

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo
visokošolskega programa**

PRAVNA VARNOST KUPCEV STANOVANJ

Tadeja Dimc

Ljubljana, junij 2009

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

PRAVNA VARNOST KUPCEV STANOVANJ

Kandidatka: Tadeja Dimc
Številka indeksa: 04032525

Mentor: mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, junij 2009

POVZETEK

Ker so se v preteklosti na trgu z nepremičninami dogajale številne prevare in goljufije, se je zakonodajalec odločil, da je potrebno na tem področju sprejeti predpise, ki bodo to vsaj delno preprečili in pripomogli k večji pravni varnosti kupcev. S sprejetjem Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ter Zakona o nepremičninskem posredovanju se je to stanje izboljšalo predvsem z uvedbo bančne garancije, skrbniškega računa in z uvedbo strožjih pravil pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja. Med pomembnejše instrumente pri zaščiti kupcev stanovanj spadajo tudi nepremičninske evidence, predvsem zemljiška knjiga. Ker pa so nepremičnine precej draga dobrina in večina potrošnikov za nakup nima na razpolago dovolj lastnih sredstev, sem v diplomski nalogi obravnavala tudi kreditiranje nepremičnin.

Ključne besede: nepremičnina, investitor, vmesni kupec, končni kupec, zemljiška knjiga, bančna garancija, skrbniški račun, prodajna pogodba, nepremičninska agencija, nepremičninski posrednik, kredit, kreditno zavarovanje.

SUMMARY

Since there has been a fair amount of frauds and deceptions in the real estate market in the past, the legislative body decided to pass some necessary rules and regulations in this field, which will at least partially prevent further incidents from happening and contribute to enhanced legal protection of the buyers. By passing the *Protection of Buyers of Apartments and Single Occupancy Buildings Act* and the *Real Estate Agencies Act* the present state of affairs has been considerably improved mainly through the introduction of the bank warranty and custodial account as well as through the introduction of stricter rules on performing the services of the real estate agencies. Among the more important instruments, created to protect the buyers of apartments, are the real estate registries such as the cadastral register. But since the real estate is a rather expensive commodity and most consumers do not have enough of their own resources at their disposal, this graduation paper also tackles the issue of real estate crediting.

Key words: real estate, investor, intermediate buyer, final buyer, cadastral register, bank warranty, custodial account, sales contract, real estate agency, real estate agent, credit, credit insurance.

KAZALO

POVZETEK	ii
SUMMARY	iii
1 UVOD	1
2 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH	3
2.1 POJEM NEPREMIČNINA	3
2.1.1 Lastninska pravica	3
2.1.2 Etažna lastnina	3
2.1.3 Stavbna pravica	4
2.2 RAZLOGI ZA SPREJEM IN NAMEN ZAKONOV	4
2.2.1 Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb	4
2.2.2 Zakon o nepremičninskem posredovanju	5
3 PRAVNA VARNOST IN STVARNO PRAVO	7
3.1 PRAVNA VARNOST	7
3.2 POJEM STVARNEGA PRAVA IN STVARNOPRAVNO RAZMERJE	7
3.3 PRAVNI VIRI STVARNEGA PRAVA	8
3.3.1 Ustava RS	8
3.3.2 Viri stvarnega prava v ožjem pomenu	8
3.3.3 Viri stvarnega prava v širšem pomenu	9
4 NEPREMIČNINSKE EVIDENCE	10
4.1 KATASTER	10
4.1.1 Zemljiški kataster	11
4.1.2 Kataster stavb	12
4.2 ZEMLJIŠKA KNJIGA	13
4.2.1 Vrste vpisov v zemljiško knjigo	14
5 TVEGANJA PRI NEIZPOLNITVI INVESTITORJEVIH OBVEZNOSTI	15
5.1 TVEGANJE INVESTITORJEVE FINANČNE NESPOSOBNOSTI DOKONČATI GRADNJO	15
5.2 DRUGA TVEGANJA V ZVEZI Z INVESTITORJEVO NEIZPOLNITVIJO OBVEZNOSTI	15
5.3 TVEGANJA STVARNIH NAPAK	16
6 PRAVNA VARNOST KUPCEV PO ZAKONU O VARSTVU KUPCEV STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB (ZVKSES)	17
6.1 PRODAJA STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB	17

6.1.1 Prodajna pogodba	17
6.1.1.1 Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe	17
6.1.1.2 Določitev lastnosti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe	18
6.1.1.3 Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe	19
6.1.2 Določitev in plačilo kupnine	20
6.1.2.1 Kupnina	20
6.1.2.1.1 Pravica kupca do zadržanja dela kupnine	20
6.1.2.2 Ara	21
6.1.3 Načelo sočasnosti izpolnitve	21
6.1.3.1 Izjema od načela sočasnosti izpolnitve	22
6.1.4 Bančna garancija	23
6.1.5 Skrbniški račun	23
6.1.5.1 Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa	24
6.1.5.2 Skrbniška banka	24
6.1.5.3 Skrbniški notar	25
6.1.6 Izročitev nepremičnine	26
6.1.7 Odgovornost prodajalca za napake	27
6.2 INSTRUMENTI VARSTVA KUPCEV NEPREMIČNIN PO ZVKSES	28

7 PRAVNA VARNOST KUPCEV PO ZAKONU O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

(ZNPOSR) 30

7.1 POJEM POSREDOVANJA	30
7.2 OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI	31
7.2.1 Nepremičninske družbe	31
7.2.1.1 Obveznosti nepremičninske družbe	31
7.2.2 Nepremičninski posredniki	33
7.3 INSTRUMENTI VARSTVA KUPCEV NEPREMIČNIN PO ZNPOSR	34

8 KREDITIRANJE NAKUPA NEPREMIČNIN 36

8.1 STANOVANJSKI KREDIT	36
8.1.1 Ponudniki stanovanjskih kreditov	36
8.1.1.1 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	36
8.1.1.2 Nacionalna varčevalna stanovanjska shema Stanovanjskega sklada Republike Slovenije	37
8.1.1.3 Stanovanjsko kreditiranje pri bankah	37
8.1.2 Previdnost pri najemu kredita	37
8.1.3 Ugotavljanje cene kredita	38
8.1.4 Pogoji za pridobitev stanovanjskega kredita	38

9 KREDITNO ZAVAROVANJE	40
9.1 INSTRUMENTI ZA ZAVAROVANJE KREDITA	40
9.1.1 Zavarovanje pri zavarovalnici	40
9.1.2 Zavarovanje s poroki	41
9.1.3 Zavarovanje s hipoteko	41
9.1.4 Zavarovanje z zastavo denarnih sredstev	43
9.1.5 Zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev	43
10 ZAKLJUČEK	45
LITERATURA	47
VIRI	49
SEZNAM TABEL	51
SEZNAM OKRAJŠAV	52
IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA	53

1 UVOD

Odločitev za nakup lastnega stanovanja predstavlja za posameznika enega izmed največjih premoženjskih podvigov, saj v to vlaga vse svoje prihranke in najema visoke dolgoročne kredite. Prav zaradi tega je pomembno, da kupec kot ekonomsko šibkejša stranka v postopku pozna zakonodajo, ki ga varuje v prometu z nepremičninami.

Ker so se v preteklosti dogajale številne nepremičninske afere, je Državni zbor RS leta 2003 in leta 2004 sprejel dva nova zakona, da bi preprečila morebitne nove prevare in oškodovanja kupcev. Novosti bodo pripomogle k večji zaščiti kupcev, vendar pa jih nova zakonodaja ne more v celoti zaščititi in jih zavarovati pred različnimi vrstami prevar. Pomembno je, da kupci sami preverijo nepremičnino z ogledom, preverijo njeno stanje v zemljiški knjigi in se ne zanašajo na poštenost prodajalcev oziroma investitorjev.

Namen diplomske naloge je predstavitev splošnih in specialnih zakonov, ki varujejo in ščitijo kupce pred prevarami v prometu z nepremičninami. Pomembna splošna zakona, t. i. *leges generales*, s tega področja sta predvsem Obligacijski zakonik in Stvarnopravni zakonik, specialni zakoni, t. i. *leges speciales*, pa so Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakon o nepremičninskem posredovanju, Zakon o zemljiški knjigi in Stanovanjski zakon.

Z diplomsko nalogo sem želela predstaviti specialne zakone z vsemi določbami, ki določajo pravice in obveznosti kupcev, prodajalcev in posrednikov v prometu z nepremičninami ter opozoriti na vse varovalne instrumente, ki jih ima kupec po omenjenih zakonih.

Nakup nepremičnine predstavlja za kupca velik strošek in marsikdo zanj nima dovolj lastnih sredstev. Ker večina potrošnikov za nakup nepremičnine najema stanovanjske kredite, sem v diplomski nalogi opisala tudi kreditiranje nakupa nepremičnin in instrumente, s katerimi se zavaruje kupec, če iz različnih razlogov ni več sposoben banki odplačevati mesečnih obveznosti.

V prvem delu diplomske naloge sem opredelila pojem nepremičnine in navedla razloge za sprejem dveh novih zakonov, ki naj bi prinesla večjo pravno varnost kupcem nepremičnin.

V naslednjem poglavju sem predstavila pojem pravne varnosti, ki je ena izmed temeljnih vrednot vsake pravne države, in stvarno pravo kot eno izmed temeljnih pravnih panog na področju nepremičninskih poslov. Stvarno pravo je panoga civilnega prava, ki ureja pravice na stvari. Opredelila sem tudi pravne vire stvarnega prava.

V diplomski nalogi sem se dotaknila tudi nepremičninskih evidenc, saj je evidentiranje nepremičnin zelo pomembno. V naši pravni ureditvi temelji na katastru in zemljiški knjigi, zato sem podrobneje opisala ti dve evidenci. Gre za sistem, ki zagotavlja kupcem visoko stopnjo pravne varnosti. Bolj je sistem evidentiranja nepremičnin natančen in popoln, večjo varnost zagotavlja kupcem.

V petem poglavju sem predstavila tveganja, ki jim je kupec izpostavljen, če investitor ne izpolni svoje obveznosti. Ker večina investorjev nima lastnih sredstev za dokončanje projektov, si del finančnih sredstev zagotovijo tako, da sklenejo prodajno pogodbo še pred končanjem gradnje. Kupci pa se zavežejo, da bodo plačali del kupnine še pred izročitvijo dela stavbe, ki je predmet prodaje. V tem primeru je kupec izpostavljen precej večjemu tveganju, povezanemu z neizpolnitvijo obveznosti investitorja, kot pa pri nakupu stavbe, ki je že zgrajena.

V nadaljevanju diplomske naloge sem predstavila pravno varnost kupcev po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, opozorila na pravice kupca ter posledično na obveznosti, ki jih mora prodajalec spoštovati, da ga ne doletijo kazenske sankcije po tem zakonu. Pomembni instrumenti s tega področja so: prodajna pogodba, s katero sta zaščiteni obe stranki v postopku, določitev in plačilo kupnine ter odgovornost prodajalca za napake. Nova instrumenta varovanja kupcev, ki jih uvaja Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, pa sta bančna garancija in skrbniški račun.

Sledi poglavje o pravni varnosti kupcev po Zakonu o nepremičninskem posredovanju. Pomembno je, da se kupci pri nakupu stanovanja odločijo za pomoč strokovnjakov, ki so večji nepremičninskih poslov in izpolnjujejo zakonske pogoje. Zato sem predstavila tudi področje storitev nepremičninskih družb ter nepremičninskih posrednikov.

V osmem poglavju sem opisala, kaj je stanovanjski kredit, navedla ponudnike stanovanjskih kreditov v RS, opozorila, na kaj mora biti kreditojemalec pozoren, ko najema kredit, kakšni so pogoji za pridobitev stanovanjskega kredita ter kako se ugotovi cena kredita.

Jedro diplomske naloge sem zaključila s kreditnim zavarovanjem. V tem poglavju sem navedla nekaj možnosti, ki jih lahko izkoristi kupec, če postane plačilno nesposoben. Kreditno zavarovanje ne ščiti samo banke kot upnice, temveč tudi kreditojemalca. Nepredvidljivi dogodki, kot so izguba zaposlitve, trajna nezmožnost za delo ali smrt zaradi nezgode, so lahko razlogi, ko kreditojemalec ni več sposoben odplačevati mesečnih obrokov. V takšnem primeru potrebuje banka kritje, da na nek način svoj posojeni denar dobi nazaj.

2 SPLOŠNO O NEPREMIČNINAH

2.1 POJEM NEPREMIČNINA

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premičnine (18. člen SPZ). Po tem členu je nepremičnina pravzaprav le zemljišče. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače (8. člen SPZ).

SPZ pa določa dve izjemi. Prva izjema je etažna lastnina, pri kateri je predmet lastninske pravice posamezen del oziroma etaža (npr. stanovanje), druga izjema pa je stavbna pravica.

2.1.1 Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati (1. odstavek 37. člena SPZ).

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (39. člen SPZ).

Lastninska pravica se lahko pridobi s pravnim poslom, iz katerega izhaja obveznost prenesti lastninsko pravico (po 40. členu SPZ). Za pridobitev lastninske pravice se zahteva vpis v zemljiško knjigo na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno dovolilo (po 49. členu SPZ). Z dedovanjem se lastninska pravica pridobi v trenutku zapustnikove smrti (po 41. členu SPZ). Lahko pa se pridobi tudi s pravnomočno sodno odločbo ali dokončno odločbo upravnega organa (po 42. členu SPZ).

2.1.2 Etažna lastnina

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba (105. člen SPZ).

Etažna lastnina je pravica na fizičnem delu stavbe, zlasti stanovanju ali poslovnem prostoru, ločena od lastninske pravice na zemljišču, na katerem stoji stavba (Apovnik et al., 1999, str. 33).

Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika (1. odstavek 118. člena SPZ). Upravnik večstanovanjske stavbe je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov (2. odstavek 48. člena SZ-1). Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša (2. odstavek 49. člena SZ-1). Etažni lastniki z upravnikom sklenejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev (po 53. členu SZ-1).

2.1.3 Stavbna pravica

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad tujo nepremičnino ali pod njo. Je prenosljiva in ne sme trajati več kot devetindevetdeset let (po 256. členu SPZ).

Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjžno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo (1. odstavek 257. člena SPZ).

Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino (1. odstavek 259. člena SPZ). Stavbna pravica preneha z izbrisom iz zemljiške knjige (1. odstavek 260. člena SPZ).

2.2 RAZLOGI ZA SPREJEM IN NAMEN ZAKONOV

2.2.1 Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je pričel veljati 1.8.2004 in je bil sprejet kot posledica številnih nepremičninskih afer.

Ta zakon določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi (1. odstavek 1. člena ZVKSES). Temeljno načelo, na katerem temelji ureditev ZVKSES, je načelo zaščite kupcev pred tveganji v zvezi s prodajalčevo neizpolnitvijo.

Zakon vsebuje natančno sto členov in je razdeljen na sedem poglavij. Prvo poglavje vsebuje splošne določbe o vsebini in namenu zakona. Drugo poglavje, ki je najpomembnejše, se nanaša na prodajo stanovanj in enostanovanjskih stavb potrošnikom ter določa pravice in obveznosti pogodbenih strank, torej prodajalca in

kupca. Tretje poglavje govori o notarski hrambi, četrto poglavje vsebuje nekatera posebna pravila, ki se uporabljajo v točno določenih primerih, peto poglavje vsebuje določila o inšpekcijskem nadzoru in nadzoru nad skrbniškimi bankami in skrbniškimi notarji. Šesto poglavje vsebuje kazenske določbe, sedmo pa prehodne in končne določbe, ki med drugim določajo tudi datum, ko se je pričel ZVKSES uporabljati (Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 1).

Zakon določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb, njegov glavni namen pa je s pravnimi pravili celovito urediti razmerja med prodajalci in kupci, tako da bodo kupci celovito zaščiteni pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja. Zakon velja za novogradnje, nadomestne gradnje in rekonstrukcije stavb.

Predpisuje, da je oglaševanje in sklepanje prodajnih pogodb možno šele po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja ter po sprejetju splošnih pogojev prodaje v obliki notarskega zapisa. Omejuje ar o na 10% pogodbene vrednosti nepremičnine (znesek are je tudi najvišji znesek, ki ga investitor lahko prejme pred izpolnitvijo pogojev za prodajo), dogovor o predčasnem plačilu kupnine je možen le z ustreznimi zavarovanji (bančna garancija, skrbniški račun, poroštvo zavarovalnice ali kombinacija posameznih zavarovanj).

Zakon, ki ne nazadnje tudi bistveno vpliva na samo varnost kupcev, pa ima tudi eno pomanjkljivost, saj ne predpisuje, kdo lahko sestavlja prodajne pogodbe. V Zakonu o nepremičninskem poslovanju so namreč določena pravila za varno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju. Ta med drugim zahteva, da prodajno pogodbo sestavi univerzitetni diplomirani pravnik.

ZVKSES pa predpisuje, da morajo biti splošni prodajni pogoji, ki jih pripravi investitor, v obliki notarskega zapisa. V praksi se namreč pogosto dogaja, da nekateri investitorji pripravljajo prodajne pogodbe na podlagi tipskih vzorcev in ne razmišljajo o celoviti lastni pravni varnosti, kaj šele o varnosti kupca.¹

2.2.2 Zakon o nepremičninskem posredovanju

Zakon o nepremičninskem posredovanju je sprejel Državni zbor RS 23.4.2003. V Uradnem listu RS je bil objavljen 9.5.2003, veljati pa je začel 24.5.2003. Zakon je namenjen nepremičninskim družbam, ki opravljajo storitve posredovanja v prometu z nepremičninami in končnim potrošnikom. V pomoč pa je tudi družbam, ki se ukvarjajo z oglaševanjem, zavarovanjem odgovornosti in pravnikom.

Namen zakona je podrobneje urediti področje nepremičninskega posredovanja, zagotoviti varstvo potrošnikov na tem področju, dvigniti ugled nepremičninske stroke

¹ Vir: Revija Kapital – portal za naložbo denarja

in strožje urediti posredništvo v prometu z nepremičninami. Cilj zakona je tudi, da se opravljanje te storitve uskladi s predpisi Evropske skupnosti in da se po zgledu nekaterih razvitih zahodnoevropskih držav področje nepremičninskega posredovanja tudi pri nas zakonodajno uredi.

Zaradi strogega predpisa o izobrazbi in licenci nepremičninskih posrednikov se bo zmanjšalo število nepremičninskih družb, s tem pa se bo povečala kakovost storitev. Nepremičninska družba je odgovorna do potrošnika, v primeru kršitve tega zakona pa je dolžna plačati kazen (po Marinšek in Kožar, 2003, str. 17-18, 50).

3 PRAVNA VARNOST IN STVARNO PRAVO

3.1 PRAVNA VARNOST

Pravna varnost velja za eno temeljnih vrednot modernega prava in pravne države. Pojem pravne varnosti je kompleksen, saj ga sestavlja vrsta zahtev, ki temeljijo na načelu ustavnosti, zakonitosti ter spoštovanju temeljnih človekovih pravic in svoboščin. Med najpomembnejše zahteve sodijo: enakost pred zakonom, enakopravnost strank v pravnih postopkih, varstvo pravic v okviru pravnih postopkov in tudi varstvo pridobljenih pravic.

Pojma pravna varnost in pravna država sta med seboj tesno povezana. Šele v pravni državi je mogoče zagotoviti pravno varnost, ki je tudi oblika osebne varnosti, in šele sodobna pravna država lahko svojim prebivalcem zagotavlja določeno stopnjo pravne varnosti (po Vuličević, 2000, str. 40-41).

Danes je pravna varnost ena izmed pglavitnih pravnih in družbenih vrednot, vendar pa nekdanj ni bilo tako. Pravna varnost je, kot pravi dr. Tone Strojín, »rezultat evolucije prava«.

3.2 POJEM STVARNEGA PRAVA IN STVARNOPRAVNO RAZMERJE

Stvarno pravo je del splošnega civilnega prava in je ena izmed temeljnih pravnih panog na področju nepremičninskih poslov. Bistvena vsebina stvarnega prava je lastninsko razmerje, ki lastniku zagotavlja oblast nad stvarjo. Temeljni objekt stvarnega prava je stvar.

Temeljno stvarnopravno razmerje je lastninsko razmerje in lastnina ni le osrednja pravica stvarnega prava, ampak civilnega prava nasploh. Lastnina kot temeljna pravica stvarnega prava zagotavlja posamezniku najširšo oblast nad stvarjo v mejah, ki jih določajo prisilni predpisi javnega prava. Bistvena značilnost stvarnih pravic je, da učinkujejo proti vsem. Samo s takšnim učinkovanjem lahko stvarno pravo opravlja svojo funkcijo zagotavljanja oblasti nad stvarjo. Stvarnopravno razmerje je v ožjem pomenu klasično premoženjsko razmerje med posamezniki. Zaradi pomena nekaterih stvarnopravnih razmerij pa lahko čutimo vedno močnejši poseg javnega prava vanje. Javno pravo načelno varuje lastninsko pravico kot človekovo temeljno pravico in ji na tej podlagi zagotavlja najširšo stopnjo pravnega varstva (Juhart et al., 2007, str. 40).

3.3 PRAVNI VIRI STVARNEGA PRAVA

3.3.1 Ustava RS

V hierarhiji pravnih virov je najprej treba omeniti Ustavo RS.

Ustavne določbe sicer neposredno ne urejajo stvarnopravnih razmerij, vendar nakazujejo njihov pomen, funkcijo in pravno naravo v družbenoekonomskem in pravnem sistemu. Lastninska pravica se je v zgodovinskem razvoju pokazala ne le kot temeljna premoženjska pravica na področju civilnega prava, ampak tudi kot ena izmed pravic, ki spada v kategorijo temeljnih pravic in svoboščin. Tako ima lastninska pravica svoje mesto v ustavah večine sodobnih držav in v najpomembnejših mednarodnih dokumentih s področja človekovih pravic in svoboščin (Juhart et al., 2007, str. 52).

Tudi v Ustavi RS je lastninska pravica našla svoje mesto v katalogu temeljnih človekovih pravic in svoboščin.

3.3.2 Viri stvarnega prava v ožjem pomenu

Glavni pravni vir stvarnega prava v ožjem smislu je SPZ, ki ponuja celovito ureditev stvarnega prava.

SPZ je sestavljen iz 12 delov, ki si sledijo v sistemsko logičnem zaporedju, in obsega 276 členov.

Zakonik se začneja s temeljnimi načeli stvarnega prava in nadaljuje s temeljnimi pojmi. Sledita poglavje o posesti ter obsežni del o lastninski pravici. V V. delu je urejena etažna lastnina kot posebna oblika lastnine na posameznem delu stavbe. SPZ zelo sistematično ločuje nepremičninsko stvarno pravo na eni ter premičninsko stvarno pravo na drugi strani. V VI. delu so urejene vse oblike zastavne pravice (hipoteka, ročna zastava, neposestna zastavna pravica na premičninah, zastavna pravica na pravicah). Novost, ki jo je uvedel SPZ, predstavlja zemljiški dolg, ki je urejen v VII. delu SPZ. Zemljiški dolg je nova stvarna pravica, ki je doslej nismo poznali in nekoliko spominja na hipoteko. Prenos v zavarovanje je urejen v VIII. poglavju SPZ. Služnosti, tako stvarne kot tudi osebne, so urejene v IX. delu zakonika. Sledi X. poglavje, ki govori o stvarnem bremenu. To poglavje ni prineslo posebnih novosti. V XI. delu je urejena še ena posebna stvarna pravica, in sicer stavbna pravica. V zadnjem, XII. delu pa so urejena prehodna in končna določila.

Poleg SPZ velja kot drug temeljni pravni vir stvarnega prava omeniti predpise s področja evidentiranja nepremičnin. Osnovna zemljiška evidenca, ki praktično določa

nepremičnino, je zemljiški kataster, ki ga ureja Zakon o evidentiranju nepremičnin. Na katastru kot dejanski nepremičninski evidenci pa je utemeljena zemljiška knjiga kot pravna nepremičninska evidenca.

Poleg splošnih pravnih virov stvarnega prava obstajajo tudi nekatere posebne ureditve, ki veljajo za določene stvari. Institut etažne lastnine SPZ obravnava kot splošen institut, posebna ureditev etažne lastnine za večstanovanjske stavbe pa je določena s Stanovanjskim zakonom.

Pomembno je, da ureditev SZ-1 v celoti izhaja iz SPZ in se nanj tudi nekajkrat neposredno sklicuje. V SZ-1 so upoštevani vsi bistveni temelji ureditve etažne lastnine iz SPZ.

SPZ in SZ-1 nista v medsebojnem nasprotju, ampak skupaj dajeta osnovo za usklajeno in celovito urejanje vseh stvarnopravnih razmerij na stanovanjskem področju (Juhart et al., 2007, str. 58-59).

3.3.3 Viri stvarnega prava v širšem pomenu

Pri obravnavi stvarnega prava se srečujemo z množico predpisov, zato se bom omejila le na tiste, ki pomembneje vplivajo nanj.

Najprej je treba omeniti preostale civilnopravne predpise, ki v primerljivih pravnih sistemih skupaj s stvarnim pravom sestavljajo kodifikacijo civilnega prava. To so predvsem Obligacijski zakonik, Zakon o dedovanju in Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih.

Med pravne vire stvarnega prava v širšem pomenu lahko štejemo tudi vse predpise, ki omejujejo stvarne pravice v javnem interesu in tako določajo njihovo vsebino. Omejitve so značilne predvsem za lastninsko pravico na nepremičninah (Juhart et al., 2007, str. 59).

Med predpise, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičninah, spada Zakon o urejanju prostora. Lastniku zemljišča pomeni največji poseg v lastninsko pravico, ko zemljišče postane zazidljivo. Za prenos lastninske pravice na zemljiščih je pomemben tudi Zakon o kmetijskih zemljiščih, ki velja tudi za gozdove (Juhart et al., 2007, str. 60).

4 NEPREMIČNINSKE EVIDENCE

Nepremičnine so posebna vrsta stvari in so pomembne tako za človeka kot tudi za opravljanje različnih vrst dejavnosti.

Pri nepremičninah je zelo pomembno njihovo evidentiranje. Gre za sistem, ki zagotavlja kupcem visoko stopnjo pravne varnosti.

Kolikor bolj je sistem evidentiranja nepremičnin natančen in popoln, toliko večja je varnost pravnih razmerij. Morda ni napačna in preveč ambiciozna trditev, da takšen sistem lahko zagotavlja tudi popolno pravno varnost (Juhart et al., 2007, str. 135).

Pravni sistemi različno urejajo evidentiranje nepremičnin. V naši pravni ureditvi le-to temelji na katastru in zemljiški knjigi.

Poleg slednjih pa ostajajo tudi druge nepremičninske evidence, v katerih se posredno ali neposredno zbirajo podatki o nepremičninah, a so funkcionalno povezane z osnovnima evidencama. Tako poznamo še register nepremičnin, evidenco državne meje in register prostorskih enot (po Juhart et al., 2007, str. 136).

Namen obeh evidenc je, da se med seboj dopolnjujeta, usklajujeta in povezujeta. Nekateri podatki o nepremičninah se vodijo tako v katastru kot tudi v zemljiški knjigi. Danes je med obema evidencama vzpostavljena elektronska izmenjava podatkov, kar zagotavlja večjo natančnost in ažurnost.

V praksi ljudje težko ločujejo med pojmom zemljiški kataster in zemljiška knjiga. Kljub temu da oba izraza predstavljata evidenco nepremičnin, gre za zelo različna pojma.

4.1 KATASTER

Z izrazom kataster danes razumemo dve nepremičninski evidenci, in sicer zemljiški kataster in kataster stavb. Oba katastra sta osnovni nepremičninski evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah. Oba se povezujeta z zemljiško knjigo.

Zemljiški kataster in kataster stavb vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS. Podatki, ki so vpisani vanj, so javni, kar pomeni, da ima vsakdo pravico do vpogleda v podatke in iz katastra pridobiti podatke.

4.1.1 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je najstarejša in temeljna nepremičninska evidenca.

Zemljiški kataster je stvarna evidenca nepremičnin, v katero se vpisujejo podatki o zemljiščih (natančneje podatki o legi, obliki, površini, vrsti rabe, katastrskem razredu, katastrskem dohodku, rodovitnosti in proizvodni sposobnosti zemljišča) in podatki o lastnikih teh zemljišč. Vodi ga upravni organ, pristojen za geodetske zadeve, ki deluje v okviru upravne enote.²

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb. V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, ter načrti in podatki, vpisani pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki. Zbirka listin in podatkov se hrani trajno (15. člen ZEN).

Republika Slovenija je zaradi vodenja podatkov o zemljiščih razdeljena na katastrske občine. Območja katastrskih občin so evidentirana v zemljiškem katastru (2. člen Pravilnika o območjih in imenih katastrskih občin). Katastrska občina je posebna organizacijska enota zemljiškega katastra in ni primerljiva z občino.

Na območju Republike Slovenije je 2.698 katastrskih občin.³

Območja in imena katastrskih občin, spremembe območij in imen ter način spreminjanja določa Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin.

Osnovna enota zemljiškega katastra je parcela. Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru evidentirana z mejo in označena z identifikacijsko oznako (po 16. členu ZEN). Identifikacijska oznaka parcele je parcelna številka.

V zemljiškem katastru se vodijo naslednji podatki:

1. identifikacijska oznaka parcele,
2. meja,
3. površina,
4. lastnik,
5. upravljavec,
6. dejanska raba,
7. zemljišče pod stavbo,
8. boniteta zemljišča.

² Vir: SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«

³ Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije

V zemljiškem katastru se vodijo tudi podatki, potrebni za povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo (17. člen ZEN).

Zemljiški kataster je torej evidenca, iz katere izvemo, kako veliko je določeno zemljišče, za kaj se to zemljišče uporablja (njiva, sadovnjak, gozd, stavbišče, dvorišče...) in kje leži. Izpisek iz zemljiškega katastra oz. mapna kopija vsebuje tloris določenega zemljišča z okoliškimi zemljišči, parcelno številko, velikost in vrsto rabe zemljišča.⁴

4.1.2 Kataster stavb

V katastru stavb se evidentirajo stavbe in deli stavb.

Pojem stavbe opredeljuje tudi 71. člen Zakona o evidentiranju nepremičnin, ki določa, da je stavba objekt, v katerega lahko človek vstopi in ki je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco.

Kataster stavb je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o stavbah in delih stavb ter iz zbirke listin in podatkov, ki omogočajo historični pregled sprememb. V zbirki listin so elaborati in druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, načrti in podatki, navedeni pred zadnjimi vpisanimi podatki. Zbirka listin se hrani v fizični ali elektronski obliki (72. člen ZEN).

V kataster stavb se vpisujejo naslednji podatki:

1. identifikacijska oznaka,
2. lastnik,
3. upravljavec,
4. lega in oblika,
5. površina,
6. dejanska raba,
7. številka stanovanja ali poslovnega prostora.

V katastru stavb se vodijo tudi podatki o povezavi z registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo (73. člen ZEN).

Kataster je bil uveden razmeroma pozno, saj se je začel uveljavljati šele leta 2000.

⁴ Vir: SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«

Za stvarnopravna razmerja kataster stavb ni tako pomemben kot zemljiški kataster, kajti večina stavb nima lastnosti samostojne stvari, saj so sestavina zemljišča, kar pomeni, da stojijo na zemljišču.

4.2 ZEMLJIŠKA KNJIGA

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. Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (po 1. členu ZZK-1).

Slovenska zemljiška knjiga je javni register, ki ga vodi pooblaščen organ, to je zemljiškoknjižno sodišče. Za vodenje zemljiške knjige je pristojno okrajno sodišče.

Pomembno načelo zemljiške knjige je načelo javnosti, kar pomeni, da je vsebina zemljiške knjige javno dostopna vsem, zato se nihče ne more sklicevati, da mu vsebina posameznega vpisa ni bila znana.

Zemljiška knjiga je javna evidenca, kar pomeni, da vpisani podatki uživajo javno zaupanje. Vpogled v podatke je javen, možen pa je tudi preko svetovnega spleta. Vsakdo se lahko zanese na vpisane podatke, njihovo pravilnost in popolnost.

Glavna knjiga se vodi za vsako katastrsko občino, kot so določene v zemljiškem katastru. Glavna knjiga se vodi kot informatizirana baza podatkov, ki danes v celoti nadomešča ročno vodeno zemljiško knjigo. Povezuje se z drugimi evidencami, v katerih se kot matični vodijo podatki o nepremičninah in imetnikih pravic, kot so kataster, centralni register prebivalstva, sodni register, poslovni register in druge evidence. Vsi podatki, ki se vpisujejo v glavno knjigo, se trajno hranijo in morajo ostati shranjeni tudi po tem, ko nehajo veljati.

Zbirka listin se vodi pri vsakem zemljiškoknjižnem sodišču enotno za vse glavne knjige tega sodišča. Sestavljajo jo listine in dokumenti, ki so podlaga za vpise v zemljiško knjigo. V zemljiški knjigi velja načelo, da se mora vsak vpis opraviti na podlagi ustrezne listine.

Glavna knjiga je najpomembnejši del zemljiške knjige. Sestavljena je iz zemljiškoknjižnih vložkov, ki imajo vsak svojo zaporedno številko. Način vodenja zemljiškoknjižnega vložka je določen z Uredbo o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra. Zemljiškoknjižni vložek je sestavljen iz treh evidenčnih listov, in sicer iz listov A, B in C.

Zemljiška knjiga pa ima tudi praktičen pomen, saj kupcu, ki želi skleniti pravni posel, katerega predmet je nepremičnina, omogoča, da se z vpogledom v zemljiško knjigo

seznanj s tem, kdo je lastnik nepremičnine, in ugotovi, kdo ima nepremičnino v posesti. Stanovanja, ki niso vpisana v zemljiški knjigi, imajo načeloma manjšo tržno vrednost, kar za kupca pomeni dodatni strošek.

Od dobrovernega kupca se pričakuje, da pred sklenitvijo pogodbe preveri pravno stanje, to pomeni, da preveri razpoložljivo dokumentacijo, pridobi manjkajočo in ugotovi dejansko stanje nepremičnine. Pregledati je potrebno, ali je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo, ali jo bremenijo služnosti, najemi, hipoteke, itd.. Ugotoviti pa mora tudi, koliko je nepremičnina stara, ali je bila obnovljena, v kakšnem stanju so instalacije, okna itd.. Skratka, preveriti je potrebno vse, kar bi kupca lahko oviralo pri izvrševanju njegove pravice.

Ko je pravno stanje na nepremičnini enako zatrjevanemu, sledi sestava pogodbe. Za sestavo pogodbe, katere predmet je prenos lastninske pravice na nepremičninah, je pristojen samo univerzitetni diplomirani pravnik. Če to zahteva zakon ali pa je zaradi večje varnosti primernejše, lahko pogodbo sestavi tudi notar v obliki notarskega zapisa. Po podpisu pogodbe sledi še odmera davka na promet nepremičnin ter po plačilu slednjega overovitev prodajalčevega podpisa pri notarju.

Takšna ureditev omogoča manj pravnih napak, večjo zanesljivost poslov, kupcu nepremičnine pa zagotavlja večjo pravno varnost.

4.2.1 Vrste vpisov v zemljiško knjigo

Vpisi v zemljiško knjigo so glavni vpisi in pomožni vpisi. Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, se vpisujejo s pomožnimi vpisi (26. člen ZZK-1).

Glavni vpisi so vknjižba, predznamba in zaznamba. Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznambo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo. Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo (27. člen ZZK-1). Pomožna vpisa sta plomba in poočitev (28. člen ZZK-1).

Z izrazom vpis v zemljiško knjigo razumemo način evidentiranja podatka o pravicah ali pravnih dejstvih v zemljiški knjigi. Podatki, evidentirani v zemljiški knjigi, se nam kažejo kot zadnje (aktualno) stanje vpisov v določenem časovnem trenutku in vsi vpisi skupaj nam dajejo celovit prikaz pravnih lastnosti nepremičnine (Juhart et al., 2007, str. 171).

5 TVEGANJA PRI NEIZPOLNITVI INVESTITORJEVIH OBVEZNOSTI

Večina investorjev običajno nima lastnih sredstev za izvedbo projektov. Pogosto si investitorji, ki gradijo za trg, del finančnih virov za financiranje gradnje zagotovijo tako, da sklepajo prodajne pogodbe še pred končanjem gradnje. Kupci pa se zavežejo, da bodo plačali del kupnine še pred izročitvijo dela stavbe, ki je predmet prodaje. V takem primeru je predmet prodaje bodoča stvar, torej stavba ali del stavbe, ki še ne obstaja. Takšna prodajna pogodba je po pravilih obligacijskega prava veljavna, saj 438. člen Obligacijskega zakonika določa, da se lahko prodaja nanaša tudi na bodočo stvar. Vendar pa je v tem primeru kupec izpostavljen precej večjemu tveganju, povezanemu z neizpolnitvijo obveznosti investitorja, kot pa pri nakupu stavbe oziroma dela stavbe, ki je že zgrajen.

Vsa tveganja lahko strnemo v spodaj predstavljenih sklopih.

5.1 TVEGANJE INVESTITORJEVE FINANČNE NESPOSOBNOSTI DOKONČATI GRADNJO

To tveganje nastane, ko investitor sklepa prodajne pogodbe (ali predpogodbe) še pred dokončanjem gradbenega dovoljenja. Dokler investitor ne pridobi dokončnega gradbenega dovoljenja, z deli ne more začeti. V obdobju od prejema posameznih obrokov kupnin do takrat, ko lahko začne z gradnjo, lahko zaide v finančne težave (npr. za nakup zemljišča najame kredit in ga kasneje ni več sposoben odplačevati).

Tudi po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja lahko investitor postane finančno nesposoben za končanje gradnje zaradi različnih vzrokov, na primer:

- ker porabi finančne vire, ki jih je pridobil z vplačanimi obroki kupnine za druge namene,
- ker so dejanski stroški gradnje večji od načrtovanih,
- ker med gradnjo ne pridobi dovolj kupcev, da bi z njihovimi viri financiral končanje gradnje, drugih ustreznih virov pa ni sposoben pridobiti (po Plavšak, 2004, str. 19-20).

5.2 DRUGA TVEGANJA V ZVEZI Z INVESTITORJEVO NEIZPOLNITVIJO OBVEZNOSTI

Investitor izpolni svoje obveznosti iz prodajne pogodbe do kupca z izročitvijo nepremičnine in izpolnitvijo pogojev za njen vpis v zemljiško knjigo v korist kupca. Te

obveznosti lahko prodajalec izpolni, če je nepremičnina prosta bremen. Po splošnih pravilih obligacijskega prava se za veljavnost prodajne pogodbe ne zahteva, da je nepremičnina prosta bremen v času sklenitve prodajne pogodbe, temveč v času njene izročitve kupcu. Če je prodajalec ob sklenitvi prodajne pogodbe že imel zastavljeno zemljišče, v času izročitve nepremičnin pa še ni vrnil kredita, nepremičnina posledično ob izročitvi ostane obremenjena s pravicami drugih.

Kupiti nepremičnino od prodajalca, ki zahteva celotno plačilo pred njeno izročitvijo, zemljišče, na katerem bo zgrajen stanovanjski objekt, pa je že zastavljeno, je tvegano za kupca tudi, če je nakup zavarovan s skrbniškimi storitvami (po Janevski, 2006, str. 56).

5.3 TVEGANJA STVARNIH NAPAK

To tveganje se kaže v (ne)sposobnosti investitorja izpolniti morebitne zahtevke iz naslova odgovornosti za stvarne napake (Plavšak, 2004, str. 21).

Pogosto investitorji varčujejo in najemajo za posamezne sklope del na stavbi manjše in cenejše izvajalce, zato je za kupca tveganje lahko še večje. Pogosto se kmalu po prevzemu stavbe začnejo kazati napake, ki jih ni bilo mogoče opaziti pri pregledu ob prevzemu. To imenujemo skrite napake.

Da pa kupec ne bi imel težav v zvezi z odpravo teh napak, 26. člen ZVKSES določa, da mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti tudi bančno garancijo banke, s katero se le-ta zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija. Če pa prodajalec kupcu ne izroči bančne garancije za odpravo skritih napak, ima kupec pravico zadržati znesek v višini 5 % kupnine, dokler mu prodajalec ne izroči garancije.

Vendar pa v praksi veliko prodajalcev ne izpolnjuje svoje obveznosti, čeprav jih k temu obvezuje zakon, pa tudi povprečni kupec ne pozna in zato tudi ne uveljavlja pravice do zadržanja dela kupnine.

Če se pokažejo napake, prodajalec pa jih noče odpraviti, bi moral kupec svoje pravice uveljavljati po sodni poti. Vendar pa sodni mlini meljejo počasi, stroški sodnega postopka, ki jih mora plačati kupec, so visoki, zato se ravno zaradi tega kupci po navadi ne odločijo svoje pravice uveljavljati po tej poti.

Za kupca najpomembnejše tveganje, ki ima, če se uresniči, tudi zanj najhujše negativne posledice, pa je tveganje, da bo v celoti plačal kupnino ali pretežni del kupnine, prodajalec pa mu ne bo (zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugega razloga) izročil nepremičnine tako, da bo kupec postal njen lastnik, ali pa mu ne bo vrnil plačane kupnine oziroma plačanih obrokov (po Plavšak, 2004, str. 24).

6 PRAVNA VARNOST KUPCEV PO ZAKONU O VARSTVU KUPCEV STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB (ZVKSES)

6.1 PRODAJA STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB

6.1.1 Prodajna pogodba

S prodajno pogodbo se prodajalec 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 (1. odstavek 435. člena OZ).

Prodajna pogodba je dvostranski pravni posel, saj je za njeno sklenitev potrebno soglasje volje kupca in prodajalca. Bistveni sestavini prodajne pogodbe sta stvar in cena, pogodba pa vsebuje tudi stranske točke, kot so na primer:

- čas, kraj in način izročitve,
- zavarovanje,
- davki, takse in drugi stroški,
- garancije prodajalca...

Pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki (po Šlibar Vende, 2007, str. 3).

Pomembno je, da kupec pred nakupom nepremičnine zahteva, da mu prodajalec izroči osnutek prodajne pogodbe, da jo v miru in natančno preuči in se, če je to potrebno, o njeni vsebini posvetuje s strokovnjaki.

Ker pogodbo sestavlja prodajalec, jo mora kupec pred podpisom skrbno prebrati, da bi ugotovil, ali je sestavljena tako, kot sta se dogovorila. Pogodba ne sme vsebovati določil, o katerih se pogodbeni stranki nista dogovorili oziroma nista dosegli soglasja (Janevski, 2006, str. 59).

6.1.1.1 Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe

V 1. odstavku 5. člena ZVKSES so določeni pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da bi smel prodajalec s posameznim kupcem skleniti prodajno pogodbo oziroma začeti oglaševati prodajo. Ti pogoji so:

- prodajalec je lastnik zemljiške parcele, na kateri bo gradil oziroma gradi stavbo z več posameznimi deli oziroma je imetnik ustrezne stavbne pravice, na podlagi katere je upravičen zgraditi stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe,

- prodajalec mora za gradnjo stavbe pridobiti dokončno gradbeno dovoljenje,
- prodajalec mora v obliki notarskega zapisa določiti splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe.

Zakon dopušča možnost, da pogodbeni stranki skleneta prodajno pogodbo tudi, preden prodajalec izpolni navedene pogoje za sklenitev prodajne pogodbe. Prodajna pogodba, sklenjena, preden je prodajalec izpolnil pogoje za njeno sklenitev, zavezuje prodajalca, kupec pa lahko od nje odstopi kadarkoli. V takem primeru mora prodajalec kupcu vrniti morebitno plačano aro (po Janevski, 2006, str. 60-61).

6.1.1.2 Določitev lastnosti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe

Ob sklepanju prodajnih pogodb praviloma nepremičnina (stavba oziroma posamezen del stavbe) še ne obstaja oziroma gradnja še ni končana. To samo po sebi ne vpliva na veljavnost prodajne pogodbe kot zavezovalnega pravnega posla, saj je lahko po 2. odstavku 438. člena OZ predmet prodajne pogodbe tudi bodoča stvar (Plavšak, 2004, str. 41).

Normalno bi bilo, da kupec kupuje nepremičnino, ki že obstaja, kar bi mu omogočilo, da si jo ogleda in ugotovi njene lastnosti. Vendar to glede na povpraševanje in ponudbe na nepremičninskem trgu danes še ni mogoče. Kupec je prisiljen, da kupuje nepremičnino, ki še ne obstaja (se bo gradila ali se že gradi), torej bodočo stvar (Janevski, 2006, str. 62).

Bodoča stvar pa mora biti določena ali vsaj določljiva.

Da kupec ne bi kupoval mačka v žaklju, mora biti v prodajni pogodbi predmet pogodbe določen z dveh vidikov. To sta določitev tehničnih in določitev pravnih lastnosti.

1. Določitev tehničnih lastnosti

Prodajalec tehnične lastnosti stavbe opiše v prodajni pogodbi ali v posebni prilogi, ki je sestavni del splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, in pred sklenitvijo pogodbe z njimi seznaniti kupca (Janevski, 2006, str. 62).

Da bi se kupec natančneje seznanil s tehničnimi lastnostmi, je treba opis le-teh pazljivo preučiti in se po potrebi tudi posvetovati z gradbenimi in s pravnimi strokovnjaki.

2. Določitev pravnih lastnosti

Kupec se mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe seznaniti tudi s pravnimi lastnostmi nepremičnine, da bi ugotovil, ali je možen prenos lastninske pravice na nepremičnini

brez napak. S pojmom pravnega stanja nepremičnine razumemo, da je prodajalec lastnik nepremičnine, da le-ta ni obremenjena s pravicami druge osebe in da je individualno določena. Slednje pomeni, da ima nepremičnina svoj identifikacijski znak, s katerim je vpisana v kataster stavb in zemljiško knjigo. Na podlagi tako določenih pravnih lastnosti nepremičnine lahko prodajalec izstavi kupcu zemljiškoknjižno dovolilo (po Janevski, 2006, str. 63).

Zemljiškoknjižno dovolilo je pravni posel, s katerim prodajalec izpolni svojo obveznost prenosa lastninske pravice na nepremičnini na kupca (po Plavšak, 2004, str. 42).

6.1.1.3 Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe

Kadar prodajalec prodaja posamezne dele stavbe z več posameznimi deli, mora pred začetkom prodaje določiti splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe, ki morajo obsegati naslednje:

- vsa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupca, razen pravil o kupnini in določitvi, torej identifikaciji posameznega dela stavbe (stanovanja ali poslovnega objekta),
- vse sestavine akta o oblikovanju etažne lastnine, razen podatkov, ki se določijo ob vpisu stavbe v kataster stavb.

Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe mora prodajalec sprejeti v obliki notarskega zapisa in mora ob sklenitvi posamezne prodajne pogodbe, ki jo sklene s posameznim kupcem, izročiti kupcu notarsko overjeno kopijo notarskega zapisa teh splošnih pogojev.

Manevrski prostor, ki ga je zakonodajalec pustil kupcu in prodajalcu, ko sklepata posamezno prodajno pogodbo, se nanaša na drugačne roke plačila kupnine in drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, kot jih določajo splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe (po Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 4-5).

Splošni pogoji prodaje morajo biti sprejeti pred nameravano prodajo. Določba, da mora prodajalec splošne pogoje prodaje sprejeti v obliki notarskega zapisa, pomeni naslednje:

- da notar preveri pravno stanje nepremičnine in opozori kupca na morebitna pravna tveganja in preveri, če so na tej nepremičnini v zemljiški knjigi vpisane morebitne pravice tretjih oseb (na primer hipoteka),
- preveri, ali so izpolnjeni pogoji za začetek sklepanja prodajnih pogodb, in preveri, ali je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z določbami ZVKSES (po Plavšak, 2004, str. 48).

Splošni pogoji prodaje torej povečujejo pravno varnost kupca pri sklenitvi prodajne pogodbe.

6.1.2 Določitev in plačilo kupnine

Pogodba o nakupu nepremičnine je dvostranska pogodba. Obe pogodbeni stranki sta hkrati dolžnik in upnik. Nobena stranka ni dolžna izpolniti svoje pogodbene obveznosti, če druga stranka ne izpolni ali ni pripravljena sočasno izpolniti svoje. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da kupec plača kupnino, ko mu prodajalec izroči nepremičnino (sočasna izpolnitev), ali da kupnino plača, preden prodajalec izpolni svoje pogodbene obveznosti (predplačilo) (Janevski, 2006, str. 67).

Pomembno je, da kupec plača kupnino osebi, ki je določena v prodajni pogodbi. Nepremičninski družbi lahko plača kupnino le, če ima pooblastilo prodajalca za prejem kupnine. V nobenem primeru pa ne sme plačati kupnine pred sklenitvijo prodajne pogodbe, ker bi to za zanj lahko imelo škodljive posledice.

6.1.2.1 Kupnina

Plačilo kupnine je obveznost kupca.

Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo prodajne pogodbe, razen morebitnih zamudnih obresti za zamudo s plačilom kupnine, morebitnih stroškov, ki nastanejo prodajalcu zaradi kupčeve upniške zamude, in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca. Navedeno pomeni, da je kupnina fiksna in da mora prodajalec vse stroške gradnje in morebitne druge stroške vključiti v kupnino in jih ne more zahtevati poleg kupnine (po Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 5).

Tako kupec že ob sklenitvi prodajne pogodbe ve, kakšna je njegova denarna obveznost v zvezi z nakupom nepremičnine.

6.1.2.1.1 Pravica kupca do zadržanja dela kupnine

15. člen ZVKSES določa, v katerih primerih kupec ni dolžan plačati določenega dela kupnine.

Kupec tako lahko zadrži 10 % kupnine, dokler mu prodajalec ne izroči nepremičnine z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi, in dokler mu ne izroči nepremičnine na način, da mu omogoči posest na nepremičnini, izroči uporabno dovoljenje ter

predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave ter projekte izvedenih del (po Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 8).

Prav tako pa ima kupec pravico zadržati plačilo 5-odstotne kupnine v naslednjih primerih:

- če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo stvarne napake, do odprave teh napak,
- če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči bančne garancije za odpravo skritih napak, do izpolnitve te obveznosti prodajalca,
- dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini v korist kupca (po 2., 3., in 4. odstavku 15. člena ZVKSES).

6.1.2.2 Ara

Ara je določen denarni znesek oziroma določena količina drugih nadomestnih stvari, ki jo ob sklenitvi pogodbe ena pogodbeni stranka izroči drugi v znamenje, da je pogodba sklenjena. Najpogosteje je predmet are plačilo določenega denarnega zneska (Plavšak et al., 2003, str. 390).

Ara ne sme presegati deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi (2. odstavek 11. člena ZVKSES).

Če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je dala aro, sme druga stranka po lastni izbiri bodisi zahtevati izpolnitev pogodbe, če je to še mogoče, in povrnitev škode, aro pa všteti v odškodnino ali vrniti, bodisi se zadovoljiti s prejetjo aro.

Če je za neizpolnitev pogodbe odgovorna stranka, ki je prejela aro, sme druga stranka po lastni izbiri zahtevati bodisi izpolnitev pogodbe, če je to še mogoče, bodisi povrnitev škode in vrnitev are, bodisi vrnitev dvojne are.

Kadar druga stranka zahteva izpolnitev pogodbe, ima vselej tudi pravico do povrnitve škode, ki jo ima zaradi zamude.

Sodišče sme na zahtevo zainteresirane stranke zmanjšati pretirano veliko aro (65. člen OZ).

6.1.3 Načelo sočasnosti izpolnitve

Za prodajno pogodbo je značilna sočasnost izpolnitve. Načelo je opisano v 12. členu ZVKSES in je osrednji pravni institut obligacijskega prava, ki omogoča pogodbenim strankam zaščito pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke.

Ključno tveganje, ki mu je pogodbeni stranka v dvostranskem (poslovnem) obligacijskem razmerju izpostavljena, je tveganje neizpolnitve druge pogodbene stranke. To tveganje se izrazi takrat, kadar ena pogodbeni stranka opravi izpolnitveno ravnanje, ki se ga je s pogodbo zavezala opraviti, druga stranka pa nasprotnega izpolnitvenega ravnanja ne opravi in tudi ni sposobna (oziroma pripravljena prostovoljno) vrniti predmeta izpolnitve, ki ga je od prve pogodbene stranke prejela (Plavšak, 2004, str. 52).

Načelo sočasnosti izpolnitve lahko stranki izključita z dogovorom. S tem nastane nevarnost, da dejansko močnejša stranka (prodajalec) narekuje dejansko šibkejši stranki (kupcu) takšne pogoje prodaje, da kupec privoli v plačilo kupnine, preden prodajalec izpolni svoj del obveznosti pogodbenega razmerja (po Rijavec et al., 2006, str. 52).

Sklenitev prodajne pogodbe povzroči nastanek dvostranskega obligacijskega razmerja, v katerem je prodajalec zavezan izročiti kupcu nepremičnino tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico, kupec pa je zavezan prodajalcu plačati kupnino (Plavšak, 2004, str. 52).

Pravilo o sočasnosti je obvezujoče, kar pomeni, da ga ni mogoče izključiti. Kupec, razen are, ki lahko znaša največ 10 % kupnine, ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler:

- niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi oziroma za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca in
- dokler prodajalec ni sposoben izročiti nepremičnine kupcu s pogodbeno določenimi lastnostmi (po Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 6).

Prodajalec mora izročiti kupcu nepremičnino brez pravnih napak. To pomeni, da nepremičnina, ki je predmet pogodbe, ne sme biti obremenjena s pravicami tretjih oseb.

6.1.3.1 Izjema od načela sočasnosti izpolnitve

Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da se načelo sočasnosti izpolnitve ne upošteva, vendar pod določenimi pogoji. Stranki načelo lahko izključita le, če prodajalec kupcu v zvezi s predčasno plačano kupnino zagotovi ustrezno zavarovanje pred tveganji prodajalčeve neizpolnitve. Ustrezno zavarovanje pred temi tveganji lahko prodajalec v skladu z drugim odstavkom 13. člena ZVKSES zagotovi le na enega od naslednjih načinov:

- z bančno garancijo ali s poroštvom zavarovalnice,
- s skrbniškimi storitvami na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa,
- z ustrezno kombinacijo navedenih zavarovanj.

6.1.4 Bančna garancija

Bančna garancija je urejena v 37. členu ZVKSES in je eden od instrumentov, ki jih mora prodajalec zagotoviti kupcu zaradi zaščite pred tveganji, če se prodajalec in kupec dogovorita za predčasno plačilo kupnine (po Plavšak, 2004, str. 74).

Prodajalec lahko za predplačilo kupnine kupcu zagotovi zavarovanje pred tveganji z bančno garancijo. S slednjo se banka zavezuje, da bo nepreklicno, če prodajalec ne bo izpolnil svojih obveznosti, ki izhajajo iz prodajne pogodbe, na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija (po Janevski, 2006, str. 70).

Če bančna garancija ni pravilno izdana, kupcu ne bo koristila, zato je pomembno, da le-ta preveri, ali je pravilno izdana. Poroštvo zavarovalnice mora biti po vsebini in kakovosti enako bančni garanciji.

Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačanega obroka kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj za šest mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi (2. in 3. odstavek 37. člena ZVKSES).

6.1.5 Skrbniški račun

Skrbniški račun je posebna vrsta transakcijskega računa, ki se kot nov instrument zavarovanja po ZVKSES oblikuje s pogodbo v korist tretjega (kupca). Račun vodi skrbniška banka, imetnik računa pa je skrbniški notar.

Kupnino kupec nakazuje v dobro skrbniškega računa. Skrbniški notar investitorja pravno nadzoruje pri financiranju gradnje in dovoljuje izplačila skrbniškega računa samo po investitorjevi predložitvi ustreznih dokumentov. Tudi skrbniška banka ves čas gradnje, dokler prodajalec ne izroči stanovanj kupcem in dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo njihove etažne lastnine, spremlja potek gradnje in preverja višino prodajalčevih neplačanih obveznosti, ki se financirajo iz skrbniškega računa. Ob ustanovitvi skrbniškega računa se ustanovi tudi maksimalna hipoteka. Za njen vpis v zemljiško knjigo poskrbi skrbniški notar, ki tudi sicer skrbi za zaščito interesov kupcev. Stroške skrbniškega računa plača prodajalec (Rijavec et al., 2006, str. 247).

Račun se oblikuje z namenom zaščite kupcev posameznih delov stavbe pred različnimi tveganji. Da bi bili učinkovito zaščiteni pred tveganji, je treba zagotoviti dva sklopa skrbniških storitev, in sicer finančne in pravne skrbniške storitve.

1. Finančne skrbniške storitve

Finančne skrbniške storitve obsegajo nadzor nad namensko uporabo sredstev, zbranih s plačili kupcev in drugimi plačilnimi pogoji v breme skrbniškega računa. Te storitve opravlja skrbniška banka, ki vodi skrbniški račun (Janevski, 2006, str. 71).

2. Pravne skrbniške storitve

Pravniške skrbniške storitve obsegajo nadzor nad pravnimi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da bi lahko prodajalec pravilno izpolnil svoje obveznosti do kupcev in uresničil njihove pravice pri razvezi pogodbe. Te storitve opravlja skrbniški notar, ki je tudi imetnik skrbniškega računa (po Janevski, 2006, str. 71).

6.1.5.1 Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa

Skrbniške storitve se opravljajo na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa. Pogodba je tristranski pravni posel, ki ga sklenejo skrbniška banka, skrbniški notar in prodajalec. S pogodbo se skrbniška banka in skrbniški notar zavežeta opravljati finančne oziroma pravne skrbniške storitve, prodajalec pa se zaveže, da bo plačal ceno in stroške te storitve (po Plavšak, 2004, str. 75).

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa ima značilnosti pogodbe v korist tretjega, in sicer kupcev, ki sklenejo prodajne pogodbe, katerih predmet so posamezni deli stavbe, v zvezi s katero je bil oblikovan skrbniški račun (Plavšak, 2004, str. 75).

6.1.5.2 Skrbniška banka

Skrbniška banka mora izpolnjevati naslednje obveznosti:

- odpreti in voditi skrbniški račun,
- preverjati pogoje za izvršitev nalogov za plačilo v breme skrbniškega računa,
- ne sme izvrševati nobenega naloga za plačilo v breme skrbniškega računa, če ne bodo izpolnjeni pogoji za njihovo izvršitev,
- opravljati druga dejanja v skladu z ZVKSES, ki so potrebna za zaščito interesov kupcev (po 39. členu ZVKSES).

Storitve skrbniške banke po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa lahko opravlja banka oziroma hranilnica:

- ki po 4. členu ZBan lahko opravlja bančne storitve in
- ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev (41. člen ZVKSES).

Skrbniška banka mora storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa opravljati s skrbnostjo dobre banke. V razmerju do kupcev ni upravičena zahtevati nikakršnega plačila za storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa (po 56. členu ZVKSES).

Za vsako prodajno pogodbo, ki je vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, mora voditi evidenco plačanih obrokov kupnine (po 1. odstavku 44. člena ZVKSES).

6.1.5.3 Skrbniški notar

Skrbniški notar mora izpolnjevati naslednje obveznosti:

- v svojem imenu in za račun kupcev mora uresničevati pravice iz maksimalne hipoteke,
- v svojem imenu in za račun kupcev mora uresničevati pravico do prepovedi odtujitve in obremenitve,
- v svojem imenu in za račun kupcev mora uresničevati pravice imetnika skrbniškega računa,
- kupce mora obveščati o vseh okoliščinah, pomembnih za uresničitev njihovih pravic v razmerju do prodajalca oziroma do skrbniške banke in drugih pravic v zvezi s prodajno pogodbo in
- opravljati druga dejanja v skladu z ZVKSES, ki so potrebna za zaščito interesov kupcev (po 1. odstavku 39. člena ZVKSES).

Storitve skrbniškega notarja po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa lahko opravlja notar:

- ki je vpisan v register skrbniških notarjev in
- ki ima ustrezno zavarovalno kritje na podlagi dodatnega zavarovanja odgovornosti v zvezi z opravljanjem skrbniških storitev po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa (2. odstavek 41. člena ZVKSES).

Skrbniški notar mora storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa opravljati s skrbnostjo dobrega notarja. V razmerju do kupcev ni upravičen zahtevati nikakršnega plačila za storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa (po 55. členu ZVKSES).

Voditi mora evidenco sklenjenih prodajnih pogodb in skrbniško banko obveščati o vpisih prodajnih pogodb v evidenco in o izbrisih prodajnih pogodb iz nje (po Plavšak, 2004, str. 77-78).

Skrbniške storitve morata skrbniška banka in skrbniški notar opravljati izključno v interesu kupcev in pri izpolnjevanju obveznosti iz pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa ravnati neodvisno drug od drugega.

6.1.6 Izročitev nepremičnine

Posebna pravila niso predvidena le za sklenitev pogodbe, temveč tudi za njeno izpolnitev oziroma za ravnanje prodajalca pri izročitvi nepremičnine kupcu.

Prvi odstavek 16. člena ZVKSES določa, da mora biti rok za izročitev nepremičnine določen v prodajni pogodbi oziroma v splošnih pogojih prodaje. V praksi se mnogokrat zgodi, da prodajalec zaradi različnih razlogov, ki so lahko finančne, organizacijske ali druge narave, zamudi z izročitvijo nepremičnine (Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 9).

ZVKSES določa tudi pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da lahko prodajalec pravilno izroči nepremičnino kupcu. Pogoji so:

- da prodajalec pridobi uporabno dovoljenje,
- da je nepremičnina zgrajena z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi,
- da mora prodajalec po 21. členu tega zakona določiti upravnika (prodajalec sklene z upravnikom pogodbo o upravljanju upravniških storitev) (po 16. členu ZVKSES).

Pogoji morajo biti izpolnjeni do izteka roka, ki je določen v prodajni pogodbi. V nadaljnjih petnajstih dneh pa mora prodajalec kupcu omogočiti prevzem nepremičnine. O prevzemu le-te pogodbeni stranki sestavita zapisnik.

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude. S prodajno pogodbo pa lahko kupec in prodajalec omejita skupni znesek pogodbene kazni na določen odstotek kupnine, ki pa ne sme biti nižji od 50 odstotkov kupnine (17. člen ZVKSES).

Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da mu:

- omogoči posest nepremičnine,
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo, in če je predmet prodaje posamezen del stavbe, tudi etažni načrt tega posameznega dela,
- izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave in
- izroči projekte izvedenih del (1. odstavek 18. člena ZVKSES).

ZVKSES v drugem odstavku 19. člena določa, da mora ob izročitvi in prevzemu nepremičnine prodajalec kupca opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, in na pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučiti, da bo te le-te izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o pravicah in pravnih posledicah, kupec ne izgubi

navedenih pravic. To pomeni, da jih lahko kupec uveljavlja tudi kasneje (po Reflak et al., 2007, 10. del, 15. poglavje, str. 10).

6.1.7 Odgovornost prodajalca za napake

Očitne napake mora kupec grajati ob prevzemu nepremičnine. Zakon zato določa obveznost prodajalca, da kupcu omogoči pregled nepremičnine najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za prevzem nepremičnine (po Rijavec et al., 2006, str. 251).

Prodajalec odgovarja za napake na nepremičnini, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se le-te pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine (po 1. odstavku 23. člena ZVKSES).

Zakon določa jamčevalne roke, to so roki, v katerih se mora (skrita) napaka pokazati, da zanjo izročitelj odgovarja. Prodajalec odgovarja za takšne napake v roku dveh let od prevzema nepremičnine, kupec pa mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v roku dveh mesecev od dneva, ko je napako opazil.

Pravočasno obvestilo o napakah je prav tako predpostavka odgovornosti prodajalca za stvarne napake (Plavšak, 2004, str. 69). V obvestilu o napakah mora kupec opisati, kaj je napačno, in prodajalca pozvati, da napake odpravi (po 2. odstavku 24. člena ZVKSES).

Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in načinu, s katerim namerava odpraviti napako.

Prodajalec mora napako odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev oziroma takoj, če napaka onemogoča ali ovira uporabo nepremičnine. Če prodajalec napak ne odpravi, lahko kupec:

- vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
- sam odpravi to napako na stroške prodajalca,
- zahteva znižanje kupnine (po 25. členu ZVKSES).

Izpolnitev svoje (potencialne) obveznosti na podlagi odgovornosti za skrite napake, ki se pokažejo v splošnem dveletnem jamčevalnem roku, mora prodajalec zavarovati z izročitvijo ustrezne bančne garancije (Plavšak, 2004, str. 69).

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev (27. člen ZVKSES).

6.2 INSTRUMENTI VARSTVA KUPCEV NEPREMIČNIN PO ZVKSES

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb zajema več instrumentov za varstvo kupcev nepremičnin.

Prvi izmed teh so prodajna pogodba in pogoji za sklenitev prodajne pogodbe, ki morajo biti izpolnjeni kumulativno, da se lahko prodajna pogodba sploh sklene in začne oglaševanje prodaje. Prodajalec mora torej biti lastnik zemljiške parcele (imeti mora lastninsko in stavbno pravico), imeti pa mora tudi gradbeno dovoljenje in notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe. S tem določilom se izognemo prodaji nepremičnin, ki jih dejansko ni možno zgraditi. Če prodajalec ne izpolnjuje vseh pogojev, je za kupca pogodba neobvezujoča, kar pomeni, da lahko od nje kadarkoli odstopi. Z notarskim zapisom splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe pa se zagotovi, da notar preveri pravno stanje nepremičnine in kupca opozori na morebitna tveganja, preveri, če so v zemljiški knjigi vpisane morebitne pravice tretjih in ali so izpolnjeni pogoji za začetek sklenitve prodajne pogodbe.

V prodajni pogodbi mora biti predmet pogodbe natančno določen, kljub temu da mogoče gradnja še ni končana. To pomeni, da je potrebno določiti tako tehnične kot tudi pravne lastnosti nepremičnine. Vse to je potrebno zato, da lahko prodajalec izstavi kupcu zemljiškoknjžno dovolilo, s katerim se na kupca prenese lastninska pravica na nepremičnini.

Pomembne so tudi določbe o določitvi in plačilu kupnine. Pomembno je, da kupec plača kupnino osebi, ki je določena v prodajni pogodbi. Kupnina je fiksna, kar pomeni, da mora prodajalec vse stroške gradnje in morebitne druge stroške vključiti v kupnino in jih od kupca ne more zahtevati poleg plačila kupnine. Tako kupec že ob sklenitvi prodajne pogodbe ve, kakšna je njegova denarna obveznost v zvezi z nakupom nepremičnine. Kupec ima v določenih primerih tudi pravico do zadržanja dela kupnine. Tako lahko zadrži 10 % kupnine, dokler se ne prepriča, da mu je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, ki mu omogoča posest na nepremičnini. Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo stvarne napake, ima kupec pravico do zadržanja 5-odstotne kupnine do odprave teh napak.

Nova instrumenta varovanja kupcev, ki jih uvaja ZVKSES sta bančna garancija in skrbniški račun. Instrumenta se uporabita pri vnaprejšnjem plačilu kupnine. Bančna garancija je eden od instrumentov, ki jih mora prodajalec zagotoviti kupcu zaradi zaščite pred tveganji, če se prodajalec in kupec dogovorita za predčasno plačilo kupnine. Skrbniški račun pa je posebna vrsta transakcijskega računa, katerega imetnik je skrbniški notar za račun kupcev, vodi pa ga skrbniška banka. 2. odstavek 1. člena ZVKSES pravi, da se skrbniške storitve opravljajo z izključnim namenom zaščite končnih kupcev pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do

končnih kupcev oziroma jim ne bo sposoben vrniti plačanih obrokov kupnine pri razvezi prodajnih pogodb.

Varovalni instrument za kupca je tudi odgovornost prodajalca za napake. Očitne napake je ob prevzemu nepremičnine potrebno grajati. Kupec lahko zahteva odpravo napak, ki jih je prodajalec dolžan odpraviti v roku dveh mesecev, znižanje kupnine ali pa kupec sam odpravi napake na stroške prodajalca.

7 PRAVNA VARNOST KUPCEV PO ZAKONU O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNP_{osr})

7.1 POJEM POSREDOVANJA

Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni 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 (3. odstavek 2. člena ZNP_{osr}).

Pri nepremičninskem posredovanju gre večinoma za odnose med podjetji in potrošniki. Za slednje pa pogosto velja, da niso najbolje poučeni o razmerah in gibanjih na nepremičninskem trgu, pravni ureditvi nepremičninskega posredovanja ter nepremičnini nasploh. Ker je posredovanje v prometu z nepremičninami pravzaprav ponujanje specializiranih storitev nepremičninskih družb na trgu, uživajo naročniki teh storitev status potrošnikov in vse z njim povezane pravice (po Pravni praksi, 2009, str. 17).

Posredovanje je ena od najstarejših gospodarskih ali trgovinskih dejavnosti. Je samostojna gospodarska dejavnost, ki jo posrednik opravlja praviloma poklicno. Posredovanje je iskanje primerne osebe, omogočanje stikov te osebe z naročiteljem, ki je naročil storitev posredovanja, in prizadevanje, da naročitelj z osebo, ki jo je našel posrednik, sklene nameravani posel.

Za posredovanje je značilno, da posredniki praviloma nastopajo kot samostojne osebe in tako nastopajo tudi navzven kot upravičenci in zavezanci.

Pri posredovanju riziko izpolnitve posla ni na strani posrednika, ampak naročitelja. Posredovanje se izpolni že, če si posrednik prizadeva biti skrben. Pomembno je, da posrednik najde primerno osebo, da si zadostno prizadeva, da bi ta oseba z naročnikom sklenila pogodbo, ter da stori vse, kar je določeno s posredniško pogodbo. Če ob navedenih predpostavkah ne pride do sklenitve pogodbe, ne odgovarja niti odškodninsko niti za neizpolnitev posla (po Kožar in Marinšek, 2003, str. 23-32).

7.2 OPRAVLJANJE POSREDOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

7.2.1 Nepremičninske družbe

Nepremičninska družba je gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu (1. odstavek 2. člena ZNPosr).

Nepremičninska družba sme opravljati storitve posredovanja, če je registrirana za dejavnost, če ima zagotovljene ustrezne poslovne prostore, zaposlene nepremičninske posrednike z licenco pristojnega ministrstva, ki zanjo opravljajo storitve posredovanja, in ima zavarovanje za odgovornost (po 3. členu ZNPosr).

Nepremičninska družba lahko opravlja storitve posredovanja kot svojo edino ali pretežno dejavnost ali kot dejavnost poleg drugih dejavnosti (po Kožar in Marinšek, 2003, str. 89).

7.2.1.1 Obveznosti nepremičninske družbe

Nepremičninske družbe morajo zagotoviti, da posle posredovanja opravljajo neposredno in izključno nepremičninski posredniki, ki imajo veljavno licenco in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov. Ta zahteva je pomembna z vidika pravne varnosti naročnikov, še zlasti pa zaradi pomena, vloge in ugleda posredniške dejavnosti. Nepremičninska družba z naročitelji sklepa pogodbe o posredovanju, dolžna pa je poskrbeti tudi za pravilno in korektno sodelovanje z uporabniki njenih storitev ter za varno in skrbno poslovanje (po Kožar in Marinšek, 2003, str. 95-96).

Nepremičninski posrednik opravlja posamezne posle in je neposredno odgovoren nepremičninski družbi. Sankcionira ga nepremičninska družba, pa tudi MOP, če krši zakone in običaje. Nosilka dejavnosti posredovanja je nepremičninska družba, odgovornost je v celoti in primarno na nepremičninski družbi (po Kožar, 2007, str. 14).

Plačilo za opravljeno storitev posredovanja običajno imenujemo provizija. Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati pri nakupu ali prodaji največ 4 % od pogodbene vrednosti, razen če je pogodbena vrednost pod 10.000 €. Nepremičninska družba lahko zaračuna plačilo naročitelju le na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami (po 5. členu ZNPosr).

Plačilo za pomožne oziroma dodatne storitve med naročiteljem in nepremičninsko družbo ni omejeno. Pogodba o posredovanju, ki vsebuje več kot 4 % plačila za

posredovanje, je nična. Če posreduje nepremičninska družba za obe stranki, še vedno velja omejitev maksimalno 4 % plačila (po Kožar, 2007, str. 14).

Tabela 1: Pregled storitev v zvezi s posredovanjem v prometu z nepremičninami po ZNPosr

Običajne storitve nepremičninske družbe	Pomožne oziroma dodatne storitve nepremičninske družbe
<ul style="list-style-type: none"> - omogočiti stik naročitelja in tretje osebe, - pregled nepremičnin (dejanski in pravni ogled), - pisno obveščanje, - vodenje lastne evidence in pošiljanje podatkov na MOP v skupno bazo podatkov, - preverba primernosti tretje osebe in naročitelja, - potrebna priprava na sklenitev posla oziroma pogodbe, - seznanitev z davčnimi okoliščinami in drugimi predpisi, - seznanitev s tržnimi razmerami in predpisi, - oglaševanje (vsaj na internetu), - sodelovanje pri pogajanjih. 	<ul style="list-style-type: none"> - cenitev nepremičnin, - sestava listin (prodajna pogodba, najemna pogodba...), - priprava listin za vpis nepremičninskih pravic v zemljiško knjigo, - hramba dokumentov, - hramba denarja (are, delnega plačila kupnine, hramba zadnjega obroka), - druge storitve posrednika.
<p>OBIČAJNO PLAČILO ZA POSREDOVANJE. (Plačilo za storitev posredovanja znaša maksimalno 4 % od pogodbene vrednosti.)</p>	<p>STORITVE PLAČA NAROČITELJ POSEBEJ. (Plačilo za storitev posredovanja ni vključeno v maksimalno plačilo.)</p>

Vir: Kožar, 2007, str. 15

Nepremičninska družba mora obvezno imeti zavarovano odgovornost za škodo, ki jo povzroči naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o nepremičninskem posredovanju.

Z obravnavano določbo ZNPosr ureja najnižjo zavarovalno vsoto, za katero se mora zavarovati nepremičninska družba, ter zavarovalne primere, za katere se mora obvezno zavarovati (Kožar in Marinšek, 2003, str. 109).

Podatke, katere nepremičninske agencije imajo zavarovano odgovornost, lahko najdemo na spletni strani Informacijske borze nepremičnin. Na tej spletni strani so po posameznih regijah objavljene nepremičninske družbe, ki imajo v izbrani regiji vsaj eno ponudbo, preverimo pa lahko tudi, če imajo sklenjeno zavarovanje pred odgovornostjo ter v kolikšnem znesku.⁵

Po podatkih iz leta 2003, torej ob začetku uveljavitve ZNPosr, je bilo zavarovanih pred odgovornostjo največ 40 nepremičninskih agencij, to je komaj vsaka deseta nepremičninska agencija, ki se je sredi leta 2003 ukvarjala s tovrstno dejavnostjo (po Marinšek in Kožar, 2003, str. 115).

Danes ima sklenjeno zavarovanje pred odgovornostjo večina nepremičninskih družb.

7.2.2 Nepremičninski posredniki

Posrednik je oseba, ki posreduje pri sklepanju kupčij (po Beran et al., 1999, str. 307).

Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je 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. odstavek 2. člena ZNPosr).

Pristojno ministrstvo izda posamezniku na njegovo zahtevo licenco za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami in ga vpiše v imenik nepremičninskih posrednikov, če ima najmanj višjo strokovno izobrazbo, opravljen strokovni izpit v skladu s tem zakonom in če ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece, ki še ni izbrisana (1. odstavek 7. člena ZNPosr).

Oseba opravi strokovni izpit pri Ministrstvu za okolje in prostor. Na spletni strani ministrstva je objavljen imenik nepremičninskih posrednikov. V Sloveniji imamo trenutno 1.495 nepremičninskih posrednikov z licenco.⁶

⁵ Vir: Informacijska borza nepremičnin

⁶ Vir: Imenik nepremičninskih posrednikov

Imenik nepremičninskih posrednikov je javna evidenca podatkov o nepremičninskih posrednikih, ki ga na podlagi zakonskega pooblastila vodi ministrstvo, pristojno za okolje in prostor (po Marinšek in Kožar, 2003, str. 129).

V imenik nepremičninskih posrednikov se vpisujejo naslednji podatki:

1. identifikacijski osebni podatki (ime, priimek, državljanstvo, EMŠO, prebivališče, izobrazba),
2. številka in datum izdaje licence,
3. odvzem licence,
4. številka in datum obnovitve licence,
5. vrsta licence (pogojna, nepogojna),
6. številka in datum potrdila o opravljenem strokovnem izpitu,
7. izobraževalna organizacija in datum zaključka dopolnilnega usposabljanja,
8. podatki o zaposlitvi ali nepremičninski družbi, za katero opravlja posle posredovanja v prometu z nepremičninami (po 3. odstavku 7. člena ZNPosr).

Nepremičninski posrednik se mora za potrebe opravljanja nepremičninskega posredovanja, zlasti pa pri stiku s stranko, izkazati z izkaznico nepremičninskega posrednika, ki jo izda minister za okolje in prostor na podlagi pravnomočne odločbe o izdaji licence, do njenega prejema pa z odločbo o pridobitvi licence za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami (po 7. odstavku 7. člena ZNPosr).

Nepremičninski posrednik se je dolžan dopolnilno usposablјati vsakih pet let oziroma ob spremembi predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu strokovnega izpita za nepremičninskega posrednika (1. odstavek 8. člena ZNPosr).

Nepremičninskemu posredniku lahko pristojno ministrstvo trajno odvzame licenco, če krši pravila varnega in skrbnega posredovanja v prometu z nepremičninami ter daje napačne in nezakonite podatke (po 1. odstavku 10. člena ZNPosr).

Nepremičninski posrednik se izbriše iz imenika nepremičninskih posrednikov, če to sam zahteva, umre ali mu poteče pogojna licenca (1. odstavek 10. a člena ZNPosr).

7.3 INSTRUMENTI VARSTVA KUPCEV NEPREMIČNIN PO ZNPosr

Zakon o nepremičninskem posredovanju zajema več instrumentov, ki varujejo kupce nepremičnin pred prevarami v prometu z nepremičninami.

Eden izmed teh instrumentov je izpolnjevanje pogojev za opravljanje storitev posredovanja. Nepremičninska družba mora imeti ustrezne prostore za opravljanje dejavnosti in zaposlenega vsaj enega nepremičninskega posrednika z licenco pristojnega ministrstva. Ta mora biti vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov, dolžan pa se je tudi dodatno usposablјati vsakih 5 let oziroma ob spremembi

predpisov. S tem je zagotovljena strokovna usposobljenost posrednikov in posledično večja pravna varnost kupcev.

Pomembna je tudi določba, po kateri morajo vse nepremičninske družbe zavarovati svojo odgovornost za škodo, ki jo povzročijo naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju.

Med pomembne določbe, ki so v pomoč varovanju kupcev nepremičnin, štejemo tudi seznanjanje naročiteljev s tržnimi razmerami in predpisi ter preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine. Kupca je potrebno jasno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake na nepremičnini. Z določbo o maksimalnem znesku provizije za posredovanje, ki znaša 4 % od pogodbene vrednosti, pa so kupci zavarovani pred oderuškimi provizijami nepremičninskih družb.

Vsaka od navedenih določb zase pripomore k zmanjšanju možnosti za prevare kupcev nepremičnin.

8 KREDITIRANJE NAKUPA NEPREMIČNIN

Nakup stanovanja ali enostanovanjske hiše predstavlja za potrošnika enega izmed največjih premoženjskih podvigov. Najlažje in najenostavneje bi bilo, da bi imel lastna sredstva za nakup stanovanja ali enostanovanjske hiše, vendar pa takšnih potrošnikov ni ravno veliko, zato večina najema stanovanjske kredite.

8.1 STANOVANJSKI KREDIT

Stanovanjski kredit je dolgoročni kredit, namenjen nakupu, gradnji ali prenovi stanovanjskih nepremičnin, redkeje počitniških nepremičnin ali nakupu zemljišča. Ciljne skupine te oblike kredita so še posebej mlade družine ter zrele družine (Tušek, 2006, str. 20).

Stanovanjski krediti imajo, glede na namen kreditiranja, izrazito dolgoročen značaj. Povprečna odplačilna doba se giblje od 10 do 20 let ali celo do 30 let (Tušek, 2006, str. 20).

Večina bančnih stanovanjskih kreditov je zavarovanih s hipoteko (za čas odplačevanja) na nepremičnini. Hipoteka je uradni dokument ali zapis v zemljiški knjigi, s katerim kreditojemalec zastavlja svojo nepremičnino za zavarovanje kredita. Kreditojemalec lahko uporablja nepremičnino ves čas, dokler pravočasno poravnava svoje obveznosti do banke. Pri neplačevanju lahko banka izkoristi svojo pravico in zaseže nepremičnino (po Koch in MacDonald, 2000, str. 627).

8.1.1 Ponudniki stanovanjskih kreditov

Kreditiranje stanovanjske gradnje se pri nas v tem času opravlja preko treh modelov, in sicer:

1. kreditiranje preko stanovanjskega sklada,
2. kreditiranje preko Nacionalne varčevalne stanovanjske sheme in
3. kreditiranje preko bank (Janevski, 2006, str. 37).

8.1.1.1 Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Stanovanjski sklad RS je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje

stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb (1. odstavek 146. člena SZ-1).

8.1.1.2 Nacionalna varčevalna stanovanjska shema Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Stanovanjsko varčevanje in stanovanjsko kreditiranje preko Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme temelji na Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Ta zakon določa nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega stanovanjskega varčevanja, povečanje obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja ter subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (prvi del 1. člena ZNSVS).

Ta zakon določa:

1. obseg varčevanja,
2. pogoje varčevanja,
3. višino in pogoje za premijo kot državno vzpodbudo za varčevanje,
4. pogoje za uporabo pridobljenih posojil in premij iz prejšnje točke,
5. pogoje stanovanjskega kreditiranja in
6. subvencioniranje mladih družin za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. (2. člen ZNSVS).

8.1.1.3 Stanovanjsko kreditiranje pri bankah

Ponudba bank se je v zadnjih letih povečala in popestrila. Bančni kredit je mogoče dobiti za nakup, gradnjo ali adaptacijo stanovanja. Doba odplačila se podaljšuje, tako da se danes lahko dobi kredit z odplačilno dobo tudi do 30 let. Tudi obrestne mere se znižujejo (po Janevski, 2006, str. 46-47).

8.1.2 Previdnost pri najemu kredita

Pogodba o kreditu zavezuje kreditojemalca, da kredit odplačuje tako, kot je določeno v pogodbi. Če se kreditojemalec ne drži pogojev za odplačilo kredita, lahko kreditodajalec razdre pogodbo in zahteva vračilo celotnega zneska.

Proti dolžniku, ki ne poravna terjatve ob zapadlosti, ta pa je zavarovana z zastavno pravico do nepremičnine, sodišče na predlog banke sprejme sklep o izvršbi in nepremičnino proda na javni dražbi. Če je kredit zavarovan pri zavarovalnici in če

kreditojemalec ne poravnava svojih obveznosti, banka takoj dobi denar od zavarovalnice, ta pa izterja svojo terjatev od dolžnika.

Pomembno je tudi, da ima kreditojemalec varno delovno mesto za najem kredita, saj je plača po navadi edini vir prihodkov kreditojemalca. Kreditojemalec, ki nima stabilne zaposlitve, mora zagotoviti druge vire, iz katerih bo odplačeval kredit, če bo ostal brez dela. Če teh virov nima, delovno mesto pa ni gotovo, je pomembno razmisliti o smiselnosti najema kredita (po Janevski, 2006, str. 47).

8.1.3 Ugotavljanje cene kredita

Cena kredita se lahko ugotovi na podlagi efektivne obrestne mere. EOM je informativni podatek, na podlagi katerega lahko kreditojemalec primerja cene kredita različnih ponudnikov.

Zakon o potrošniških kreditih obvezuje kreditodajalca, da pred sklenitvijo kreditne pogodbe seznaní kreditojemalca z EOM. Žal pa veliko kreditojemalcev efektivne obrestne mere ne pozna.

Najcenejši je torej kredit tistega kreditodajalca, ki ima najnižjo efektivno obrestno mero. Pomembno je, da potrošnik pred najemom kredita preveri, katera banka ima najnižji EOM (po Janevski, 2006, str. 48).

8.1.4 Pogoji za pridobitev stanovanjskega kredita

Za stanovanjski kredit lahko zaprosi polnoletni državlján ali rezident Republike Slovenije, ki:

- je v rednem delovnem razmerju ali upokojen,
- na svoj bančni račun (pri kateri koli banki v Sloveniji) prejema redne mesečne prilive oziroma dohodke, med katere štejemo plačo, pokojnino in rento,
- ob koncu odplačilne dobe kredita ne presega 75 let starosti.⁷

Višina kredita je odvisna od oblike zavarovanja in kreditne sposobnosti kreditojemalca. Kredit se lahko zavaruje s plačilom zavarovalne premije, z dvema kreditno sposobnima porokoma in s hipoteko.

Kriterij, ki prav tako vpliva na višino kredita, je kreditna sposobnost kreditojemalca. Pri zavarovanju kredita s plačilom zavarovalne premije mesečni znesek odplačila

⁷ Vir: SKB banka

kredita ne sme presegati $\frac{1}{3}$ rednega prejema kreditojemalca (po Janevski, 2006, str. 48-49).

9 KREDITNO ZAVAROVANJE

Doslej je veljalo prepričanje, da kreditna zavarovanja ščitijo samo banko kot upnico, vendar se lahko zaščiti tudi kreditjemalec.

Za najem kredita se običajno odločimo po tehtnem premisleku in s točno določenim načrtom, kako bomo način življenja prilagodili kreditni obveznosti. Nepredvidljivi dogodki, kot so izguba zaposlitve, trajna nezmožnost za delo ali smrt zaradi nezgode, nam lahko porušijo načrte in se tako znajdemo v finančni stiski, ko nismo več sposobni odplačevati mesečnih obrokov. Če nastane takšen primer, banka potrebuje kritje, da nekako dobi nazaj svoj posojeni denar.

Za način zavarovanja kredita se posameznik odloči že pred sklenitvijo kreditne pogodbe. Možnosti zavarovanja kredita so različne in odvisne od višine kredita, dobe odplačevanja in vrste kredita. Kot jamstvo banki lahko kreditjemalec izbira med različnimi načini zavarovanja.⁸

Da bo kredit vrnjen, jamčimo z zavarovanjem, saj vračanja kredita ni mogoče absolutno zagotoviti. Vzrok pa nista kreditjemalec in kreditodajalec, temveč spremenjen gospodarski položaj (po Tušek, 2006, str. 22).

9.1 INSTRUMENTI ZA ZAVAROVANJE KREDITA

9.1.1 Zavarovanje pri zavarovalnici

Zavarovalnice imajo pomembno vlogo pri kreditiranju prebivalstva v Sloveniji, saj banke tako zavarujejo svoje terjatve iz naslova danih kreditov. Če kreditjemalec banki kredita ne vrne, lahko banka uveljavlja plačilo odškodninskega zahtevka in tako pridobi sredstva, ki jih kreditjemalec dolguje. S to obliko zavarovanja je še vedno zavarovanih največ kreditov.⁹

Kredit lahko zavarujemo s plačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici, kadar vsi pogoji odobrenega kredita ustrezajo pogojem zavarovalnice. Pravzaprav gre za zavarovanje banke pri zavarovalnici, saj pri nezmožnosti odplačevanja zavarovalnica poravnava banki kredit, kasneje pa se sama ukvarja z nadaljnjo izterjavo kredita.¹⁰

⁸ Vir: SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«

⁹ Vir: E-revir – portal uporabnih vsebin

¹⁰ Vir: SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«

9.1.2 Zavarovanje s poroki

Zavarovanje kredita je možno tudi s poroki, ki so kreditno in plačilno sposobni.

S poroštveno pogodbo se porok nasproti upniku zavezuje, da bo izpolnil veljavno in zapadlo obveznost dolžnika, če ta tega ne bi storil. Poroštvena pogodba zavezuje poroka le, če da poroštveno izjavo pisno (1012. in 1013. člen OZ). Porok se tako zavezuje za tuj dolg (Tabaj, 1999, str. 10).

To pomeni, da porok s svojim podpisom na pogodbi jamči, da bo poravnal glavnico in pripadajoče obresti banki, če kreditojemalec tega ne bo storil zaradi nesolventnosti ali drugih dogodkov.

Za stanovanjski kredit se običajno zahtevata najmanj dva kreditno in plačilno sposobna poroka, v dogovoru z banko pa obstaja tudi možnost enega poroka.¹¹

Pri skupni zadolženosti se upoštevajo vsa poroštva. Poroki so lahko le državljani naše države s stalnim prebivališčem na območju Republike Slovenije ter so na ozemlju naše države tudi zaposleni (po Tušek, 2006, str. 47).

Običajno stik med upnikom in porokom naveže dolžnik. Kot porok se lahko zaveže vsaka fizična oseba, ki ima popolno poslovno sposobnost, ter pravna oseba (Juhart et al., 1995, str. 55).

S poroštvom se vzpostavi položaj, ko upniku za izpolnitev obveznosti odgovarjata dve osebi ali več oseb. Takšna dvojna zaveza daje upniku razumljivo večjo varnost. Če ob zapadlosti glavni dolžnik ni plačevit, je lahko plačevit porok (Juhart et al., 1995, str. 60-61).

Porok je oseba, ki prevzema obveznost v korist dolžnika in je le redko v poslovni ali drugačni trdnejši zvezi z upnikom. Upnik poroka največkrat ne pozna in ne ve za njegove premoženjske razmere in plačilno sposobnost (Juhart et al., 1995, str. 61).

Poroštvo je enostavna oblika zavarovanja kreditov, ki se pri kreditiranju fizičnih oseb najbolj uporablja za zavarovanje stanovanjskih kreditov.

9.1.3 Zavarovanje s hipoteko

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah (138. člen SPZ). Je oblika poroštva pri posojilih, pri čemer zastavimo nepremičnino.¹²

¹¹ Vir: SKB banka

¹² Vir: Cekin.si

Za zavarovanje kredita lahko zastavimo bremen prosto nepremičnino, ki je na ozemlju Republike Slovenije. Zastavimo lahko nepremičnino, ki jo kupujemo s pomočjo kredita, lahko pa tudi katerekoli drugo, ki jo imamo v lasti. Bremen prosto nepremičnino, kot so hiša, stanovanje, počitniška hiša ali stavbno zemljišče, za nas lahko zastavi tudi tretja oseba.

Pri najemu večje vsote posojila za daljše obdobje se bomo težko izognili zastavi nepremičnine. Znesek tovrstnega zavarovanja ni majhen, saj je treba plačati stroške banke, notarske stroške, vpis zastavne pravice v zemljiško knjigo, po potrebi pa tudi cenitev nepremičnine.¹³

Vrednost zastavljene nepremičnine banka presoja na podlagi cenitvenega poročila strokovnega cenilca. Cenilec mora biti sodno zaprisežen in mora imeti ustrezne licence, ki so v skladu z veljavno zakonodajo (Tušek, 2006, str. 48).

Hipoteka sega na celotno nepremičnino, na njene sestavine in pritikline, prav tako se širi na vse poznejše umetne in naravne sestavine (npr. novi nasadi, inštalacije, popravki, adaptacija, novi gradbeni objekti). Nepremičnina je obremenjena s hipoteko do popolnega poplačila. Čeprav dolžnik poravnava pretežni del dolga, še vedno jamči s celotno nepremičnino.

Pri odobritvi kredita s hipotekarnim zavarovanjem mora imeti banka na voljo vso dokumentacijo, iz katere je razvidno, da je zastavljena nepremičnina učinkovito in ustrezno sredstvo morebitnega poplačila iz zastavljene nepremičnine. Nepremičnina praviloma ne sme biti obremenjena z drugimi hipotekami. Vrednost kvadratnega metra zastavljene nepremičnine se ugotovi iz kupoprodajne pogodbe, na podlagi cenitve ali na podlagi podatkov o tržni vrednosti nepremičnine za področje, kjer se nepremičnina, ki je predmet hipoteke, nahaja.

Nepremičnina, ki je predmet hipoteke, mora biti ustrezno zavarovana proti škodnim primerom. V ta namen mora kreditojemalec - že pred črpanjem kredita - v banko predložiti kopijo zavarovalne police in original vinkulacije zavarovalne police v korist banke. Vinkulacija na splošno pomeni nek zapis, praviloma z omejevalno vsebino, zavezo, vezavo na določen pogoj.¹⁴

Za zavarovanje terjatve se sestavi pogodba o zastavi nepremičnine oziroma kreditna pogodba v obliki notarskega zapisa. Sporazumi o zavarovanju denarnih terjatev z zastavno pravico na nepremičnini se sklepajo izključno pri notarju v kraju, kjer nepremičnina leži (Tušek, 2006, str. 48).

¹³ Vir: SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«

¹⁴ Vir: E-revir – portal uporabnih vsebin

Pri kreditiranju prebivalstva se hipoteka kot oblika zavarovanja pojavlja predvsem pri stanovanjskih kreditih. V preteklosti so bile takšne oblike zavarovanj redke, vendar njihov delež iz leta v leto raste (Tušek, 2006, str. 48).

9.1.4 Zavarovanje z zastavo denarnih sredstev

Denarna sredstva lahko zastavi fizična oseba, ki razpolaga z ustreznimi denarnimi sredstvi in želi v banki pridobiti kredit. Tako imenovani "zastavnik" je lahko tudi tretja oseba, ki ima na voljo denarna sredstva. Sicer pa je zavarovanje z zastavo denarnih sredstev prvovrstno zavarovanje, ki ne predstavlja velike izpostavljenosti banke. Vezana sredstva z obrestmi so varščina do celotnega odplačila kredita skupaj z obrestmi in morebitnimi stroški.

Kredit je lahko zavarovan z zastavo:

- denarnih sredstev v domači valuti,
- denarnih sredstev v eni od tujih valut, ki jih je banka pripravljena sprejeti.¹⁵

9.1.5 Zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev

Za zavarovanje kredita lahko kreditojemalec izbere tudi možnost zastave vrednostnih papirjev. Za zavarovanje kredita pridejo v poštev vse vrste tržno zanimivih vrednostnih papirjev, kot so: vrednostni papirji RS, vrednostni papirji BS, obveznice, delnice...

Lastniške in dolžniške vrednostne papirje lahko zastavi državljan Republike Slovenije, ki želi v banki pridobiti kredit, ali oseba, ki razpolaga z vrednostnimi papirji, po bančni oceni primernimi za zavarovanje naložbe, in jih želi zastaviti za kreditojemalca.

Kreditojemalec, ki želi kredit zavarovati z zastavo vrednostnih papirjev, mora imeti odprt trgovalni račun za poslovanje z vrednostnimi papirji, pri čemer morajo biti vrednostni papirji, ki jih zastavlja, zavedeni na tem računu.

Višina vrednosti zastavljenih vrednostnih papirjev mora praviloma (zaradi nihanja cen vrednostnih papirjev) presegati višino odobrenega kredita, povečanega za predračunane obresti, za vsaj 10 %, samo izjemoma je lahko enaka tej višini. Konkretna višina vrednosti zastavljenih vrednostnih papirjev je odvisna od ročnosti

¹⁵ Vir: E-revir – portal uporabnih vsebin

naložbe, vrste vrednostnega papirja, njegove likvidnosti in tveganosti, bonitete izdajatelja ter od tega, ali kotira na borzi ali ne. Določa se za vsak primer posebej.¹⁶

Ko kreditojemalec sklepa z banko pogodbo in v zavarovanje kredita ponudi vrednostne papirje, mora poleg kreditne pogodbe z banko skleniti tudi pogodbo o zastavi vrednostnih papirjev.

Če kreditojemalec ob zapadlosti ne vrne kredita, ima banka pravico prodati vrednostne papirje na borzi. Razliko med terjatvijo banke in doseženo kupnino je treba vrniti uporabniku kredita (Tušek, 2006, str. 46).

¹⁶ Vir: E-revir – portal uporabnih vsebin

10 ZAKLJUČEK

Zaradi številnih prevar in goljufij, ki so do leta 2003 odmevale v Sloveniji, ko so kupci ostali tako brez denarja kot tudi brez nepremičnine, se je zakonodajalec odločil, da je potrebno na tem področju sprejeti sistematično urejen zakon, ki bo pripomogel k večji pravni varnosti kupcev.

Tako je Državni zbor RS leta 2003 sprejel Zakon o nepremičninskem posredovanju in leta 2004 Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.

Nova zakonodaja sicer nalaga prodajalcem, investitorjem in posrednikom kar nekaj novih obveznosti, vendar mora kupec vedeti, da ga zakonodaja ne more zaščititi v celoti. Kot sem že v uvodu omenila, je pomembno, da kupec pred nakupom preveri stanje nepremičnine z ogledom, stanje v zemljiški knjigi, zaradi varnega poslovanja z nepremičninami pa je potrebno preveriti tudi status prodajalca storitve.

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je poleg ostalih mehanizmov varovanja kupcev nepremičnin uvedel tudi dva nova elementa, in sicer bančno garancijo in skrbniški račun. Oba instrumenta se uporabljata pri vnaprejšnjem plačilu kupnine. Namen skrbniškega računa je zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi različnih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti ali ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine. Bančna garancija je eden od instrumentov, ki jih mora prodajalec zagotoviti kupcu zaradi zaščite pred tveganji, če se prodajalec in kupec dogovorita za predčasno plačilo kupnine.

Cilj zakona je zagotoviti kupcem novogradenj varstvo pred riziki, ki so jim kupci izpostavljeni, če kupijo in v večini primerov tudi vnaprej plačajo nepremičnino, ki še ni zgrajena, in tako tudi delno financirajo novo zgrajena stanovanja.

Tudi Zakon o nepremičninskem posredovanju je uvedel nekaj strožjih pravil glede opravljanja dejavnosti nepremičninskega posredovanja. Posredovanje v nepremičninskem prometu ne pomeni le seznanjanja kupcev in prodajalcev o nepremičninah, temveč tudi skrb za njihovo pravno varnost. Prav zato je nujno potrebno v te posle vključiti strokovnjake, ki obvladajo nepremičninsko problematiko in so sposobni profesionalno izpeljati postopek od začetka do konca.

Kultura nepremičninskega trga kaže, da se vse več kupcev odloča za tiste nepremičninske družbe, v katerih so zaposleni posredniki z licenco, ustreznim strokovnim znanjem in ki imajo sklenjena zavarovanja odškodninske odgovornosti. Pomembno je tudi stalno izobraževanje nepremičninskih posrednikov, kar med drugim pripomore k dvigu kakovosti opravljenih storitev in posledično k večji pravni varnosti potrošnikov. Vse pomembneje postaja, da zna posrednik pravilno predstaviti nepremičnino, pozna njene prednosti in slabosti, preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine ter stranko jasno opozori na morebitne napake, da pozna pravne

postopke in nepremičninski trg, zna določiti primerno ceno ter da zna pripraviti ustrezne dokumente in izpeljati celoten postopek prodaje oziroma nakupa.

Nepremičninska družba oziroma posrednik je dolžan varovati interese tako prodajalca kot kupca, vendar pa to v praksi ni vedno lahko. Prodajalec bi rad nepremičnino čim dražje prodal, kupec na drugi strani pa čim ceneje kupil. Zato je nepremičninski posrednik težko nepristranski in ne more uresničiti optimalnih želja obeh strank. Zato mora, če je to možno, najti vmesno pot in prepričati obe stranki, da malo popustita pri svojih zahtevah in skleneta pravni posel.

Pomemben instrument pri varstvu kupcev je tudi zemljiška knjiga. Je javna knjiga, ki jo vodi sodišče, vsi zapisi v njej so javni. Zanja velja načelo zaupanja, kar pomeni, da tisti, ki se zanese na podatke, vpisane v zemljiško knjigo, zato ne sme trpeti škodljivih posledic. Kupec pa si svoj položaj zavaruje predvsem s pravočasnimi vpisi v zemljiško knjigo. Ta omogoča kupcu, ki želi skleniti pravni posel, katerega predmet je nepremičnina, da se z vpogledom v zemljiško knjigo seznanijo s tem, kdo je lastnik nepremičnine, in ugotovi, kdo jo ima v posesti.

Ker so nepremičnine razmeroma draga dobrina in večina kupcev za nakup nima dovolj lastnih sredstev, je za vsakega potrošnika pomembna tudi pridobitev ustreznega financiranja. Potrebno je sodelovanje z večjimi finančnimi ustanovami, ki lahko kupcem ponudijo različne oblike financiranja pod ugodnejšimi pogoji. Večina bank ima pri nas podobne pogoje za pridobitev stanovanjskega kredita. Kreditodajalec mora biti kreditno sposoben polnoleten državljan RS. Kredit je mogoče tudi zavarovati. Najpogostejša oblika zavarovanja je hipoteka. Vendar je na slovenskem nepremičninskem trgu glede na tuje trge še vedno zelo malo hipotekarnih kreditov, ker med ljudmi še vedno velja prepričanje, da jim bo banka zaplenila in na dražbi prodala nepremičnino, če ne bodo plačevali mesečnih obveznosti. Še vedno se počutijo varneje, če pri banki najamejo klasično finančno posojilo. Toda to prepričanje je zmotno, saj tudi če ne moreš odplačevati klasičnega bančnega posojila, banka na koncu zaseže in na dražbi proda nepremičnino, le da vse skupaj traja malo dlje.

Mislím, da se zlorabam in goljufijam na trgu nepremičnin nikoli ne bomo mogli povsem izogniti. Četudi bi zakonodajalec sprejel nove in še strožje ukrepe, se bodo na trgu vedno nahajali nepošteni prodajalci, ki bodo iskali načine, kako prevarati kupce. Pomembno je, da so kupci previdni in ne verjamejo slepo prodajalcem in investitorjem, saj pomeni izvajanje določb, ki jih navaja nova zakonodaja, zanje dodatno delo in posledično tudi večje stroške. Razumljivo pa je, da se vsak želi temu izogniti.

Če torej povzamem, moramo biti kupci tisti, ki moramo biti previdni na vsakem koraku, saj nam samo zakonodaja ne bo nikoli nudila celotne pravne varnosti.

LITERATURA

1. APOVNIK, Pavel, PRIMOŽIČ, Karlo, FERI, Aleksander. Slovenski pravni leksikon z nemškimi in italijanskimi ustreznici geselskih besed. OST – svetovalne storitve, Ljubljana, 1999.
2. BERAN, Jaromir, (et al.). Pravni terminološki slovar (do 1991, gradiva). Založba ZRC, Ljubljana, 1999.
3. DJINOVIČ, Marko. »Siljenje« potencialnih kupcev nepremičnin v sklenitev posredniške pogodbe. Pravna praksa, št. 7-8, Ljubljana, 2009.
4. JANEVSKI, Stevan. Nepremičnine (priročnik), kreditiranje, prodaja in nakup, prenova. Zavod za varstvo potrošnikov, Ljubljana, 2006.
5. JUHART, Miha, GRILC, Peter, ILEŠIČ, Mirko, STRNAD, Igor. Zavarovanje in utrditev obveznosti. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 1995.
6. JUHART, Miha, TRATNIK, Matjaž, VRENČUR, Renato. Stvarno pravo. GV Založba, Ljubljana, 2007.
7. KOCH, Timothy W., MacDONALD, S. Scott. Bank Management. The Dryden Press, Chicago, 2000.
8. KOŽAR, Anton. Zakon o nepremičninskem posredovanju. Gradivo k predavanjem »Priprave na strokovne izpite za pridobitev licence za opravljanje poslova nepremičninskega posredovanja«. CPU, Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana, 2007.
9. KOŽAR, Anton, MARINŠEK, Nives. Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr s komentarjem. CPU, Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana, 2003.
10. PLAVŠAK, Nina. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), uvodna pojasnila in vzorci pravnih aktov. GV Založba, Ljubljana, 2004.
11. PLAVŠAK, Nina, JUHART, Miha, (et al.). Obligacijski zakonik (OZ) s komentarjem. 1. knjiga (1. do 189. člen). GV Založba, Ljubljana, 2003.
12. REFLAK, Janez, (et al.). Od projekta do objekta; priprava, vodenje in organizacija gradnje (priročnik). Založba Verlag Dashöfer, Ljubljana, 2007.
13. RIJAVEC, Vesna, KERESTEŠ, Tomaž, VRENČUR, Renato, KNEZ, Rajko. Pravna ureditev nepremičnin. GV Založba, Ljubljana, 2006.

14. STROJIN, Tone. Položaj stranke v upravnem postopku skozi določbe ustave in zakona. Vestnik Instituta za javno upravo, Ljubljana, 1982.
15. ŠLIBAR, VENDE, Marinka. Pogodbe. Gradivo k predavanjem »Priprave na strokovne izpite za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja«. CPU, Center za poslovno usposabljanje, Ljubljana, 2007.
16. TABAJ, Metka. Instrumenti zavarovanja bančnih kreditov. Diplomaska naloga. Ekonomsko – poslovna fakulteta, Ljubljana, 1999.
17. TUŠEK, Katja. Bančni krediti prebivalstvu (na primeru NKBM). Diplomaska naloga. Ekonomsko - poslovna fakulteta, Maribor, 2006.
18. VRENČUR, Renato. Stvarno pravo za posrednike pri prometu z nepremičninami. Inštitut ne nepremičninsko pravo, Maribor, 2005.
19. VULIČEVIĆ, Gordana. Pravna sredstva kot zaščita pravne varnosti stranke. Diplomaska naloga. Pravna fakulteta, Ljubljana, 2000.

VIRI

Pravni predpisi:

1. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006, 29/2007, 40/2007, 97/2007).
2. Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin (Uradni list RS, št. 100/2006).
3. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004, 47/2006, 9/2007, 18/2007, 45/2008, 57/2008).
4. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002, 18/2007).
5. Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra (Uradni list RS, št. 42/2001).
6. Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007).
7. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 86/2000, 79/2001, 14/2006, 44/2006, 60/2007, 96/2007).
8. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/2003, 21/2006, 47/2006, 50/2006, 72/2006).
9. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/2004).
10. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003, 37/2008, 45/2008, 28/2009).

Internetni viri:

1. Cekin.si. Hipoteka.
URL=«<http://cekin.si/clanek//slovar/hipoteka.html>« 28.4.2009.
2. Imenik nepremičninskih posrednikov.
URL=«<http://www.nepremicninsko-posredovanje.mop.gov.si/imenik/index.php>« 29.4.2009.

3. Informacijska borza nepremičnin.
URL=«<http://www.ibn.si/agencije/1>« 2.3.2009.
4. Ministrstvo za okolje in prostor. Geodetska uprava Republike Slovenije.
URL=«http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/podatki_gu/brezplani_podatki/katastrske_obcine/« 29.12.2008.
5. MURKO, Jožef. Varnost pri nakupu. Revija Kapital.
URL=«<http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=2386&komentarji>« 17.1.2009.
6. SKB banka. Krediti – zavarovanje.
URL=«<http://www.skb.si/preb/krediti-zavarovanje.html>« 23.4.2009.
7. SKB banka. Stanovanjski krediti - splošne informacije.
URL=«<http://www.skb.si/preb/stanovanjski-krediti.html>« 15.3.2009.
8. SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«. Oblike zavarovanja kreditov.
URL=«<http://www.realestate-slovenia.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=41&lev3=3062>« 23.4.2009.
9. SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«. Zavarovanje kredita.
URL=«<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=44&lev3=3031>« 23.4.2009.
11. SLONEP – »Vse za dom, vse o nepremičninah«. Zemljiška knjiga.
URL=«<http://www.slonep.net/subareas.html?view=vodic&direct=41&lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=25&lev3=&filt>« 27.12.2008.
12. VODUŠEK, Maja. Kreditna zavarovanja. E-revir.
URL=«<http://www.erevir.si/Moduli/Clanki/Clanek.aspx?ModulID=1&KategorijaID=11&ClanekID=286>« 23.4.2009.

SEZNAM TABEL

Tabela 1: Pregled storitev v zvezi s posredovanjem v prometu z nepremičninami po
ZNPosr _____ 32

SEZNAM OKRAJŠAV

- EOM – Efektivna obrestna mera,
- MOP – Ministrstvo za okolje in prostor,
- OZ – Obligacijski zakonik,
- RS – Republika Slovenija,
- SPZ – Stvarnopravni zakonik,
- SZ-1 – Stanovanjski zakonik,
- ZEN – Zakon o evidentiranju nepremičnin,
- ZNPosr – Zakon o nepremičninskem posredovanju,
- ZNSVS – Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi,
- ZVKSES – Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb,
- ZZK-1 – Zakon o zemljiški knjigi.

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Izjavljam, da je diplomsko delo z naslovom Pravna varnost kupcev stanovanj, ki sem ga napisala pod mentorstvom višjega predavatelja mag. Dušana Blaganje, moje avtorsko delo.

Strinjam se z objavo diplomske naloge na internetu.

Diplomsko delo je lektorirala Breda Vidmar, prof. slov. in umet. zgod.