



**Kako kupiti, prodati, najeti ali
oddati nepremičnino**

Kazalo

1. Hitri pregled

Kaj je nepremičnina?
Pridobivanje podatkov o nepremičnini
Sklenitev prodajne (kupoprodajne) pogodbe
Davki
Posebno varstvo kupca pri novogradnjah
Jamstva prodajalca za napake
Overitev pogodbe
Vpis lastništva v zemljiško knjigo
Pravice in obveznosti najemnika
Najemnina
Odpoved pogodbe
Energetska izkaznica

2. Postavite pravno vprašanje

3. Izkušnje posameznikov

4. Pet najpogostejših vprašanj

5. Nasveti strokovnjakov

6. Dokumenti, ki jih potrebujete v postopku

7. Bodite redno informirani

8. Pravna praksa

9. Ali veste ... ?

10. Koristne povezave

11. Slovar

12. Predpisi s tega področja

13. Delite ta e-Priročnik s prijatelji

14. Ta e-Priročnik so omogočili



Potrebujete pravni nasvet?

1. HITRI PREGLED

NAKUP, PRODAJA NEPREMIČNINE

Pridobivanje podatkov o nepremičnini

Sklenitev pogodbe

Plačilo davkov

Overitev pogodbe

Vpis v zemljiško knjigo

Kaj je nepremičnina?

Najnovejšo definicijo podaja Zakon o evidentiranju nepremičnin (določa, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami. To pomeni, da nepremičnino tvorita skupaj zemljiška parcela in stavba, ki na parceli stoji.

Pridobivanje podatkov o nepremičnini

Preden se odločimo za nakup nepremičnine, je priporočljivo o njej zbrati čim več podatkov. Poleg vseh dejanskih vprašanj, ki zadevajo nepremičnino (v kakšnem stanju je, ali morda propada, je na ogroženem območju, ...), se moramo osredotočiti tudi na pravna vprašanja: ali je morda nepremičnina pod hipoteko ali obremenjena s kakšnimi drugimi pravicami; ali ne gre morda za črno gradnjo; ima objekt uporabno dovoljenje za predvideno rabo, ali so vložene kakršnekoli tožbe v zvezi z nepremičnino itd.

Za pridobitev podatkov o stvarnih pravicah na nepremičninah (lastninska pravica, hipoteka, služnosti) je potreben vpogled v zemljiško knjigo. Zemljiška knjiga je javna knjiga, v katero se vpisujejo podatki o stvarnih pravicah na nepremičninah (same nepremičnine so vpisane tudi v zemljiški kataster.

Do zemljiške knjige lahko dostopamo tudi elektronsko, preko portala e-Sodstvo ([kliknite tu](#)).

Več o možnostih vpogleda v zemljiško knjigo izveste v priročniku Kako dosežem vpis v zemljiško knjigo ([kliknite tu](#)), ter v člankih na portalu Informiran.si ([kliknite tu](#)).

POZOR!



Ker postopek digitalizacije zemljiške knjige še ni dokončan, se ne gre popolnoma zanašati na elektronsko zemljiško knjigo, saj nekateri podatki še niso usklajeni z zemljiško knjigo v pisni obliki. Poleg tega je lahko pri vpisu prišlo do napak, oziroma nekatere pravice/obremenitve nepremičnine sploh še niso vpisane.

Da bi preverili, ali so vsi vpisi v zemljiško knjigo pravilni, je potrebno preveriti listine, ki so bile podlaga za vpis. Za to pa so potrebne izkušnje in strokovno znanje, zato je priporočljivo, da pri prodaji in nakupu sodeluje odvetnik ali notar.

Možno je tudi, da nepremičnina sploh ni vpisana v zemljiško knjigo. To pomeni manjšo pravno varnost kupca ter potencialno bolj zapleten, dolgotrajen in negotov postopek dokazovanja verige prenosov in pridobivanja originalov pogodb.



Potrebujete pravni nasvet?

Sklenitev prodajne (kupoprodajne) pogodbe

Je najpomembnejša faza prodaje oziroma nakupa nepremičnine. Za sklenitev pogodbe o prenosu lastništva na nepremičnini je po zakonu predpisana pisna oblika ter obvezna overitev podpisa odsvojitelja (prodajalca, darovalca) na zemljiškoknjžnem dovolilu.



e-obrazec:

Prodajna (kupoprodajna) pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

V prodajno pogodbo stranki vpišeta vse pomembne okoliščine posla: kaj se prodaja (predmet pogodbe), dogovorjeni znesek kupnine, način plačevanja, morebitne obremenitve nepremičnine ter kaj se bo z bremeni zgodilo po prenosu lastništva, ara, primopredaja nepremičnine in vsa dokumentacija ki se predaja, intabulacijska klavzula, sankcije v primeru kršitve pogodbenih določil itd.

Predmet pogodbe je potrebno pri nepremičninah kar se da določno opredeliti. Podatek, ki ga mora v ta namen vsebovati pogodba je ID-znak nepremičnine, ki je pri parcelah (stavbah) sestavljen iz:

- številke katastrske občine,
- številka parcele,
- dodatnega sributa;

V primeru stanovanja je ID-znak nepremičnine sestavljen iz:

- številke katastrske občine,
- številka stavbe,
- številke posameznega dela stavbe;

ID-znak nepremičnine je naveden tudi na izpisku iz zemljiške knjige, za posamezno nepremičnino.

Prodajna pogodba mora vsebovati tudi:

Dogovorjeni znesek kupnine in način plačevanja. Torej, natančen znesek kupnine, dinamiko odplačevanja obrokov (če je dogovorjeno obročno plačilo), številko transakcijskega računa, na katerega se bo kupnina nakazala oziroma nakazovala. Za večjo varnost transakcije je koristno, da stranke uporabijo notarske storitve hrambe denarja in dokumentov, da zagotovijo istočasno izpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Hipoteke in ostala bremena. Če je nepremičnina obremenjena s stvarnimi pravicami (hipoteka), je potrebno tudi to vnesti v pogodbo. Za kupca je najvarneje, da se s prodajalcem – v zameno za ustrezno nižjo kupnino – dogovori o prevzemu dolga, za kar potrebuje tudi soglasje hipotekarnega upnika (navadno je to banka).

Ara je institut, ki je namenjen utrjevanju obveznosti. Kupec plača aro ob sklenitvi pogodbe, po izpolnitvi obveznosti se ara vrne ali všteje v kupnino. Seveda je ara zgolj opcija (možnost), ki jo imata stranki pri sklenitvi pogodbe, in ni nujno, da se zanjo sploh dogovorita.



Potrebujete pravni nasvet?

Primopredaja se izvede s primopredajnim zapisnikom, ki ga podpišeta obe stranki. Pred tem se je potrebno dogovoriti o rokih in o pogojih za primopredajo nepremičnine, ki je predmet pogodbe. V zapisnik se vpiše stanje nepremičnine, zabeležka opravil, ki jih je katera od strank dolžna opraviti, stanje na števcih ipd.

Seveda je klavzula o primopredaji samo močno priporočljiva, ni pa obvezna sestavina pogodbe, niti ni pogoj za prenos lastninske pravice.

Intabulacijska klavzula oziroma zemljiškoknjižno dovolilo je izrecna, nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo.

Vsebovati mora naslednje podatke:

- ime in priimek pogodbenih strank,
- prebivališče,
- EMŠO ali matična številka,
- parcelno številko nepremičnine,
- ID-znak nepremičnine,
- delež nepremičnine, ki se odsvaja (npr. 1/1, 1/2 ipd.).

Klavzula mora biti v pisni obliki, z notarsko overjenim podpisom osebe, ki pravico prenaša (npr. prodajalec, darovalec).

Če je intabulacijska klavzula del pogodbe, se morajo vsi podatki, tudi če so že navedeni pri opredelitvi strank in predmeta pogodbe, zapisati še enkrat. Dovolilo se lahko sestavi in overi tudi naknadno (npr. takrat, ko je plačana kupnina).

Vpis v zemljiško knjigo je možen samo na podlagi pravilno sestavljene in overjene intabulacijske klavzule!

e-obrazci:



Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) ([kliknite tu](#))

Prodajna (kupoprodajna) pogodba za nepremičnino (z vsebovanim zemljiškoknjižnim dovolilom) ([kliknite tu](#))

Ostale nepremičninske pogodbe (darilna, menjalna,...) ([kliknite tu](#))



Potrebujete pravni nasvet?

Davki

Pri novogradnjah se obračunava 9,5 % DDV za stanovanja ter 22 % DDV za poslovne prostore. Zavezanec za plačilo davka je prodajalec. Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine.

Pri starih nepremičninah se obračunava 2 % davek na promet nepremičnin, zavezanec za plačilo davka je prodajalec.

Osnova za odmero tega davka je prodajna cena nepremičnine.

Poleg davka na promet z nepremičninami je prodajalec tudi zavezanec za plačilo davka od kapitalskega dobička, ki/če ga je ustvaril pri prodaji nepremičnine (razlika med nabavno in prodajno ceno). Stopnja tega davka znaša prvih 5 let po nakupu 20%, nato pa se vsakih naslednjih 5 let zmanjša za 5 odstotnih točk. Davka na kapitalski dobiček so opravičeni tisti, ki so kupili nepremičnino pred 1. januarjem 2002 ali so imeli vsaj zadnja tri leta pred prodajo na naslovu nepremičnine prijavljeno stalno prebivališče.

Prodajalec mora v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe (in ne šele po prejemu kupnine!) pri pristojni davčni upravi vložiti prijavo za odmero davka na promet z nepremičninami. Davek mora prodajalec plačati v roku 30 dni po prejemu odločbe o odmeri. Prijavi mora priložiti tri izvode prodajne pogodbe in izvod prejšnje pogodbe, s katero je pridobil lastninsko pravico, oziroma izpisek iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo. Če je prodajna cena nižja od posplošene tržne vrednosti nepremičnine po GURS-u za več kot 20%, je davčna osnova 80% posplošene tržne vrednosti te nepremičnine.

Davčni organ potrdi plačilo davka v obliki žiga na kupoprodajni pogodbi, ta izvod pogodbe je hkrati tudi tisti, na katerem notar overi prodajalčev podpis – kar je pogoj za vpis v zemljiško knjigo.

Posebno varstvo kupcev pri novogradnjah

Zaradi dogodkov preteklih let, ko so nekateri kupci zaradi stečajev investitorjev/prodajalcev ostali brez kupnine IN brez stanovanj (hiš), je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) vpeljal nekatera dodatna jamstva.

Prodajalec tako **NE sme** sklepati prodajnih pogodb niti začeti z oglaševanjem prodaje, dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:

- da je prodajalec lastnik stavbnega zemljišča ali imetnik stavbne pravice na zemljišču, kjer se gradi nepremičnina,
- da je za gradnjo nepremičnine izdano dokončno gradbeno dovoljenje,
- če je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli (stanovanje v večstanovanjski stavbi): da je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, določeno v zakonu (pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev ter vse sestavine, ki jih po SPZ mora obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine.

Ob sklenitvi prodajne pogodbe mora prodajalec izročiti kupcu še prilogo o tehničnih lastnostih nepremičnine glede izvedbe del in vgrajene opreme, tloris stanovanja ter overjen prepis splošnih pogojev prodaje posameznih delov nepremičnine (stanovanja).

Prodajalec mora kupcu poleg vsega naštetega zagotoviti tudi ustrezno zavarovanje za primer neizpolnitve pogodbe (zaradi finančne nesposobnosti ali drugih razlogov). Zavarovanje je lahko dano v obliki bančne garancije, poroštva zavarovalnice ali kot skrbniška storitev.



Potrebujete pravni nasvet?

Jamstva prodajalca za napake

Prodajalec mora napake, ugotovljene ob prevzemu nepremičnine, odpraviti v roku enega meseca, skrite napake pa v roku 2 mesecev po tem, ko je o njih obveščen.

Do odprave napak, odkritih ob prevzemu stanovanja, ima kupec pravico zadržati 5 % kupnine, za skrite napake (tiste, ki se pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine), pa mora od prodajalca dobiti bančno garancijo. Če je ne dobi, lahko zadrži dodatnih 5 % kupnine.

Poleg omenjenih jamstev lahko zadrži dodatnih 5 % kupnine, dokler prodajalec ne uredi vsega v zvezi z vknjižbo etažne lastnine v zemljiški knjigi.

Zadržanje kupnine se lahko uveljavlja v vsakem izmed zgornjih primerov, ki se med seboj ne izključujejo.

Overitev pogodbe

Eden izmed pogojev za vpis v zemljiško knjigo (vpis spremembe lastništva) je overitev podpisa prodajalca na pogodbi, ki je podlaga za prenos lastninske pravice, oziroma lahko tudi samo na zemljiškoknjižnem dovolilu, če dovolilo ni del pogodbe.

Vpis spremembe lastništva v zemljiški knjigi

Vpis lastninske pravice novega lastnika v zemljiško knjigo se lahko opravi pri notarju, ki overi podpis na pogodbi (zemljiškoknjižnem dovolilu).

Kupec lahko vpis v zemljiško knjigo poda tudi sam, osebno na sodišču - oddelek zemljiška knjiga, v času urednih ur, ali elektronsko preko portala e-Sodstvo (za kar potrebuje varni elektronski predal in digitalni podpis).

Več informacij o vpisu v zemljiško knjigo najdete v brezplačnem e-priročniku Kako dosežem vpis v zemljiško knjigo ([kliknite tu](#)).



POZOR!

Do prenosa lastništva na nepremičnini pride šele z vpisom v zemljiško knjigo.

NAJEM IN ODDAJA NEPREMIČNINE

V nadaljevanju vam predstavljamo postopek najema oziroma oddaje stanovanja, saj je to najpogostejša oblika najema nepremičnine.

Za oddajanje stanovanja morata stranki skleniti pisno najemno pogodbo.



e-obrazec:

Najemna pogodba za stanovanje ali hišo ([kliknite tu](#))

Najemna pogodba mora imeti obvezne sestavine, ki jih določa 91. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1):

- opis stanovanja, lega, površina, sestava, komunalna opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja,
- identifikacijska oznaka iz katastra stavb,
- ime in davčna številka lastnika, ime najemnika in oseb, ki bodo z njim uporabljale stanovanje,
- odpovedni razlogi (ki jih določa 103. člen SZ-1),
- vrsta najema po kategorijah najemnih stanovanj (tržna, neprofitna, službena, namenska),
- določbe o medsebojnih obveznostih lastnika in najemnika pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe,
- višina najemnine ter način in roki plačevanja,
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini,
- določbe o uporabi stanovanja ter kako in kdaj bo lastnik preverjal pravilnost uporabe,
- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas,
- način izročitve stanovanja v uporabo.

Stanovanje mora lastnik izročiti v stanju, ki omogoča normalno uporabo. Poleg tega mora stanovanje in skupne dele vzdrževati. Najemniku odgovarja za pravne in stvarne napake stanovanja.

Lastnik mora oddajo stanovanja v najem prijaviti najemni posel pri pristojnem registrskem organu (geodetska uprava RS) do 15. v mesecu (za najemne posle sklenjene v preteklem mesec).

Pravne osebe poročajo o poslu preko spletne aplikacije, fizične pa preko posebnega obrazca.

Pravice in obveznosti najemnika

Obveznosti in pravice najemnika stanovanja določata 94. in 100. člen SZ-1. Najemnik lahko uporablja stanovanje in izvaja posest nad njim ter opravi popravila, ki so nujna, da se zavarujejo življenje ali zdravje stanovalcev ali stanovanje in oprema v njem, ter zahteva povračilo stroškov, ki so nastali zaradi teh popravil.

Samo s soglasjem lastnika lahko najemnik:

- spreminja stanovanjske prostore,
- vgrajuje opremo in naprave,
- opravlja koristna vlaganja oziroma izboljšave.

Lastnik najemniku ne more odreči soglasja, če so za vlaganja oziroma izboljšave izpolnjeni pogoji, ki jih določa 97. člen SZ-1 (najemnik sam nosi stroške izboljšav in s spremembo ne ogroža interesov lastnika in ostalih lastnikov v stavbi ter ne povzroča škode na skupnih delih stavbe).



Potrebujete pravni nasvet?

Najemnina

Najemna stanovanja so:

- neprofitna (oddaja za neprofitno najemnino),
- tržna (prosto oddajanje na trgu),
- službena (namenjena za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb),
- namenska (namenjena institucionalnemu varstvu starejših).

Za uporabo najemnega stanovanja plačuje najemnik lastniku stanovanja najemnino, ki se določi z najemno pogodbo in v skladu z določbami SZ-1. Najemnina za tržna, službena in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto, za neprofitna stanovanja pa v skladu z zakonom (117. člen SZ-1). Najemnina za tržna stanovanja je oblikovana na podlagi povprečne tržne najemnine v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj. Če najemnina za več kot polovico presega povprečno tržno najemnino, je oderuška. Najemnik stanovanja ima pravico zahtevati od občinskega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, da preveri višino najemnine.

Odpoved pogodbe

Najemnik lahko kadarkoli odpove najemno pogodbo, ne da bi zato navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika.

Odpovedni rok je 90 dni, če s pogodbo ni določeno drugače.

Lastnik stanovanja lahko odpove najemno pogodbo v naslednjih primerih:

- iz krivdnih razlogov, določenih z zakonom (103. člen SZ-1),
- iz razlogov, določenih v najemni pogodbi in drugih (nekrivdnih) razlogov.

Lastnik ne more zahtevati izselitve, preden najemniku ne povrne neamortiziranega dela koristnih in potrebnih vlaganj v stanovanje, opravljenih v soglasju z lastnikom, če se ne dogovorita drugače.



POZOR!

Lastnik lahko odpove pogodbo iz nekrivdnih razlogov (razlogi, ki niso naštetih v 103. členu SZ-1 ali v najemni pogodbi) le pod pogojem, **da najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.**

Najemniku se namreč zaradi odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati.

Za primerno se šteje stanovanje v stanovanjski zgradbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ter ima v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Nadomestno stanovanje ne sme v nobeni drugi pomembni okoliščini občutno poslabšati stanovanjskih razmer najemnika.

V primeru spora med lastnikom in najemnikom se najemna pogodba odpoveduje s tožbo. Vendar pa je ni mogoče odpovedati, če lastnik ni predhodno pisno opozoril najemnika (opomin), da krši najemno pogodbo. Opomin mora vsebovati kršitev najemne pogodbe, način odprave odpovednega razloga ter rok za njegovo odpravo, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

Za isto kršitev, ki je razlog za odpoved pogodbe, opomni lastnik najemnika samo enkrat, razen če je med dvema zaporednima kršitvama preteklo več kot leto dni.



Potrebujete pravni nasvet?

Energetska izkaznica

Energetska izkaznica vsebuje podatke o energetske učinkovitosti stavbe in referenčne vrednosti iz zakonodaje. Vsebuje tudi priporočila za povečanje energetske učinkovitosti stavbe.

Veljavnost energetske izkaznice je 10 let.

Namenjena je predvsem kupcu oz. najemniku, saj se preko nje seznanijo z energetske učinkovitostjo stavbe.



POZOR!

Lastnik stavbe mora izročiti energetske izkaznico najemniku oz. kupcu pred podpisom pogodbe.

Energetske izkaznice izdelava neodvisni strokovnjak, ki ima veljavno licenco za njeno izdelavo. Lastnik stavbe jo pridobi tako, da odda vlogo pri pooblaščenem izdajatelju (seznam pooblaščenih izdajateljev energetske izkaznic - [kliknite tu](#)).

Lastniki novogradenj morajo pridobiti energetske izkaznice pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

Lastniki posameznih stanovanj v večstanovanjski stavbi lahko pridobijo energetske izkaznice samo za svoje stanovanje, če je v večstanovanjski stavbi urejena etažna lastnina.

Če etažne lastnine ni, je lahko energetske izkaznice izdelane le za celotno večstanovanjsko stavbo.

Energetske izkaznice **ne potrebujejo**:

- lastniki samostojnih stavb s celotno uporabno tlorisno površino, manjšo od 50 m²,
- lastniki enostavnih in nezahtevnih objektov,
- lastniki nestanovanjskih kmetijskih stavb brez ogrevanja in hlajenja,
- lastniki industrijskih stavb in skladišč,
- lastniki nepremičnin, ki svojih nepremičnin ne prodajajo ali oddajajo v najem,
- lastniki, ki nepremičnino oddajajo v najem za manj kot enoletno obdobje,
- lastniki, ki imajo svojo nepremičnino že oddano v najem,
- lastniki stavb, ki so varovane v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine,
- lastniki stavb, ki se uporabljajo za obredne namene ali verske dejavnosti.



Potrebujete pravni nasvet?

2. Postavite pravno vprašanje

Imate pravno vprašanje? Postavite ga na portalu MojMaliPravnik.net ([kliknite tu](#)).



3. Izkušnje posameznikov

»Ker še nimam denarja za nakup lastnega stanovanja, sem podnajemnik. Najtežje je bilo najti primerno stanovanje. Z najemodajalcem sem sklenil najemno pogodbo, seveda v pisni obliki, pri čemer sem moral vztrajati, saj bi drugače lahko imel veliko nevšečnosti. Ko sem se odločil za selitev v večje stanovanje (beri: spet najem), mi je prejšnji najemodajalec očital, da sem uničeval inventar ter mu povzročil za 500 EUR škode, kar pa ni res, saj sem mogoče razbil par krožnikov, ki sem jih tudi nadomestil. Sedaj je zadeva na sodišču, meni pa je žal, da nisem zahteval popisa inventarja ob primopredaji, s čimer bi se izognil sedanjim težavam. Človek nikoli ne more biti preveč previden.«

Alain M., Celje

»Pred leti sva se odločila, da prodava stanovanje in kupiva hišo v predmestju, saj sva končno uspela prihraniti dovolj denarja. S pomočjo notarja smo sestavili prodajno pogodbo. Vse ostalo je teklo kot po maslu, saj sva imela vse dokumente urejene in je novi lastnik brez težav prepisal stanovanje nase.«

Jasmina in Marko Š, Maribor

»Ker sem bil nepreviden, sem kupil stanovanje od človeka, za katerega se je kasneje izkazalo, da ni bil njegov lastnik. Verjel sem lepim besedam in nisem preveril zemljiškoknjižnega stanja. Z družino sem se moral na zahtevo pravega lastnika izseliti. Sedaj že leta poskušam dobiti nazaj kupnino z obrestmi od nepoštenega prodajalca, a zaenkrat brez uspeha.«

Boris D., Domžale



Potrebujete pravni nasvet?

4. Pet najpogostejših vprašanj

Ali notar odgovarja za vsebino prodajne pogodbe?

Notar odgovarja za vsebino pogodbe, če je slednja sestavljena v obliki notarskega zapisa. Če pa notar samo overi podpis, za vsebino pogodbe ne odgovarja.

Pri notarskem zapisu notar preveri vsebino pogodbe, zavezan je ugotavljati, ali stranke smejo skleniti pogodbo, preveriti mora pravno stanje nepremičnine in stranke opozoriti na vse pomembne okoliščine. Pri podpisu morajo biti navzoče vse osebe, ki pogodbo podpisujejo, in notar, ki mora na podlagi osebnih dokumentov strank ugotoviti njihovo istovetnost (za razliko od overitve, kjer mora biti navzoč samo prodajalec z potrdilom o državljanstvu kupca). Notarski zapis je varnejši, a precej dražji način sklepanja pogodbe.

Ali lahko prodajalec spreminja pogoje prodaje, določene v predpogodbi?

Predpogodba je pogodba, ki se izpolni tako, da se sklene glavna pogodba, po pogojih, določenih v predpogodbi. Določbe iz predpogodbe se lahko spreminjajo samo s soglasjem obeh strank in ne enostransko.

Kaj pomeni etažna lastnina in kakšna je razlika med etažno lastnino in solastnino?

Etažna lastnina je posebna oblika lastnine, za nastanek katere je pogoj lastništvo ene stavbe s strani več oseb. Določena oseba je lastnik enega ali več točno določenih delov stavbe (stanovanj) in je izključno upravičena uporabljati to stanovanje. Na delih nepremičnine, ki jih lahko uporabljajo vsi (skupni deli in naprave: stopnice, dvigala, podstrešje ipd.) pa še vedno obstaja solastnina.

Solastnina je razmerje, pri katerem ima nepremičnina več lastnikov in so vsi upravičeni do rabe te nepremičnine. Vsakemu je dovoljena raba celotne nepremičnine v razmerju z njegovim solastniških deležem (v praksi se navadno sklene dogovor, s katerim se vsakemu solastniku v naravi dodeli del, ki ga lahko uporablja).

Kdaj gre za oderuško najemnino?

Po Stanovanjskem zakonu je oderuška tista najemnina, ki za več kot petdeset odstotkov presega povprečno prosto oblikovano najemnino v občini.

Kakšna je razlika med aro in odstopnino?

Ara je institut, ki ga lahko stranki uporabita, ko želita utrditi pogodbeno obveznost. Če ni drugače določeno, je pogodba sklenjena ob izročitvi are. Velja, da je pogodba sklenjena ob izročitvi are, tudi če ni izrecno sklenjena (konkludentno dejanje). Opređeljena je kot znesek denarja ali drugih nadomestnih stvari, ki jih ob sklenitvi pogodbe ena stranka izroči drugi stranki v znak, da je pogodba sklenjena. Ob izpolnitvi pogodbe se ara vrne ali všteje v kupnino. Kot odstopnina deluje ara samo v primeru, da sta se stranki o tem dogovorili. Če dogovora ni, stranka, ki je ara dala, ne more odstopiti od pogodbe s prepustitvijo are, nasprotna stranka pa ne z vrnitvijo dvojne are.



Potrebujete pravni nasvet?

5. Nasveti strokovnjakov

»Zaradi stanja na slovenskem trgu nepremičnin predlagam, da pri sestavi prodajne pogodbe sodeluje notar ali odvetnik, saj gre pri nepremičninah pogosto za velike vsote, kjer si ne moremo privoščiti napak ali malomarnosti.« Previdni bodite pri transakcijah denarja. Ne plačujte na roko, obvezno nakažite iz računa na račun, da boste lahko dokazovali, da ste nepremičnino res plačali.«

Boris Kozlevčar, INform d.o.o.

»Preden se odločimo za nakup nepremičnine, se temeljito prepričajmo o vseh njenih lastnostih. V kakšnem stanju je, ali morda ne propada, se poseda, ji grozijo druge nevarnosti terena? Kako je z vlago, izolacijo (stroški ogrevanja in hlajenja!) ali bo kmalu potrebna obnova? Za ogled nepremičnine priporočam angažiranje strokovnjaka s področja gradbeništva – strošek zanj se nam lahko večkratno povrne. Za preveritev njenega pravnega stanja pa seveda odvetnika ali drugega pravnika.«

Benjamin Zagorc, odvetnik

»Menim, da je cena eden izmed dejavnikov, ki kupca najprej pritegne ali odvrne od ogleda nepremičnine in največkrat določa čas, ki bo potreben za prodajo nepremičnine. Cena mora biti postavljena realno, saj je samo realna cena (ki pa je, kot vemo, odvisna od mnogo dejavnikov), sprejemljiva za dobro obveščene kupca in prodajalca. Če smo v dvomih, je najbolje, da nam realno vrednost poda za to pristojen sodni cenilec.«

Jan Sibinčič, JK SKUPINA, pravno in davčno svetovanje d.o.o.

6. Dokumenti, ki jih potrebujete v postopku



Pametni e-obrazci so posebej prilagojene spletne "predloge", s pomočjo katerih **hitro in enostavno izdelate željeni pravni dokument**.

Program simulira pogovor z odvetnikom. Vi **vnesete konkretne podatke**, e-obrazec pa na podlagi teh podatkov **izdela in prilagodi Vaš dokument**.

Rezultat je dokument, ki je vsebinsko **prilagojen Vaši konkretni situaciji** in **pripravljen za takojšnjo uporabo**.

e-obrazci:

Nepremičninske pogodbe ([kliknite tu](#))

Prodajna (kupoprodajna) pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

Zemljiškoknjižno dovolilo ([kliknite tu](#))

Najemna pogodba za stanovanje ali hišo ([kliknite tu](#))

Darilna pogodba za nepremičnino ([kliknite tu](#))

Darilna pogodba za nepremičnino (več obdarjencev) ([kliknite tu](#))

Darilna pogodba za stanovanje z ustanovitvijo osebne služnosti stanovanja ([kliknite tu](#))

Menjalna pogodba za nepremičnine ([kliknite tu](#))

Najemna pogodba za poslovne prostore ([kliknite tu](#))

Pogodba o zakupu (najemu) zemljišča ([kliknite tu](#))

Zahteva za sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika ([kliknite tu](#))



Potrebujete pravni nasvet?

7. Bodite redno informirani

Bodite redno informirani o pravnih zadevah! Za brezplačno registracijo [kliknite tu](#). Dvakrat mesečno boste na vaš e-poštni naslov prejeli koristne nasvete, obveščeni boste o pomembnih zakonodajnih spremembah (v obliki aktualnih novic) in zanimivih primerih iz prakse.

Nepoznavanje prava škoduje, zato bodite obveščeni o vseh aktualnih zadevah!

Da, želim biti brezplačno informiran ([kliknite tu](#)).

8. Pravna praksa

- Temeljna obveznost prodajalca je, da izroči stvar, ki je prodana kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico na njej. Če prodajalec krši obveznost in listine sposobne za vpis ne izroči kupcu, mora kupec uveljavljati izročitev listine pred sodiščem s tožbo. V predmetni zadevi je sicer tožena stranka tožniku izstavila zemljiškoknjžno dovolilo, manjka pa le overitev podpisa prodajalca, zato je pravilno tožeča stranka zahtevala s tožbo, da podpis na citirani pogodbi overi.
- S strani tretjega uveljavljeni razlogi v ugovoru ne omogočajo zaključka, da ima tretji na predmetu izvršbe (tj. na dolžnikovih nepremičninah) pravico, ki bi preprečevala izvršbo. Za takšen zaključek namreč ne zadošča okoliščina, da je tretji kot kupec z dolžnikom kot prodajalcem dne 6.1.2004 sklenil prodajno pogodbo za nepremičnine, ki so predmet izvršbe, saj s samo sklenitvijo pogodbe tretji še ni postal lastnik nepremičnin, ampak bi to postal šele z vknjižbo svoje lastninske pravice na nepremičninah na podlagi navedene pogodbe (49. čl. Stvarnopravnega zakonika, SPZ).
- Toženka in D.P. sta v spornem obdobju s svojim obnašanjem huje motila druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja. Pri tem sta sodišči pravilno izhajali z vidika povprečnega stanovalca. Res je, da ravnanje toženke in D.P., storjenih pred uveljavitvijo SZ-1 (14.10.2003) ni mogoče presojati po tem zakonu, vendar pa je tudi prej veljavni SZ (Ur. list RS, št. 18/91 in nasl.) najemnikovo pogosto ali hujše motenje drugih stanovalcev pri njihovi mirni uporabi stanovanja opredeljeval kot krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe.
- Najemno pogodbo je moč odpovedati le ob predhodnem pismenem opozorilu najemnika, ki vsebuje opis kršitve, način odprave odpovednega razloga in primeren rok za odpravo odpovednega roka, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Četudi je bil toženi stranki v predhodnem pisnem opozorilu določen najkrajši zakonsko določeni rok 15-ih dni za odpravo kršitve oziroma za plačilo zamujene najemnine, to ni okoliščina, ki bi utemeljevala zaključek, da tožena stranka ni bila primerno obveščena v smislu določbe 3. odstavka 103. člena SZ-1.



Potrebuje pravi nasvet?

9. Ali veste ... ?

- da imajo najemniki, ki so imeli pred sklenitvijo najemnega razmerja stanovanjsko pravico, zakonito predkupno pravico. To pomeni, da je lastnik dolžan, preden proda stanovanje tretjemu, pisno ponuditi stanovanje v nakup najemniku pod takimi pogoji, kot ga namerava prodati tretjemu. Če želi najemnik stanovanje pod temi pogoji kupiti, mora v roku 60 dni od prejema ponudbe pisno sporočiti, da ponudbo sprejema, in položiti kupnino pri sodišču, če lastnik v svoji ponudbi zahteva takojšnje plačilo. Če najemnik ne sprejme ponudbe, mu je lastnik dolžan prodajno pogodbo s tretjo osebo dati na vpogled;
- da mora imeti nepremičninski posrednik opravljen izpit in licenco;
- da je notarski zapis dražji (okrog 250 EUR), vendar nudi več varnosti kot zgolj overitev podpisa na pogodbi;
- da je od vstopa Slovenije v Evropsko unijo 1. maja 2004 dostop do nepremičnin v Sloveniji za državljane Evropske unije prost. Do 1. februarja 2003 so morali državljani EU imeti vsaj 3 leta stalno bivališče v Sloveniji, obstajati pa je morala tudi vzajemnost. Od 1. februarja 2003 do 1. maja 2004 pa je morala obstajati le vzajemnost;
- da se je zanimanje za slovenske nepremičnine med državljani EU po vstopu Slovenije v to organizacijo povečalo. Po zadnjih podatkih Davčne uprave RS, ki vodi evidenco tujih kupcev, so ti pri nas do konca januarja 2008 kupili 2.603 nepremičnine. Med tujimi kupci je bilo daleč največ državljanov Velike Britanije, ki so kupili 1.055 nepremičnin, sledijo kupci iz Italije, ti so kupili 655 nepremičnin, 290 nepremičnin so kupili Avstrijci, 215 Nemci, Irci so jih kupili 80, 60 državljani Francije, 47 državljani Nizozemske, 43 kupcev je iz ZDA, 24 iz Belgije in 6 s Hrvaške.

10. Koristne povezave

Informiran.si - Spletna izdelava pravnih dokumentov
MojMaliPravnik.net - Pravni nasveti za majhne in velike

Pravni e-Priročniki
Pravni članki in nasveti

Portal e-Sodstvo - elektronska zemljiška knjiga
Portal Prostor
Prijava najemnih in prodajnih poslov

11. Slovar

Nepremičnina; zemljišče s pripadajočimi sestavinami. To pomeni, da nepremičnino tvori skupaj zemljiška parcela in stavba, ki na parceli stoji.

Zemljiška knjiga; javna evidenca, v katero se vpisujejo podatki o stvarnih pravicah na nepremičninah.

Stvarna pravica; pravica na stvari. Je absolutna, kar pomeni da jo njen imetnik lahko vedno znova uveljavlja proti komurkoli (npr. lastnik nepremičnine lahko od kogarkoli, ki posega v njegovo lastninsko pravico, zahteva, naj s posegi preneha).

Obligacijske pravice; pravice, ki izhajajo iz obligacijskih razmerij. Primer: pravice, ki izvirajo iz najemne pogodbe – nastanejo in se uveljavljajo samo med pogodbenima strankama (najemnikom in najemodajalcem).



Potrebujete pravni nasvet?

Obligacijske pravice; pravice, ki izhajajo iz obligacijskih razmerij. Primer: pravice, ki izvirajo iz najemne pogodbe - nastanejo in se uveljavljajo samo med pogodbenima strankama (najemnikom in najemodajalcem).

Intabulacijska klavzula oziroma zemljiškoknjižno dovolilo; izrecna, nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo.

Služnost stanovanja; osebna služnost, ki daje upravičencu pravico uporabljati stanovanjsko hišo, njen del ali stanovanjski prostor. Upravičenec lahko uporablja stanovanjski prostor za svoje potrebe in za potrebe svoje družine. Stanovanjska pravica preneha s potekom časa, če je bila določena za določen čas, ali pa s smrtjo imetnika te pravice. Ni dedna in se ne prenaša na družinske člane.

12. Predpisi s tega področja

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)

Obligacijski zakonik (OZ)

Stvarnopravni zakonik (SPZ)

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2)

Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN)

13. Delite ta e-Priročnik s prijatelji



Delite na facebook-u



Deli na twitter-ju



Pošlji po e-Pošti

Povežite se z nami:



POIŠČITE NAS
NA FACEBOOKU



POIŠČITE NAS
NA TWITTERJU

14. Ta e-Priročnik so omogočili



Moj
Mali
Pravnik.net



Potrebujete pravni nasvet?

Za vas uredimo

vknjižbo etažne lastnine v zemljiško knjigo.

Hitro, celovito in ugodno!

Komu lahko pomagamo?

Lastnikom nepremičnin ...

... nudimo nabor storitev s področja urejanja pravnega statusa nepremičnin, s posebnim poudarkom na urejanju statusa etažne lastnine in vpisom lastninske pravice na stanovanjih /poslovnih prostorih v zemljiško knjigo. Ponujamo celovito storitev, tako da se lastniku ni potrebno ukvarjati s postopki in birokracijo, status njegove nepremičnine pa je urejen po najhitrejši možni poti.

Gradbenim podjetjem in investitorjem ...

... nudimo vso potrebno pravno podporo v postopkih v zvezi z gradnjo nepremičnin, od nakupa zemljišča do predaje končnim kupcem. Storitve zajemajo:

- ureditev statusa obstoječih nepremičnin in novogradenj
- delitve stavb
- pripravo dokumentacije za prodajo nepremičnin in ureditev zadev pri notarjih
- urejanje razmerij in pravnih vprašanj v zvezi z zemljišči
- zemljiškooknjižne izvedbe vsega navedenega

Geodetskim podjetjem in nepremičninskim agencijam ...

... nudimo vse pravne storitve, kakorkoli povezane z vašim delom z nepremičninami, predvsem urejanje in zemljiškooknjižne izvedbe sprememb statusov nepremičnin.

Pomagamo vam hitreje in ugodneje urediti vknjižbo za vaše stranke.

Odvetniškim in notarskim pisarnam ...

... pripravljamo vse vrste dokumentov in vodimo vse postopke, ki so povezani z urejanjem statusa nepremičnin in izvedbo v zemljiški knjigi. Ker smo specializirani ter organizirani posebej za tovrstne storitve, opravimo zadeve hitro in učinkovito. Kot zanesljiv partner vam lahko pomagamo hitreje in ugodneje urediti etažno vknjižbo za vaše stranke.



Zakaj se odločiti za nas?

Smo prvo specializirano podjetje za vknjižbo etažne lastnine. Imamo dolgoletne izkušnje, številne zadovoljne stranke in ugodne cene.

V celoti lahko prevzamemo in uredimo vpis etažne lastnine (vaše ali za vaše stranke). Tako rekoč »NA KLJUČ«

POKLIČITE NAS:

Vknjižba d.o.o.
Stegne 27, 1000 Ljubljana
t: 059-091-790 (T2)
e: info@vknjizba.si

Prihranite si muke in stroške

z urejanjem vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo. Naj vam to uredijo strokovnjaki za nepremičninsko pravo, ki so specializirani za to področje. Na ta način boste prihranili čas, denar in živce, storitev pa bo opravljena celovito, kvalitetno in hitro. Še posebej se izkažemo pri vpisovanju več etažnih enot hkrati. Pokličite nas in pridemo vam predstaviti, kako vam lahko pomagamo.

www.vknjizba.si