahtevek. To pa lahko naročnika tudi odvrne od sodelovanja s posrednikom.

4.12. JAVNE EVIDENCE NEPREMIČNINSKIH DRUŽB O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

Evidenco o posredovanju v prometu z nepremičninami mora po zakonu voditi vsaka nepremičninska družba. Nepremičninske družbe morajo podatke posredovati Ministrstvu za okolje in prostor, najkasneje do 15. v mesecu, za vse v preteklem mesecu sklenjene pogodbe, pri sklenitvi katerih je posredovala. Prve podatke bodo po novih podatkih morale nepremičninske družbe posredovati najkasneje do 15. aprila za prodajne pogodbe sklenjene od 1. januarju 2005.

Evidenca za vsak posel mora vsebovati naslednje podatke:

- vrsto pravnega posla,
- vrsto nepremičnine,
- tehnične podatke o nepremičnini,
- identifikacijske podatke o nepremičnini (iz zemljiškega katastra ali katastra stavb),

- prodajno ceno oziroma najemnino za m² površine.

Minister za okolje in prostor je izdal *Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe* o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami, ki je bilo objavljeno v Uradnem listu RS, 20.8.2004.

Kožar in Marinšek (2003:208) pravita, da trenutno v Sloveniji nepremičninske družbe posredujejo pri 20-30% poslov, odvisno od regije in vrste pravih poslov z nepremičninami. Področje javnih evidenc nepremičninskih družb bo torej zajemalo le tolikšen delež podatkov na celotnem trgu nepremičnin.

Geodetska uprava Republike Slovenije je začela v marcu 2005 izvajati usposabljanje za nepremičninske družbe z naslovom Vnos podatkov v skupno bazo podatkov o posredovanju v prometu z nepremičninami, katerega sem se udeležila tudi sama.

Na usposabljanju je bilo opaziti veliko nezadovoljstvo s strani nekaterih posrednikov, saj je za sam začetek posredovanja podatkov potrebno izpolniti vrsto obrazcev, pridobiti kode in referenčne številke, ter se prijaviti v sam računalniški sistem. Glede na to, da imajo nepremičninski posredniki veliko dela, se je zdelo nekaterim ukvarjanje s tem odveč. Po drugi strani pa je bilo s strani predstavnikov Ministrstva za okolje in prostor zaznati stališče, da bodo evidence dolgoročno v pomoč vsem, tudi nepremičninskim družbam. Te bodo imele vpogled v podatke, ki so jih posredovale same (vpogled bo brezplačen), možen pa bo tudi vpogled v evidence drugih nepremičninskih družb, vendar bo to potrebno plačati.

V Sloveniji se pojavlja ravno problem pregleda nad celotno bazo nepremičnin, ki bi omogočal primerjave cen in nihanje le- teh. Kljub odvečnemu delu bo baza zbranih podatkov olajšala delo vsem, tako državi kot tudi nepremičninskim družbam.

4.13. INŠPEKTORSKO NADZORSTVO NAD NEPREMIČNINSKIMI DRUŽBAMI IN KAZENSKE DOLOČBE

Nadzor nad nepremičninskimi družbami izvaja tržna inšpekcija Republike Slovenije. V zakonu o nepremičninskem posredovanju so določene visoke kazni za kršitev nekaterih določb. Kazni se gibljejo od 50.000,00 SIT za kršitve posameznikov pa do 30.000.000,00 SIT za kršitve nepremičninskih družb.

Da se stanje na nepremičninskem trgu ureja in prilagaja zakonskim zahtevam, kaže tudi poročilo tržne inšpekcije. Pri prvem nadzoru septembra 2003, so inšpektorji ugotovili kršitve v več kot polovici primerov, v naslednji akciji, marca in aprila letos, pa je bilo že petino manj kršitev zakona o posredovanju z nepremičninami (http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=504bc132f7c18943b1d214b99c93bac404&source=Delo, 28.02.2005).

4.14. KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV

Kodeks o dobrih poslovnih običajih za dejavnost upravljanja in prometa z nepremičninami, je bil sprejet 28. in 29. novembra 1996 v okviru posveta "Stanovanjska oskrba v Republiki Sloveniji", ki so ga organizirali Gospodarska zbornica Slovenije – Stanovanjska združenja, ministrstvo za okolje in prostor in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, v Portorožu.

Kodeks opredeljuje določena pravila ravnanja, ki temeljijo na poštenosti, vestnosti, strokovnosti in spoštovanju dobrih poslovnih običajev. Kodeks je listina, ki ne more nadomestiti zakonskih ali podzakonskih predpisov, ampak določa pravila ravnanja njegovih podpisnikov, ki so se zanj odločili na prostovoljni podlagi (citirano iz kodeksa).

Kodeks govori o medsebojnih odnosih nepremičninskih družb. Pravi, da so se organizacije dolžne izogibati nelojalne konkurence. Nepremičninske družbe morajo biti lojalne tudi do strank, ne smejo izrabljati njihovega neznanja, ter poskrbeti za profesionalen pristop pred stranko. V skladu s poglavjem obsega in plačila storitev, je Kodeksu priložen katalog nalog, opravil in storitev pri prometu z nepremičninami.

V letih 1996-2002 je h Kodeksu pristopilo 328 gospodarskih družb. Med temi je precej takih, ki se s posredovanjem v prometu z nepremičninami ne ukvarjajo (Kožar, Marinšek 2003:19).

Vida Logar, zaposlena pri Gospodarski zbornici Slovenije mi je sporočila, da je trenutno med podpisniki kodeksa 322 pravnih oseb. Spisek podpisnikov je objavljen na spletni strani Gospodarske zbornice Slovenije.

Na osnovi Kodeksa dobrih poslovnih običajev deluje, v okviru GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami. Združenje ima Komisijo za reševanje sporov, ki letno obravnava 10-15 primerov kršitev. Potrošniki so premalo seznanjeni s kodeksom in se pogosto raje obračajo na Zvezo potrošnikov. Komisija je do sedaj obravnavala največ primerov, pri katerih nepremičninska družba za najvišjo provizijo (kodeks določa zgornjo mejo nepremičnine 4% vrednosti nepremičnine) ni storila vsega kar bi za tako plačilo morala- po katalogu nalog, opravil in storitev pri prometu z nepremičninami.

Novembra 2002, je sekretar Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS, mag. Anton Kožar, objavil teze za poslovni kodeks v posredovanju z nepremičninami, saj se je praksa v prometu z nepremičninami spremenila oziroma izboljšala.

Kodeks pomeni neke vrste začetek urejanja nepremičninskega trga. Do neke mere je postavil pravila, ki se jih morajo podpisniki držati in tako vzpostavil tudi zaupanje nekaterih naročnikov v delo nepremičninskih družb.

V. INSTITUCIJI NADZORA NAD TRGOM NEPREMIČNIN

Nadzor nad prometom nepremičnin je bil v Sloveniji slabo urejen. Zakonodaja se je začela urejati na dveh področjih, ki sta bistvenega pomena za trgovanje z nepremičninami. Zemljiška knjiga kot baza celotnega slovenskega trga nepremičnin in notariat kot pomemben akter zaključka nepremičninskega posla.

5.1. ZEMLJIŠKA KNJIGA

Institucionalna oblika vodenja pravih podatkov o nepremičninah je zemljiška knjiga, ki ima pomembno vlogo pri varovanju pravnega prometa z nepremičninami. Zemljiška knjiga bi naj bila temeljna baza podatkov, pomembnih za pravni promet z nepremičninami, saj se vanjo kot javno evidenco vpisujejo lastninska pravica, druge stvarne pravice, določene obligacijske pravice in pravna dejstva, pomembna za pravni promet z nepremičninami (Kožar, Marinšek 2003:81).

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo. Zbirko listin pa tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (1. člen ZZK-1).

Klasična oblika zemljiške knjige je stara več kot 250 let in je dediščina iz avstro-ogrskih časov. Vpisanih ima okoli 1,2 milijona vložkov.

Domneva se, da je lastnica oziroma lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo (11. člen SPZ). V zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne pravice na nepremičninah (glej poglavje 2.4. Stvarne pravice).

V zemljiško knjigo se vpisujejo tudi naslednje obligacijske pravice na nepremičninah (13. člen ZZK-1):

- pravica prepovedi odtujitve in obremenitve,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
- posebna pravica uporabe javnega dobra,
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

5.1.1. Pravna podlaga

Na področju urejanja zemljiške knjige se je začela zakonodaja korenito izboljševati. Od leta 2001 so bili sprejeti zakoni in pravilniki, ki so pripomogli k izboljševanju tega področja:

- Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškoknjižnega katastra, Uradni list RS, št. 42-2419/2001, ki je začel veljati dne 14.6.2001.
- 29. maja 2003 je bil v Državnem zboru RS sprejet Zakon o zemljiški knjigi, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 58 z dne 18.06.2003 in je začel veljati devetdeseti dan po objavi, torej 16.09.2003.
- Pravilnik o obrazcih zemljiškoknjižnih predlogov, Uradni list RS, št. 109-4799/2003 je začel veljati 25.11.2003.
- 20.5.2004 je začel veljati Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige, Uradni list RS, št. 16-637/2004, ki ureja:
 - način elektronskega dostopa,
 - tehnične pogoje priključitve,
 - nadomestilo za uporabo informatizirane glavne knjige,
 - pooblastilo za izdajanje rednih izpiskov,
 - pomoč pri uporabi,
 - nadzor nad uporabo informatizirane glavne knjige.

5.1.2. Vrste vpisov v glavno knjigo

Glavni vpisi v zemljiško knjigo so:

- **vknjižbe**; to so vpisi, s katerimi se doseže, oziroma, izkaže pridobitev oz. prenehanje pravic, ki so vpisujejo v zemljiško knjigo.
- **prednamba**; je glavni vpis, s katerim se doseže oz. dokaže pridobitev oz. prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo in ki učinkuje pod pogojem, da se prednamba upraviči. Namen prednambe je *varovanje vrstnega reda* vpisa pravic v primerih, ko je njihova pridobitev verjetna. Predlogu za vknjižbo te pravice je treba predložiti listino, ki se zahteva za vknjižbo. Ta mora vsebovati zemljiškoknjižno dovolilo ter overjen podpis tistega, ki dovoli vknjižbo.

- **zaznamba**; z njo se v zemljiško knjigo vpisujejo tista pravna dejstva glede nepremičnine oz. imetnika pravic na nepremičnini, ki so pomembna za pravni promet z nepremičnino.

Pomožna vpisa v zemljiško knjigo sta:

- **plomba**; vpis plombe pomeni začetek zemljiškoknjižnega postopka;
- **poočitev**; je vpis, s katerim se vpiše sprememba podatka glede nepremičnine (npr. sprememba izmere) oz. imetnika pravice na nepremičnini (sprememba imena oz. priimka, prebivališča).

5.1.3. Vsebine vpisov v zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednje vsebine vpisov:

- predmet stvarnih pravic
- pravice
- pravna dejstva
- imetniki pravic

5.1.4. Načela zemljiškoknjižnega prava

- Načelo javnosti (4. člen ZZK-1).

Vpisi v zemljiški knjigi so javni. Zemljiškoknjižni izpisek lahko zahteva vsakdo, za katerokoli nepremičnino.

- Načelo zaupanja v zemljiško knjigo (8. člen ZZK-1).

Podatki, ki so vpisani v zemljiški knjigi so zanesljivi in točni. Posameznik, ki v pravnem prometu ravna pošteno in se zanese na podatke v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic.

- Načelo vrstnega reda (10. člen ZZK-1).

V skladu s tem načelom ima prej pridobljena stvarna pravica prednost pred kasneje pridobljeno stvarno pravico.

- Začetek učinkovanja vpisov (5. člen ZZK-1).

Gre za določitev trenutka od katerega učinkujejo vpisi v ZK. Vpisi pravic in pravih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo

predlog za vpis, oziroma ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. S tem trenutkom se začne zemljiškoknjižni postopek, ki se javno objavi z vpisom plombe.

- Načelo publicitetnih in oblikovalnih učinkov vpisa v zemljiško knjigo (6. in 7. člen ZZK-1).

Publicitetni učinek ima vpis v javno knjigo takrat, ko se z vpisom šteje, da je vpisani podatek javno objavljen in s tem vsakomur znan. Vsi vpisi v zemljiško knjigo imajo publicitetni učinek.

- *Negativni publicitetni učinek* pomeni, da v primeru, če določen podatek, ki je pomemben za pravni promet, ni vpisan v zemljiško knjigo, tretji za ta podatek ni dolžan vedeti.

- *Pozitivni publicitetni učinek* pomeni, da se nihče ne more sklicevati na to, da ni poznal pravic in pravnih dejstev, ki so vpisana v zemljiško knjigo.

- Načelo pravnega prednika (9. člen ZZK-1).

Načela zemljiškoknjižnega prava pomenijo neke vrste pravila, po katerih mora zemljiška knjiga delovati, oziroma, se jih držati. Pomenijo vrsto predpisov, ki veljajo za vse, brez izjem. Govorijo tudi o zaupanju v zemljiško knjigo, ki trenutno pomeni edino pravo bazo podatkov.

V zemljiški knjigi je napisano vse v zvezi z lastništvom nepremičnin. Vpisani so tako sedanji kot tudi pretekli lastniki. Na podlagi tega je mogoče na primer ugotoviti starost nepremičnin, ki navadno v prodajnih pogodbah ni napisana.

5.1.5. Zemljiškoknjižni izpisek

Zemljiškoknjižni izpisek (ZK izpisek) lahko pridobimo na zemljiški knjigi. Za določeno nepremičnino ga lahko pridobi vsakdo. Izpolniti je potrebno obrazec, ki vsebuje okrajno sodišče, kjer nepremičnina stoji, katastrsko občino in številko zemljiškoknjižnega vložka ali identifikacijsko številko nepremičnine (parcelna številka). Na obrazec je potrebno vpisati tudi ime in priimek ali podjetje, ki zahteva ZK izpisek, naslov naročitelja ter namen zaradi katerega potrebuje izpisek. K obrazcu je potrebno predložiti takso (sodne kolke). ZK izpisek, ki je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo lahko dobimo takoj, tistega, ki ni usklajen pa v roku sedmih dni.

V *Prilogi C* je primer ZK izpiska pred uvedbo elektronske oblike ZK). *Priloga D* pa prikazuje ZK izpisek, ki je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo.

Sodišče uskladi in dopolni preslikane zemljiškoknjižne podatke tako, da:

- uskladi podatke zemljiške knjige s tistimi podatki zemljiškega katastra, za katere je zemljiški kataster izvorna evidenca;
- prevzame iz ročne zemljiške knjige tiste neusklajene podatke, za katere je zemljiška knjiga izvorna evidenca;
- prepíše iz ročne zemljiške knjige tiste manjkajoče podatke, za katere je zemljiška knjiga izvorna evidenca in so v ročni zemljiški knjigi vpisani v evidenčni list B;
- prepíše vse vpise iz evidenčnega lista C ter vpiše nerešene plombe.

Po končni uskladitvi in dopolnitvi preslikanih zemljiškokatastrskih podatkov mora stanje v elektronski knjigi glede tistih podatkov, za katere je zemljiška knjiga izvorna evidenca, izražati stanje v ročni zemljiški knjigi. Pri vložkih, ki so usklajeni, sodišče odstrani oznako »ni usklajen« in zbriše začetno plombo.

ZK izpisek predstavlja glavno knjigo, ki sestoji iz zemljiškoknjižnih vložkov. Posamezen vložek se razdeljen na tri dele

(http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal?_nfpb=true&_pageLabel=zk_page_7, 15.02.2005):

Evidenčni list A zemljiškoknjižnega vložka vsebuje podatke o nepremičnini, ki so združene v ta vložek (oddelek A1) in sprememb, ki se nanašajo na posamezno nepremičnino (oddelek A2).

V **evidenčni list B** zemljiškoknjižnega vložka se vpisujejo lastninska pravica in dejstva ter opravijo poočitve.

V **evidenčni list C** zemljiškoknjižnega vložka se vpisujejo služnostna pravica (osebna služnost), pravica stvarnega bremena (oddelek C1), stvarna služnost (oddelek C2) in hipoteka ter zemljiškoknjižni dolg (oddelek C3).

5.1.6. E- Zemljiška knjiga

V začetku leta 2000 je začelo vseh 44 slovenskih okrajnih sodišč prehajati na elektronsko zemljiško knjigo. Med najbolj kritične sodijo ljubljansko, celjsko, mariborsko, kranjsko,

slovenjgraško in novogoriško okrajno sodišče. Ta sodišča namreč obravnavajo največ zadev.

Elektronski dostop do zemljiške knjige ureja Vrhovno sodišče Republike Slovenije, Center za informatiko.

Od 27.05.2004 je mogoče ZK izpiske naročati tudi preko interneta in sicer na spletni strani www.sodisce.si, pod rubriko Zemljiška knjiga. Če želimo samo preveriti stanje nepremičnine lahko izberemo vpogled v izpisek, ki lahko tudi natisnemo. Vendar pa takšna oblika ne zadostuje kot priloga na upravni enoti ali pri notarju. Naročiti moramo ZK izpisek, ki ga, potrjenega s strani sodišča, dobimo po pošti. Plačilo je zaenkrat možno samo preko Monete, kasneje pa bo omogočeno tudi plačevanje s kreditnimi karticami.

Kuplenk pravi, da nepremičninski posredniki vsak dan hodijo na Zemljiško knjigo po zemljiškoknjižne izpiske, za kar so doslej potrebovali najmanj eno uro časa. Velika prednost elektronskega dostopa do zemljiške knjige je po njegovem mnenju v tem, da je vanjo že zdaj vpisanih veliko podatkov, do sredine leta 2005 pa naj bi bile prav vse nepremičnine v Sloveniji (<http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005).

Prednost E- zemljiške knjige je tudi v tem, da lahko zemljiškoknjižni izpisek za katerokoli nepremičnino, dobimo na vseh sodiščih in ne samo na tistem pod katerega sodi nepremičnina.

Uporabniki elektronske zemljiške knjige so naslednji:

- državni organi, organi lokalnih skupnosti in osebe javnega pomena, ki opravljajo upravne naloge po javnem pooblastilu; za te organe je dostop do zemljiške knjige brezplačen,
- upravne enote imajo brezplačen vpogled v zemljiško knjigo, pri izdaji overjenega izpiska pa upravna enota zaračuna takso,
- notarji lahko proti plačilu vpogledajo v zemljiško knjigo in izdajo overjene izpiske,
- ostali uporabniki lahko dostopajo preko ZK postala Vrhovnega sodišča Republike Slovenije; vsak vpogled je plačljiv trenutno preko Monete.

Modernizirana zemljiška knjiga bo pritegnila mnogo več uporabnikov. Pomeni boljši pretok informacij, saj bo podatke mogoče preveriti od doma, za kar uporabnik ne bo

porabil veliko časa. Zaradi tega bo v Sloveniji naraslo zanimanje za večjo uporabo zemljiške knjige oziroma, da bodo ljudje v večji meri sami pregledovali stanja nepremičnin in zaščitili svoje interese. Lažje dostopni podatki zemljiške knjige bodo olajšali delo tudi vsem institucijam, ki delujejo na trgu nepremičnin.

Podatki iz zemljiške knjige bodo zapisani v bolj pregledni obliki. Tudi to je eden izmed načinov, kako bo zemljiška knjiga pridobila več uporabnikov. Stari ZK izpiski so nepregledni in napisani ročno, kar pa je mnogokrat predstavljalo težavo.

5.2. NOTARIAT

Notariat ima na Slovenskem dolgo tradicijo, z začetki v 18. stoletju. Z razvojnimi spremembami pod različnimi državnimi ureditvami, je bil uveljavljen vse do leta 1944, ko ga je takratna oblast z odlokom AVNOJ- a ukinila. Podlago za ponovno uvedbo je dobil v novi Ustavi Republike Slovenije, ki opredeljuje notariat kot javno službo, ki jo ureja zakon. Na tej osnovi je bil sprejet tudi Zakon o notariatu, v katerem so zapisana temeljna načela o notariatu, statusu notarja, notarskem poslovanju ter notarski zbornici. Notarji se obvezno združujejo v Notarsko zbornico Slovenije, ki je po Zakonu o notariatu pravna oseba, ki skrbi za ugled, verodostojnost in razvoj notariata, zastopa interese notarjev in notarskih kandidatov ter opravlja druge naloge, na podlagi zakonskih pooblastil (<http://www.notar-z.si/predstavitev.php>, 5.02.2005).

Zakon o notariatu¹⁰ (Uradni list RS, št. 13/1994) v 1. členu opredeljuje notariat kot javno službo, katere delovno področje in pooblastila določa zakon.

Notariat je bil uveden zaradi zagotovitve večje pravne varnosti strankam in hkrati zaradi razbremenitve sodišč tistih opravil, ki ne pomenijo sojenja v ožjem smislu. Po desetih letih delovanja notariata pa se je izkazalo, da se pričakovanja niso v celoti uresničila.

¹⁰ v nadaljevanju uporabljam kratico ZN

Nekatere afere zlasti povezane z dajanjem posojil, ki so v javnosti dobro znane, so močno omajale zaupanje ljudi v institut notariata. Del javnosti je bil celo mnenja, da bi bilo potrebno notariat ukiniti, ker le-ta ne prispeva k večji pravni varnosti strank (Erjavec, 2004:12).

5.2.1. Pravna podlaga

Od leta 1994 je področje notariata urejal ZN. Leta 2004 pa je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu¹¹ (Uradni list RS, št. 73/2004). Zakon je zaostрил odgovornost notarjev, povečal je možnost nadzora s strani države, ter uvedel še ostale novosti, ki naj bi bistveno pripomogle k izboljšanju delovanja te institucije.

5.2.2. Novosti v Zakonu o notariatu

- Erjavec (2004:13) kot prvo novost v ZN navaja *večji nadzor nad delom notarskih pisarn*. 109. člen ZN govori o nadzoru nad opravljanjem notariata in o disciplinski odgovornosti notarjev. V 50. členu pa je ZN-C nekatere določbe zaostрил. Tako lahko ministrstvo samo opravi pregled poslovanja notarja, notarskega namestnika ali začasnega namestnika. Pregled lahko opravijo uradniki ministrstva, ki so univerzitetni diplomirani pravniki z opravljenim pravniškim državnim izpitom, pri čemer ti lahko pregledajo poslovne listine, evidence, spise in stvari v hrambi. Od notarja lahko zahtevajo vse potrebne podatke o njegovem poslovanju in zaposlenih osebah.

Do sedaj je imela pristojnost neposrednega nadzora nad delom notarskih pisarn Notarska zbornica Slovenije, sedaj pa je to funkcijo dobilo tudi ministrstvo za pravosodje.

- Druga pomembna novost v zakonu je *zaostritev odgovornosti notarjev*. Prvotnemu 113. členu ZN, ki govori o disciplinskem postopku proti notarju in o kaznih, je sedaj

¹¹ v nadaljevanju uporabljam kratico ZN-C

dodani členi od 113a do 113.f. Dodane so točno določene vrste disciplinskih kršitev kot je na primer neprimerno in žaljivo obnašanje, novost so tudi našteje hujše disciplinske kršitve kot je na primer poslovanje v zadevah v katerih nima zakonskih pooblastil. Nova je tudi *možnost trajnega odvzema pravice opravljanja notarske službe*.

- Urejeno je tudi *podaljšanje zastaralnih rokov* za pregon disciplinskih kršitev. Do spremembe zakona je veljal enoletni zastaralni rok, ki se je v praksi pokazal kot prekratek. Nova določba določa, da pregon disciplinskih kršitev zoper notarje zastara v treh letih od dneva kršitve.
- Spremenil se je tudi *postopek imenovanja notarjev*. V dosedanjem postopku je na podlagi javnega razpisa Notarska zbornica ministrstvu podala predlog treh kandidatov. Ministrstvo je imelo možnost izbire samo med izbranimi kandidati in ne med vsemi, ki so se javili na razpis. Nova določba je ta problem rešila tako, da vse prijave kandidatov sprejme ministrstvo, Notarska zbornica pa pošlje ministru le mnenje o vseh prijavljenih kandidatih.
- Spremembe bodo uvedene tudi pri *številu notarskih mest*. Do sedaj je bilo teh 67, to je vsaj eno notarsko mesto na vsakih 30.000 prebivalcev. Po novem se bo število notarskih mest povečalo tako, da bo notarsko mesto določeno na 20.000 prebivalcev. V Ljubljani je trenutno 11 notarskih mest.
- 26. člen ZN-C je uvedel novost na *področju sestavljanja listin*. Listino, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo in listino, na podlagi katere se pridobi lastninska ali kakšna druga stvarna pravica na nepremičnini, sme notar potrditi samo, če listino sestavi notar ali odvetnik. Notarji in odvetniki so namreč obvezno zavarovani za primer ugotovljene odgovornosti za povzročitev morebitne škode v zvezi s sestavljanjem listin.
- 23. člen ZN-C je nekoliko spremenil 42. člen ZN. Notar mora po novem *na razumljiv način opisati vsebino, pravne posledice nameravanega pravnega posla ali izjave volj, ter jih izrecno opozoriti na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla ali izjave volj*. Notar mora stranke opozoriti na morebitne druge okoliščine v zvezi

z nameravanim pravnim poslom, če jih pozna, razen tistih, ki jih je v skladu z 25. členom¹² ZN dolžan varovati kot tajnost.

Notariat pomeni na trgu nepremičnin zelo pomembno institucijo. Je zadnji, ki v celoti pregleda prodajno pogodbo in ostale dodatne listine, ter se na podlagi tega odloči ali bo podpis na prodajni pogodbi overil ali ne. Na določene stvari je dolžan tudi opozoriti. Novosti, ki so se pojavile na področju notariata bodo verjetno v pomoč tudi notarjem samim. Zaupanje ljudi v njihovo delo naj bi se s spremembami povečalo. Sam nadzor dela notarjev pravzaprav pomeni tudi izboljšanje njihovega dela. Zdi se mi, da je delo notarja že do sedaj uživalo veliko spoštovanja. Novosti na tem področju pa verjetno pomenijo, da je delo notarjev lahko še boljše in hkrati pod nadzorom države. S tem se bo izboljšala zaščita potrošnikov.

5.2.3. Notar

Notarja imenuje minister, pristojen za pravosodje.

V ZN (8. člen) so določeni pogoji, ki jih mora izpolnjevati kandidat za notarja, nekatera določila je dopolnil ZN-C v 3. členu:

- da je državljan RS,
- da je poslovno sposoben in ima splošno zdravstveno zmožnost,
- da ima v RS pridobljen strokovni naslov univerzitetni diplomirani pravnik ali v RS nostrificirano v tujini pridobljeno diplomo pravne fakultete,
- da ima opravljen pravniški državni izpit,
- da ima pet let praktičnih izkušenj kot diplomirani pravnik, od tega najmanj eno leto pri sodišču, odvetniku ali javnem pravobranilcu,
- da je vreden javnega zaupanja za opravljanje notariata,
- da aktivno obvlada slovenski jezik,
- da ima opremo in prostore, ki so potrebni in primerni za opravljanje notariata,
- da še ni dopolnil 64 let.

¹² 25. člen ZN; Notar mora varovati kot tajnost podatke o osebah, dejstvih oziroma pravnih razmerjih, glede katerih sestavi notarski zapis, kolikor iz volje strank ali vsebine pravnega posla ne izhaja kaj drugega.

Pristojbina za delo notarja je določena v notarski tarifi, ki jo potrdi minister za pravosodje.

5.2.4. Delo notarja

V informaciji o notariatu, ki jo je izdala Notarska zbornica Slovenije, je zapisano, da je poglavitna naloga, ki jo notarju nalaga ZN, sestavljanje javnih listin. To so notarski zapisi, notarski zapisniki in notarska potrdila.

Notarji se v praksi pogosto pojavljajo kot sestavljalci pogodb, s katerimi se prenaša lastninska pravica na nepremičninah, tako v obliki zasebnih listin, kot tudi v obliki notarskih zapisov (Interno strokovno gradivo, 2004:97).

5.2.4. Notarske listine

Notarske listine so opredeljene kot javne listine.

3. člen ZN opredeljuje naslednje vrste notarskih listin:

- notarski zapisi,
- notarski zapisniki,
- notarska potrdila.

V zakonu je določen tudi videz notarskih listin, ter pravila o kakovosti papirja, črnila ali naprav, ki omogočajo trajno obstoječ zapis. Prazna mesta v notarski listini morajo biti izpolnjena s črtami.

5.2.4.a Notarski zapis

Notarski zapisnik mora notar glasno prebrati vsem podpisnikom zapisnika.

Naslednji posli morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa, sicer so neveljavni:

- pogodbe o urejanju premoženjskih razmerij med zakoncema,
- pogodbe o razpolaganju s premoženjem oseb, ki jim je odvzeta poslovna sposobnost,

- pogodbe o izročitvi in izročitvi premoženja za življenja, pogodbe o dosmrtnem preživljanju in pogodba o preužitku,
- sporazumi o neuvedenemu dedovanju (odpoved dedovanja),
- darilne obljube in darilne pogodbe za primer smrti,
- sporazumi o odškodnini oziroma nadomestilu med razlastitvenim upravičencem in razlaščenca.

Notarski zapis je lahko neposredno izvršljiv, če se stranke tako dogovorijo. V takem primeru ni potrebno pravdanje in je v slučaju neizpolnitve, možna proti zavezancu takojšnja sodna izvršba.

5.2.4.b Notarski zapisniki

Notarski zapisnik služi zlasti potrjevanju dejstev, kot so na primer ponudba plačila, prevzem ali izročitve listine ali drugih stvari. Notar sestavi zapisnik tudi o hrambi listin, denarja ali vrednostnih papirjev.

5.2.4.c Notarska potrdila

Notar lahko z notarskim potrdilo potrdi (Interno strokovno gradivo, 2004:105):

- čas, ko mu je bila določena listina predložena na vpogled oziroma je bila vpričo njega predložena na vpogled tretji osebi,
- da določena oseba živi.

Med notarskim zapisnikom in notarskim potrdilom je razlika v tem, da notarsko potrdilo podpiše le notar, medtem ko notarski zapisnik poleg notarja podpišejo tudi vsi udeleženci.

Med notarska potrdila sodijo tudi overitve, s katerimi stranke v prometu z nepremičninami se najpogosteje srečujejo.

VI. PRIDOBITEV STVARNIH PRAVIC TUJCEV¹³ NA NEPREMIČNINAH V SLOVENIJI

Pravico do nakupa nepremičnin v Sloveniji določa Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/9) v 68. členu. Slovenska ustava do leta 1997 ni dovoljevala, da bi bili tujci lastniki nepremičnin v Sloveniji, vendar je bil njen 68. člen spremenjen s priložo XIII ali tako imenovanim Španskim kompromisom. Sporazum je začel veljati 1. februarja 1999. Ta člen pomeni izhodišče, ki se sklicuje na bodoče sprejete zakone, zakonske akte in mednarodne pogodbe.

S Španskim kompromisom se je Slovenija zavezala, da bo z uveljavitvijo pridružitvenega sporazuma ob pogoju vzajemnosti zagotovila pravico do nakupa nepremičnin državljanom držav članic Evropske unije, ki so imeli tri leta stalno bivališče na sedanjem ozemlju Slovenije. Trg nepremičnin se je še bolj odprl po štirih letih veljavnosti sporazuma, ko je morala Slovenija skladno z omenjenim kompromisom vsem državljanom držav članic Evropske unije, zagotoviti pravico do nakupa nepremičnin v Sloveniji, in sicer ob pogoju vzajemnosti in na nediskriminatorni podlagi. Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo¹⁴ je pogoj vzajemnosti prenehal veljati (<http://evropa.gov.si/evropomocnik/question/432-114/>, 15.02.2005).

4.02.1999 je začel veljati Zakon o ugotavljanju vzajemnosti¹⁵ (Uradni list RS, št. 9/99). Zakon določa pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Sloveniji.

Od začetka leta 1999¹⁶ do konca leta 2003 je zahtevo za ugotavljanje vzajemnosti vložilo 184 tujih državljanov, ministrstvo za pravosodje pa je obstoj vzajemnosti ugotovilo v 49 primerih. Na podlagi izdanih odločb o ugotovitvi vzajemnosti je po podatkih ministrstva v

¹³ Z Zakonom o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99) so tujci definirani kot: a) fizične osebe, ki niso državljani Republike Slovenije; b) pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije.

¹⁴ v nadaljevanju uporabljam kratico EU

¹⁵ v nadaljevanju uporabljam kratico ZUVza

¹⁶ Leta 1999 je bil sprejet Zakon o deviznem poslovanju (Uradni list RS, št. 23/99), ki ureja področje prostega kapitala in znotraj tega nepremičninski trg.

zemljiško knjigo vpisanih 13 tujih državljanov, ki imajo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji¹⁷ (<http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005).

Z vstopom RS v EU je trg nepremičnin v Sloveniji odprt vsem državljanom držav članic EU. Načelo nediskriminacije zahteva, da lahko državljani držav EU v Sloveniji prosto kupujejo nepremičnine.

Načelo prostega trgovanja naj bi veljalo tudi na nepremičninskem trgu, vendar so si nekatere države zagotovile pravico do omejitev. Te omejitve bodo veljale od pet do dvanajst let, nanašajo pa se na promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči ter z nepremičninami, ki so opredeljene kot sekundarna bivališča (počitniške hiše). Slovenija bo tako lahko do leta 2011 na podlagi varnostne klavzule, omejila trgovanje z nekaterimi nepremičninami. Na podlagi klavzule lahko pri Evropski komisiji zaprosi za dovoljenje, da uvede zaščitne ukrepe z namenom popraviljanja razmer na nepremičninskem trgu.

6.1. DRŽAVLJANI EVROPSKE UNIJE

Do vstopa Slovenije v EU so morali vsi tujci, ki so želeli opraviti nakup nepremičnine v Sloveniji izpolnjevati dva pogoja; triletno neprekinjeno stalno bivanje na sedanjem ozemlju RS ter pridobitev upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Vzajemnost je, po Zakonu o ugotavljanju vzajemnosti, takrat ko državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca lahko pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji tujci, in izpolnjevanje katerih za državljana Republike Slovenije ali pravno osebo s sedežem v Republiki Sloveniji ni bistveno težje kot je v pravnem redu Republike Slovenije predpisano izpolnjevanje pogojev za tujce - materialna vzajemnost (7. člen ZUVza).

¹⁷ na dan 19.4.2004

8. člen ZUVza določa postopek za ugotavljanje vzajemnosti. Vzajemnost ugotavlja ministrstvo, ki je pristojno za pravosodje. K vlogi za ugotovitev vzajemnosti pa je potrebno predložiti naslednje:

- osebne podatke tujca;
- dokazilo o državljanstvu;
- listino s podatki o nepremičnini, ki je predmet pridobitve;
- zemljiškoknjižni izpisek;
- izjavo tujca o tem, za kakšne namene pridobiva nepremičnino.

Za državljane držav članic je prvi pogoj prenehal veljati že z začetkom veljavnosti Pridružitvenega sporazuma 1. februarja 1999. EU je Slovenijo kot samostojno državo priznala 15. januarja 1992. 1. septembra 1993 je v veljavo stopil Sporazum o sodelovanju. Istega leta so se začela pogajanja o Evropskem sporazumu o pridružitvi, ki predstavlja podlago za vlogo prošnje v članstvo. Slovenija se je zavezala k hitremu odpiranju nepremičninskega trga za članice. Polno ga je za EU odprla 1. februarja 1999 in s tem postala edina prihodnja članica, ki je to storila pred vstopom v EU. Tudi drugi pogoj je prenehal veljati in sicer 1. maja 2004 z vstopom RS v EU.

Ostali tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah le na podlagi zakona ali mednarodne pogodbe, ki jo ratificira državni zbor. Pri tem se uporabljajo določila Zakona o ugotavljanju vzajemnosti.

Če je pridobitelj tujec, ki ni državljan EU, je po tretjem odstavku 36. člena ZZK-1 potrebno tudi preveriti, če so podani pogoji za pridobitev lastninske pravice po zakonu o ugotavljanju vzajemnosti (ZUVza) (Tratnik, 2004:105).

6.2. DRŽAVLJANI ZDA

ZDA uživa na nepremičninskem trgu v Sloveniji poseben režim zaradi klavzule največjih ugodnosti, vsebovane v Trgovinski pogodbi med ZDA in Srbijo iz leta 1881 (Savković, 2004:237).

Do vstopa v Evropsko unijo so bili državljani ZDA glede pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah povsem izenačeni z državljani držav članic Evropske unije, saj so imeli slednji v Sloveniji zagotovljen najugodnejši pravni režim za pridobitev nepremičnin v primerjavi z ostalimi tujimi državljani. Državljan ZDA so torej morali za nakup nepremičnin (to je bil tudi edini dopusten pravni temelj za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah) izpolnjevati samo pogoj materialne vzajemnosti, ki ga je Ministrstvo za pravosodje RS, po opravljenih poizvedbah v zvezdo državo tujca o ustreznem pravnem redu glede pridobivanja nepremičnin, ugotovilo z izdajo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti (Savković, 2004:240).

6.3. ŠVICA

Savković (2004:241) pravi, da je Švico od držav, ki niso članice Evropske unije, potrebno obravnavati posebej, ker bo morda prva med državami, ki bo v Sloveniji na podlagi sklenjenega mednarodnega sporazuma lahko pridobivala lastninsko pravico na nepremičninah, saj v Evropski uniji trenutno poteka postopek za podpis protokola h Sporazumu. V Sporazumu je med drugim določena tudi prosta pridobitev lastninske pravice na nepremičninah za tri kategorije švicarskih državljanov v državah članicah z nakupom. V prvi kategoriji so švicarski državljani, ki imajo pravico do bivanja in do stalnega prebivališča v državi članici Evropske unije, v drugi so švicarski državljani, ki imajo pravico do bivanja v državi članici Evropske unije, vendar tam nimajo stalnega prebivališča in so jim nepremičnine pomembne za njihovo gospodarsko dejavnost, upravičeni pa bodo tudi do nakupa počitniške namestitve, v tretji pa so švicarski državljani, ki predstavljajo obmejne delavce, ki so zaposleni v državi članici Evropske unije, ki meji na Švico, in so jim nepremičnine potrebne za njihovo gospodarsko dejavnost in začasno prebivališče, upravičeni pa bodo tudi do nakupa počitniških namestitev.

6.4. TUJE DRŽAVE

Lastninsko pravico na nepremičninah v RS lahko na podlagi Dunajske konvencije o diplomatskih odnosih (Ur.l. SFRJ-MP, št. 2/1964) pridobijo tudi tuje države, če jo potrebujejo za opravljanje dejavnosti diplomatskega in konzularnega predstavništva, seveda ob pogoju vzajemnosti.

Z vstopom Slovenije v EU je torej nepremičninski trg odprl nekatere meje trgovanja z nepremičninami. Povpraševanje tujcev za nakup nepremičnin na slovenskih tleh se je povečalo. Za gospodarstvo to pomeni prilive tujega kapitala. Zaradi odprte trgovine z nepremičninami se bodo na tem področju izboljšali tudi odnosi med samimi državami. Časovno so se nekateri birokratski postopki skrajšali, določeni pa več niso potrebni. Tudi to je pozitiven učinek, ki vpliva na učinkovitejše delovanje slovenske administracije.

Negativna posledica je prenasičenost tujih lastnikov nepremičnin na slovenskih tleh. Slovenija se je odločila za varnostno klavzulo, ki ji bo omogočala kontroliranje nakupov nepremičnin s strani tujcev. Večje povpraševanje tujcev bo vplivalo tudi na spremembe cen nepremičnin.

Slovenski državljani so z odprtjem nepremičninskega trga navzven pridobili pravico nakupa nepremičnin v državah EU. Državljeni Slovenije lahko pod enakimi pogoji kot državljani EU kupujejo nepremičnine na območju EU.

VII. ZAKLJUČEK

Predmet raziskovanja diplomske naloge je bila formalno- pravna ureditev trga nepremičnin v Sloveniji. Izbrala sem štiri področja delovanja trga nepremičnin. Opredelitev trga nepremičnin, stvarnih pravic in pogodb mi je pomagala razumeti terminologijo, ki se na trgu nepremičnin uporablja najpogosteje.

Postavila sem hipotezo, da se *stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji izboljšuje*. Hipotezo lahko potrdim za vsa obravnavana področja.

- Področje posredovanja nepremičnin se je začelo urejati s sprejetjem Zakona o nepremičninskem posredovanju leta 2003. Zakon vsebuje okvire znotraj katerih lahko nepremičninske družbe delujejo. Sprejeti so bili tudi štiri podzakonski akti, ki urejajo področje evidentiranja, vodenja in posredovanja podatkov nepremičnin in strokovnega izpita za nepremičninske posrednike. Novosti, ki so se pojavile z novo zakonodajo bodo uredile delovanje nepremičninskih družb, s tem pa se bo povečala tudi varnost naročnikov.
- Izboljšanje na področju Zemljiške knjige pomeni sprememba ročno vodene Zemljiške knjige v elektronsko obliko. Modernizacija bo omogočila vpogled v bolj jasne in pregledne podatke o nepremičninah. Povečalo se bo število uporabnikov in s tem izboljšal pretok informacij.
- Urejanje področja notariata se je pričelo s spremembami in dopolnitvami Zakona o notariatu. Povečan bo nadzor nad delom notarjev, spremenile pa so se tudi določbe glede njihovega imenovanja. Dopolnitve narekujejo tudi večjo odgovornost notarjev za njihovo delo. Izboljšanje tega področja bo zagotovilo večjo varnost v prometu z nepremičninami.
- Slovenija je morala že pred vstopom v EU prilagoditi nepremičninski trg razmeram v EU. Sporazumi, ki jih je Slovenija sprejela na področju trga nepremičnin so pripomogli tudi pri pogajanjih za vstop v EU. Novosti, ki so se pojavile na tem področju so izboljšale pogoje za nakup nepremičnin za državljane EU. Za Slovenijo to pomeni večji pretok tujega kapitala in zmanjšanje obsega birokracije, ki je bila potrebna ob pogojih ugotavljanja vzajemnosti. To lahko pripomore tudi k boljšemu sodelovanju Slovenije z ostalimi članicami EU.

Spremembe na trgu nepremičnin v Sloveniji so se torej že začele izvajati. Nekateri ukrepi so že bili izvedeni, drugi pa so še v postopku realizacije.

VIII. LITERATURA IN VIRI

1. CERONJA, Karmen (mar. 1999): "Zastavna pravica na nepremičnini". Bančni vestnik, letnik 48, številka 3, str. 38,39.
2. CIRMAN, Andreja; ČOK, Mitja; LAVRAČ, Ivo; ZAKRAJŠEK Petra (2000): Poslovanje z nepremičninami, Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
3. DROL NOVAK, Živa (2003): Posredovanje pri nakupu ali prodaji nepremičnin, Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave, Ljubljana.
4. ERJAVEC, Karl (2004): "Zakon o notariatu". Gospodarska zbornica Slovenije, str. 12-18.
5. Interno strokovno gradivo: Izvajanje priprav na strokovni izpit za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja. GEA College, Ljubljana, oktober, 2004.
6. JANEVSKI, Stevan (2004): Nakup nepremičnin: stanovanj, stanovanjskih stavb, stavbnega zemljišča. Zavod za varstvo potrošnikov, Ljubljana.
7. KADUNC, Irena (maj 2004): "Nakup nepremičnin po 1. avgustu". Podjetnik, str. 74-76.
8. Kodeks dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, 28. in 29. november 1996.
9. KOŽAR, Anton; MARINŠEK, Nives (2003): Zakon o nepremičninskem posredovanju s komentarjem. Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana.

10. MARINŠEK, Nives (2000): Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami. Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana.
11. NACHTIGAL, Ljuba (2004): "Posredovanje podatkov nepremičninskih družb MOPE". Poslovanje z nepremičninami, država, državljani, stanovanja, str. 128-135.
12. PETEK, Vlado (2004): "Regionalna raziskava o obračunanih provizijah pri posredovanju v prometu z nepremičninami". Poslovanje z nepremičninami, država, državljani, stanovanja, str. 154-158.
13. PILKO, Simona (okt. 2004): "Evropski nepremičninski red". Glas gospodarstva, str. 26-27.
14. SAJOVIC, Bogomir (2000): Posest. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana.
15. SAVKOVIĆ, Jana (2004): "Pravna podlaga za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji". Poslovanje z nepremičninami, država, državljani, stanovanja, str. 237-242.
16. SKUBIC, Aleksander (2004): "Finančni in operativni lizing". Poslovanje z nepremičninami, država, državljani, stanovanja, str. 76-86.
17. SMODIŠ, Martin (2004): "Vzpostavitev evidenc trga nepremičnin v Sloveniji". Poslovanje z nepremičninami, država, državljani, stanovanja, str. 136-145.
18. TRATNIK, Matjaž (4.12.2003): "Zakonita predkupna pravica solastnika". Pravna praksa, letnik 22, številka 44, str. 12-14.
19. TRATNIK Matjaž (2004): Lastninska pravica na nepremičninah. Pravna praksa, Ljubljana.
20. TURK, Dunja (okt. 2004): "Ena lastovka ne prinese pomladi". Glas gospodarstva, str. 21-23.
21. TURK, Dunja (okt. 2004): "Cene bodo rasle počasneje". Glas gospodarstva, str. 24.

INTERNETNI VIRI

1. CERAR, Gregor (22.4.2002): "E- zemljiška knjiga do leta 2004".
<http://www.mladina.si/tehdnik/200216/clanek/pr-zemljiska/>, 6.01.2005.
2. Elektronski dostop do zemljiške knjige.
<http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>, 15.02.2005.
http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal?_nfpb=true&_pageLabel=zk_page_7,
15.02.2005.
3. FIDERMUC, Katarina (21.9.2004): "Za izhodišče bodo tržne razmere".
http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=91b4924f0f190eeb148b3b07b2340aec04&source=Delo, 5.01.2005.
4. Imenik nepremičninskih posrednikov. <http://www.gzs.si/DRNivo3.asp?IDpm=6833>,
27.2.2005.
5. JAKOPEC, Marko; ALBREHT Matjaž (27.2.2003): "Z novim zakonom nad stare pravice".
http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=5e098db50f5d790a7078cadaa7b687e004&source=Delo, 6.01.2005
6. KRIVEC, Vasilij (21.9.2004): "Nepremičninarji plačujejo za tretjino več".
http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=9e868e80ab21d4cd0615abc9bcc5922104&source=Delo, 9.02.2005.
7. KRIŽNIK, Božena (14.3.2003): "Največkrat slišana beseda- provizija".
http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=ae3da09f2123de61e4e61eae5620257e04&source=Delo, 6.01.2005.
8. KRIŽNIK Božena (15.7.2004): "Posredovanje bo preglednejše".
http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=504bc132f7c18943b1d214b99c93bac404&source=Delo, 28.02.2005.

9. KUPLENK, Andrej (12.12.2003): "Preverite višino zavarovanja odgovornosti". http://www.delo.si/index.php?sv_path=43,50&id=c8b2b44e050757fb522ad0f8f760a64604&source=Delo, 15.02.2005.
10. KUPLENK, Andrej (31.05.2004): "Nepremičninarji smo dolgo čakali na elektronski dostop do zemljiške knjige". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
11. Mešetarški dnevnik in mešetarški list.
<http://www.pravna.net/zapiski/3.%20letnik/Gospodarsko%20pravni%20posli/zapiski/GPP1%20-%20pogodbe%20-%203.doc>, 8.02.2005.
12. MRAMOR, Gregor (25.10.2004): "Predpogodba načeloma zavezuje k sklenitvi glavne pogodbe". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
13. MRAMOR, Gregor (22.11.2004): "Previdno, ko stanovanje ni vpisano v zemljiško knjigo". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 29.01.2005.
14. Redakcija poslovnega dnevnika Finance (8.3.2004): "Poklic za dinamične in urejene ljudi". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
15. Redakcija poslovnega dnevnika Finance (19.04.2004): "Državljeni EU po 1. maju brez ovir do slovenskih nepremičnin". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
16. Seznam notarjev in predstavitev Notarske zbornice Slovenije.
(<http://www.notar-z.si/seznam.php> in <http://www.notar-z.si/predstavitev.php>, 5.02.2005)
17. Španski kompromis.
(<http://evropa.gov.si/evropomocnik/question/432-114/>, 15.02.2005).
18. VUKOVIĆ, Vesna (3.02.2004): "Nepremičninski posrednik odgovoren do obeh strank". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.

19. VUKOVIĆ, Vesna (17.02.2004): "Izšel je pravilnik o izobraževanju in licencah posrednikov". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
20. VUKOVIĆ, Vesna (11.10.2004): "Vpogled v nove nepremičninske evidence predvidoma plačljiv". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
21. WINTER LEITNER, Borut (29.03.2004): "Nakup stanovanja z dolgoročnim posojilom s hipotekarno zastavo". <http://www.finance-on.net/arhiv>, 24.01.2005.
22. Združenje lastnikov nepremičnin. <http://www.zdruzenjelastnikovnepremicnin.si/>, 7.3.2005.


ZAKONI IN PRAVILNIKI

1. Navodilo o vodenju in posredovanju podatkov nepremičninske družbe o sklenjenih poslih pri prometu z nepremičninami (Uradni list Republike Slovenije, št. 93/2004).
2. Obligacijski zakonik (Uradni list Republike Slovenije, št. 83/2002).
3. Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige (Uradni list Republike Slovenije, št. 16/2004).
4. Pravilnik o rokih in načinu posredovanja podatkov davčne uprave Republike Slovenije v evidenco prometa nepremičnin (Uradni list Republike Slovenije, št. 93/2004).
5. Pravilnik o strokovnem izpitu, licencah in vodenju imenika nepremičninskih posrednikov (Uradni list Republike Slovenije, št. 14/2004).
6. Stanovanjski zakon (Uradni list Republike Slovenije, št. 69/2003).
7. Stvarnopravni zakonik (Uradni list Republike Slovenije, št. 87/2002).
8. Ustava Republike Slovenije (Uradni list Republike Slovenije, št. 33/9).

9. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list Republike Slovenije, št. 42/2003).
10. Zakon o notariatu (Uradni list Republike Slovenije, št. 13/1994).
11. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu (Uradni list Republike Slovenije, št. 73/2004).
12. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o varstvu potrošnikov (Uradni list Republike Slovenije, št. 110/2002).
13. Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list Republike Slovenije, št. 9/1999).
14. Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list Republike Slovenije, št. 98/2004).
15. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list Republike Slovenije, št. 33/1995).
16. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list Republike Slovenije, št. 58/2003).

IX. PRILOGE

Priloga A - primer pogodbe o posredovanju pri nakupu ali prodaji nepremičnine, ki jo uporablja nepremičninska družba SI-Tx d.o.o.



SI-Tx d.o.o., 1000 Ljubljana, Dunajska 104, tel.: 01/530 40 60, fax: 01/530 40 63, e-mail: info@si-tx.si

SI-Tx d.o.o. in _____, naslov: _____, tel. doma, gsm: _____, fax ali e-mail: _____

POGODBO O POSREDOVANJU PRI NAKUPU ALI PRODAJI NEPREMIČNINE № 001653

1. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo agencija poiskala osebo za nadaljnja pogajanja, ki se bo z naročnikom pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji ali nakupu nepremičnine:

- vrsta _____
- lokacija _____
- kvadratura _____
- starost _____
- začetna cena _____
- ostali podatki _____
- ekskluzivna pogodba DA NE
- dokumentacija 1. Vpisano v ZK 2. Vpis v ZK v postopku 3. Veriga pogodb _____

2. člen

V primeru nakupa ali prodaje nepremičnine s posredovanjem agencije SI-Tx d.o.o., bomo za opravljeno storitev, ob sklenitvi predpogodbe, naročniku izstavili račun v znesku 2% (+20% DDV) od vrednosti nepremičnine.

3. člen

Vsa ostala medsebojna pogodbeno razmerja so urejena v splošnih pogojih, ki so sestavni del te pogodbe.

4. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in je sestavljena v (2) dveh izvodih, od katerih vsaka stranka prejme po en izvod. Za reševanje sporov je pristojno sodišče v Ljubljani.

Ljubljana: _____

POSREDNİK: _____

DIREKTOR: Mojca Hančič *Mojca Hančič*

NAROČNIK: _____

SI-Tx d.o.o.
Družba za poslovni inženiring in raziskave

Odgovornost za škodo povzročeno s kršitvijo pogodbe o posredovanju je zavarovana pri zavarovalnici Tilia, za zavarovalno vsoto 40.000.000,00 SIT za posamezen primer oz. 80.000.000,00 SIT za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

SI-Tx d.o.o., Družba za poslovni inženiring in raziskave, Dunajska 104, 1000 Ljubljana / transakcijski račun: 02011-0090866607, ID št. za DDV: S131224008, ustanovni kapital: 2.100.000 SIT / Direktorica Mojca Hančič, html: www.si-tx.si, e-mail: info@si-tx.si

Priloga B: Splošni pogoji poslovanja nepremičninske družbe SI-Tx d.o.o

Splošni pogoji poslovanja

Osnovni pojmi

Posrednik je nepremičninska družba SI -Tx d.o.o., Dunajska 104, Ljubljana. **Naročitelj** je stranka, ki je s posrednikom sklenila pogodbo o posredovanju. **Pogodba o posredovanju** je pogodba, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji, nakupu oziroma najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje posredniku plačati provizijo, če bo ta pogodba sklenjena.

1. Veljavnost splošnih pogojev poslovanja

Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju ali najemne pogodbe, ki jo z naročiteljem sklene posrednik.

2. Storitve posredovanja nakupa oziroma prodaje nepremičnin

Na podlagi pogodbe o posredovanju se posrednik za provizijo zaveže opraviti naslednje storitve:

- preveriti dejansko stanje nepremičnine,
- preveriti pravno stanje lastništva nepremičnine,
- sodelovati pri pogajanjih za sklenitev predpogodbe ali kupoprodajne pogodbe,
- pripraviti predpogodbo ali kupoprodajno pogodbo,
- zaključiti posel - primopredaja nepremičnine.

Na podlagi pogodbe o posredovanju se posrednik za posebno plačilo zaveže opraviti tudi naslednje storitve, če so le-te s pogodbo izrecno dogovorjene:

- sestava najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, ki je neposredni izvršilni naslov
- druge storitve, za katere se posrednik in naročitelj izrecno dogovorita.

3. Provizija

V primeru posredovanja pri nakupu oziroma prodaji nepremičnine ima posrednik pravico do provizije v višini 4% pogodbene vrednosti + DDV, najmanj pa tolarsko protivrednost 400,00 EUR, če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR v tolarski protivrednosti. Kadar posrednik posreduje za obe stranki (kupca in prodajalca), vsaka stranka plača 2% provizije + DDV.

- V primeru posredovanja pri najemu oziroma oddaji nepremičnine posrednik zaračuna provizijo v višini dvomesečne najemnine. Kadar posrednik posreduje za obe stranki, vsaka stranka plača enomesečno najemnino + DDV.
- Posrednik zaračuna provizijo, naročitelj pa jo je dolžan plačati v celoti, ko je sklenjena predpogodba oz. kupoprodajna pogodba.
- Posrednik zaračuna celotno provizijo (prodaja - v višini 4%, oddaja - dvomesečna najemnina) tudi v primeru, če stranki pozneje odstopita od sklenjene predpogodbe ali kupoprodajne pogodbe.

4. Ekskluzivnost

Naročitelj sme pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino skleniti samo z eno nepremičninsko družbo, če s posredniško pogodbo ni dogovorjeno drugače.

5. Ostali stroški

Na željo naročnika posrednik zagotovi tudi dodatne storitve pri zunanjih izvajalcih (cenitev nepremičnine, ponovne izmere, notarski zapis, vpis v zemljiško knjigo..) za račun naročitelja.

6. Zavarovanje odgovornosti

Odgovornost za škodo, ki jo posrednik povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju, je zavarovana za zavarovalno vsoto, 40.000.000 SIT za posamezen zavarovalni primer oziroma od 80.000.000 SIT za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

V Prilogi C - primer ZK izpiska pred uvedbo elektronske oblike ZK

A: *h* 14672/2004 934

Zahl der Grundbucheinlage: *94* Katastralgemeinde: *Stadt Laibach*

Gerichtsbezirk: *Kat.obc. Mesto Ljubljana*

Tomo III. Fol 180 ad Magistrat Laibach
Haus Consc. Nr. 247 alt. in der Markt Laibach

Vofzähl	Katastralzähl	Bezeichnung der Parzelle (Hausnummer, Culturgattung)	Vofzähl	Katastralzähl	Bezeichnung der Parzelle (Hausnummer, Culturgattung)
<i>1</i>	<i>272</i>	<i>C/19 Landhaus Nr. 3 Längeregalle Markt Consc. Nr. 8 nun in der Piffgasse</i>			
<i>2</i>	<i>294/1</i>	<i>Landhaus</i>			

Eintragung

Das 28. April 1861 Z. 1701 ~~Erfindung~~ a. g. g. f. i. a. i. n. g. a. l. s. 1. b. i. n. g. 2. 1861

(3) Hier ist die alt. untrambare Oberhandfeil dinstat. g. i. n. t. a. l. t. a.
 Charaktierung des Charaktierung von zwei kann in dem sub
 dem d. i. e. a. l. t. K. o. n. v. e. n. t. l. i. n. g. e. n. d. e. n. Charaktierung d. i. e. n.
 da d. i. e. ~~Charaktierung~~ d. i. e. r. i. e. f. f. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n.
 für ~~Charaktierung~~ Fasc II 158 d. e. 1861

2. Pass. 13. Juli 1862 Z. 6048. 6048

Erfindung des Kautschukpapier, aus 1. g. i. n. t. a. l. t. a. d. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n.
 April 1861 wird die aus 1. g. i. n. t. a. l. t. a. d. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n. d. e. n.
 gasförmig, in der Kautschuk 272 eintragung der 274 1/2 g. u. l. o. g. e. t.

(3) Noz. 23/3. 1824. Dr. St. 316.
 Saveljeu deprova mostnega magistrata Julijanskega dne 3/12. 1823. št. 2622. in zaprta.
 mika dne 24. 1824. N. V. 24/33-26, št. 1823. p. 20326a pos. a. št. 1.

Voffzahl	Eintragung	939
1	<p>Das 2. August 1871 d. 6487. Brief 5. Brief einzeln. 16. Januar 1872</p> <p>Brief kommt das Kaufverbot des 2. August 1871 nicht das Eigentum</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p> <p>Das III 159. 1871</p>	
2	<p>23. Julij 1931 d. 4297.</p> <p>Stempelung Kaufverbot 18. Julij 1931</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p> <p>a) Perkmann Rudolf d. 1/2</p> <p>b) Perkmann Heinrich d. 1/2</p> <p>Giljuna, St. Maria Mojzerjeve 5, aus der Verkauf d. 1. 1931</p>	<p>372/142</p>
3	<p>10. 10/4/42 d. 3918/42.</p> <p>Stempelung Kaufverbot 10. 10/4/42</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p> <p>10. 10/4/42-5 Stempelung Kaufverbot 10. 10/4/42</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
4	<p>5. 1/4 1946 d. 3104</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p> <p>5. 1/4 1946-3 Stempelung Kaufverbot 5. 1/4 1946</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p> <p>a) Perkmann Rudolf d. 1/2</p> <p>b) med. Perkmann Toni d. 1/2</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p> <p>372/142</p> <p>372/142</p>
15	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
16	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
17	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
18	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
19	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
20	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
21	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>
22	<p>11. 7. 1956 d. 1177</p> <p>Handlungs. Firma, Louvan Brant hat einverleibt</p>	<p>372/142</p>

Trg nepremičnin v Sloveniji

Ljubljana		nadatevanje s strani 936	B	Vožed št. 94	936
Vožnja	Eintragung	fl.	tr.		
K 29	<p>b) pri dvosobnem stanovanju v I. nadstropju desno z drugimi prostori, ki v naravi predstavljajo kodo v izmen 8,00 m², kodo v izmen 8,40 m² in predprostor v izmen 2,64 m² last deteta Andrije do 3/79, vključni lastniške pravice v korist osebe z imenom:</p> <p>Šušter Janez, roj. 27.12.1946, Cankarjevo nabrežje 3, Ljubljana ENŠO: 2412 946 500442 do 27/9900</p>				
37	<p>Urejeno 24.3.2000, dn. št. 4824/2000</p> <p>Na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-64/93-07/PC-SS z dne 23.8.1996, projekta št. TP 35/96 junij 1996, potrdila št. 466-1/2003 z dne 7.3.2003 in št. 466-1/2003 z dne 6.3.2003 se:</p> <p>a) znanjuje, da se nahaja v bliži v Ljubljani, Cankarjevo nabrežje 3, stoji na parceli št. 242 podstrešno stanovanje v zgornjem delu podstrešja v skupni izmeni 85,40 m²</p> <p>b) pri podstrešnem stanovanju v zgornjem delu podstrešja v skupni izmeni 85,40 m², vključni lastniške pravice v korist osebi z imenom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HERVAT Maja, roj. 22.8.1967, Cankarjevo nabrežje 3, Ljubljana in - HORVAT Urban, roj. 24.2.1964, Cankarjevo nabrežje 3, Ljubljana <p>po nedoločenih deležih kot njuno skupno premoženje</p>			4824/2000	
K 33	<p>Urejeno 5.12.2003, dn. št. 29038/2003</p> <p>Na podlagi zakupne pogodbe z dne 25.5.1998 in potrdila Mestne občine Ljubljana št. 4660-265/2003 VB z dne 9.12.2003 pri Sežici Antonu in Sežici Nadi, skupaj lastnih 1386/9900 - tu se vključni lastniške pravice v korist in na ime:</p> <p>LOBODA Tomislav, roj. 24.9.1966, Cankarjevo nabrežje 3, Ljubljana do ENŠO: 2409966500363</p> <p>in</p> <p>znanjuje nepravilnost sklopa o dovolitvi vpisa.</p>			29038/2003	1386/9900

Priloga D - primer ZK izpiska, ki je usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo.

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10

ID: 05033704
Izdan dne.: 10.03.2005 16:54:24
Naročnik: info@si-tx.si

VPOGLED

Katastrska občina: ZAKLANEC
Vložek št.: 469
Usklajenost vložka: je od 30.08.2002 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

List A

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	485/1		travnik	1161,00	

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali posameznega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
1/1	Bežek - Kajzer Julija	V 16.6.1949	Malejeva ulica 2, 1000 Ljubljana	1/2	
1/2	Jordan Ferdo	V 25.5.1952	Veluščkova ulica 11, 6000 Koper - Capodistria	1/2	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Bežek - Kajzer Julija

št.	Dn.	vloženo	tip	pravna podlaga
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	Vlož. 8.1.1992, Dn.št. 1087/1992 Po kupoprodajni pogodbi z dne 20.11.1991 se vknjiži lastninska pravica do 1/2.

Ime lastnika: Jordan Ferdo

št.	Dn.	vloženo	tip	pravna podlaga
1	uskladitev		vknjižba	Prepis podatkov iz centralne baze zemljiškega katastra z dne 27.12.1999.
2	uskladitev		vknjižba	Vlož. 8.1.1992, Dn.št. 1087/1992 Po kupoprodajni pogodbi z dne 20.11.1991 se vknjiži lastninska pravica do 1/2.

List C₁ NI ZAPISOV.

List C₂ NI ZAPISOV.

List C₃ NI ZAPISOV.

nadomestilo:
304 SIT - že plačano

Priloga E – primer notarskega zapisa

NOTAR MIRO KOŠAK - LJUBLJANA - TRG REPUBLIKE 3

Opr. št. SV 463/03

NOTARSKI ZAPIS

Dne 20.03.2003 (dvajsetega marca dvatisočtri) so se v pisarni notarja Mira Košaka na Trgu republike tri v Ljubljani zglasile stranke:-----

A: g. **Mladen Roter**, rojen 21.08.1954 (enaindvajsetega avgusta tisočdevetstoštiriinpetdeset), stanujoč v Ljubljani, Štefanova ulica 8 (osem), katerega identiteto sem ugotovil na podlagi osebne izkaznice št. 000445496 (nič-nič-nič-štiri-štiri-pet-štiri-devet-šest), katero je izdala R Slovenija, UE Ljubljana,-----

B: ga. **Dušica Jarec**, rojena 07.08.1957 (sedmega avgusta tisočdevetstosedem-inpetdeset), stanujoča v Ljubljani, Ilirska ulica 30 (trideset), katere identiteto sem ugotovil na podlagi potnega lista št. P00128665 (nič-nič-ena-dve-osem-šest-šest-pet), katerega je izdala R Slovenija, UE Ljubljana in-----

C: mld. **Domen Roter**, rojen 26.08.1987 (šestindvajsetega avgusta tisočdevetstosedeminosemdeset), stanujoč v Ljubljani, Ilirska ulica 30 (trideset), katerega zastopa zakonita zastopnica, ga. Dušica Jarec, rojena 07.08.1957 (sedmega avgusta tisočdevetstosedeminpetdeset), stanujoča v Ljubljani, Ilirska ulica 30 (trideset).-----

Stranke za potrditev v notarskem zapisu predložijo-----

-----POGODBO O PRIZNANJU SOLASTNINSKEGA DELEŽA IN-----

-----DARILNO POGODBO-----

V potrditev predložena pogodba je sestavljena v obliki zasebne listine, ki je kot njegov sestavni del spojena s tem zapisom. Predloženo zasebno listino sem v skladu



1 od 2



NOTAR MIRO KOŠAK - LJUBLJANA - TRG REPUBLIKE 3

z določili Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 13/94, 48/94 in 82/94) predhodno preizkusil. Ker izpolnjuje pogoje za potrditev v notarskem zapisu iz 49. člena Zakona o notariatu in 1. odstavka 50. člena cit. zakona jo na način določen v 1. odstavku 50. člena cit. zakona potrdim, s čimer pridobi lastnost notarskega zapisa.-----

Pogodbi je priložena odločba centra za socialno delo Ljubljana-Center, št. 582-8/02-9 (pet-osem-dve – osem / nič-dve - devet), z dne 24.01.2003 (štiriindvajsetega januarja dvatisočtri), o odobritvi predmetne pogodbe.-----

Ko jima predmetni notarski zapis preberem ter ju seznanim s pravnimi posledicami predmetnega pravnega posla, g. Mladen Roter v svojem, ga. Dušica Jarec pa v svojem ter v imenu in za račun mld. Domna Roterja izjavita, da sta vsebino zapisa in opozorilo razumela, zapis odobrita in ga pred menoj lastnoročno podpišeta. Original tega notarskega zapisa se hrani v pisarni notarja Mira Košaka na Trgu republike tri v Ljubljani, stranke prejmejo vsaka po en izvod njegovega prvega odpravka, izdanega v štirih izvodih en izvod pa se izda za zemljiško knjigo. Stranki odredita, da se lahko izdajajo nadaljnji odpravki tega zapisa in sicer večkrat.-----

priloga: odločba centra za socialno delo Ljubljana-Center, št. 582-8/02-9 (pet-osem-dve – osem / nič-dve - devet), z dne 24.01.2003 (štiriindvajsetega januarja dvatisočtri)

V Ljubljani, dne 20.03.2003 (dvajsetega marca dvatisočtri)

lastnoročni podpisi strank:

Mladen Roter

Dušica Jarec

Domen Roter

Dušica Jarec, zakonita zastopnica



notar Miro Košak

NOTARSKI KANDIDAT
MIRO KOŠAK
NAMESTNIK NOTARJA

2 od 2

NOTAR MIRO KOŠAK - LJUBLJANA - TRG REPUBLIKE 3

Opr. št.: UZ-SV 463/03

URADNI ZAZNAMEK

Notarski zapis opr. št. SV 463/03 sem sestavil in ga strankam prebral notarski kandidat Miro Košak, ki sem skladno s 3. odstavkom 103. člena Zakona o notariatu, kot njegov namestnik nadomeščal notarja Mira Košaka.-----

Ko sem jima predmetni notarski zapisnik prebral in ju opozoril na pravne posledice predmetnega pravnega posla, sta ga stranki odobrili in ga pred menoj lastnoročno podpisali.-----

V Ljubljani, dne 20.03.2003 (dvajsetega marca dvatisočtri) -----



namestnik notarja Mira Košaka
notarski kandidat Miro Košak

NOTARSKI KANDIDAT
MIRO KOŠAK
NAMESTNIK NOTARJA

POGODBA

O

PRIZNANJU VIŠINE SOLASTNINSKEGA DELEŽA

IN

DARILNA POGODBA

ki jo dogovorijo in sklenejo:

MLADEN ROTER, roj. 21.08.1954 (enaindvajsetega avgusta tisočdevetstoštiriinpetdeset), stanuje Štefanova 8 (osem) Ljubljana
- v nadaljevanju **Mladen Roter**

DUŠICA JAREC, roj. 07.08.1957 (sedmega avgusta tisočdevetstosedeminpetdeset), stanuje Ilirska 30 (trideset), Ljubljana
- v nadaljevanju **Dušica Jarec**

DOMEN ROTER, roj. 26.08.1987 (šestindvajsetega avgusta tisočdevetstosedeminosemdeset), stanuje Ilirska 30 (trideset), Ljubljana
- v nadaljevanju **Domen Roter**

I. (prvič)

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- da sta Mladen Roter in Dušica Jarec na podlagi prodajne pogodbe št. 142 (stodvainštirideset)-2/86 (dva skozi šestinosemdeset) z dne 15.10.1986 (petnajstega oktobra tisočdevetstošestnosemdeset), sklenjene z Fakulteto za sociologijo, politične vede in novinarstvo postala solastnika nepremičnine trosobnega stanovanja št. 6 (šest)/I v izmeri 64,95 m² (štiriinšestdeset celih petindevetdeset kvadratnih metrov), na naslovu Ilirska 30 (trideset), Ljubljana;
- da v prodajni pogodbi št. 142 (stodvainštirideset)-2/96 (dva skozi šestindevetdeset) z dne 15.10.1986 (petnajstega oktobra tisočdevetstošestnosemdeset) niso določeni idealni solastninski deleži;
- da je Domen Roter sin Mladena Roterja in Dušice Jarec, Dušica Jarec in Mladen Roter, pa sta bila v času nakupa stanovanja izvenzakonska partnerja;
- da je Domen Roter državljan Republike Slovenije.

II. (drugič)

Mladen Roter in Dušica Jarec sta soglasna, da v skladu s prodajno pogodbo ter glede na določbe Zakona o zakonski zvezi in družinskih razmerjih glede izvenzakonske skupnosti, predstavlja stanovanje št. 6 (šest)/I v površini 64,95 m² (štiriinšestdeset celih petindevetdeset kvadratnih metrov) na naslovu Ilirska 30 (trideset), Ljubljana skupno premoženje izvenzakonskih partnerjev na katerem sta idealna solastninska deleža vsakega do 1/2 (ena skozi dva).

Mladen Roter in Dušica Jarec s podpisom te pogodbe v celoti potrjujeta solastninska deleža vsakega do 1/2 (ena skozi dva).



1 od 2



III. (tretjič)

Mladen Roter podari svojemu sinu Domnu Roterju 1/2 (ena skozi dva) stanovanja št. 6 (šest)I na Ilirski 30 (trideset) v Ljubljani, Domen Roter pa navedeno polovico stanovanja sprejme.

IV. (četrtič)

Mladen Roter dovoljuje, da se po vknjižbi stanovanja v zemljiško knjigo pri stanovanju vknjiži lastninska pravica v korist osebe z imenom:

DOMEN ROTER, roj. 26.08.1987 (šestindvajsetega avgusta tisočdevetstosedeminoosemdeset), stanuje Ilirska 30 (trideset), Ljubljana do 1/2 (ena skozi dva)

V. (petič)

Pogodba o priznanju višine solastninskega deleža je glede na smisel pogodbe torej upoštevanje okoliščino, da sta bila Mladen Roter in Dušica Jarec izvenzakonska partnerja ter glede na okoliščino, da sodijo pogodbene stranke v prvi dedni red, prosta davka na dediščine in darila.

VI. (šestič)

Pogodbene stranke kot poseben pogoj dogovorijo, da Domen Roter brez izrecnega pisnega soglasja Mladena Roterja oz. njegovega pravnega naslednika, do izpolnjenega 21. (enaindvajsetega) leta ne sme kakorkoli razpolagati z nepremičnino, na način, da bi jo obremenjeval oziroma odtujeval.

VII. (sedmič)

Pogodbene stranke se dogovorijo, da je vrednost darila 5.000.000,00 (petmilijonov 00/100) SIT. Vrednost se določa zaradi taksnih obveznosti.

VIII. (osmič)

Pogodba je sestavljena v petih enakih izvodih, od katerih prejmeta Mladen Roter enega, Domen Roter enega, ostale izvode pa prejme Dušica Jarec.

IX. (devetič)

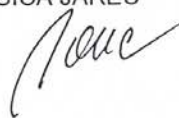
Pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

V Ljubljani, 05.12.2002 (petega decembra dvatisočdva)

MLADEN ROTER



za DOMEN ROTER
zakonita zastopnica, mati
DUŠICA JAREC



2 od 2