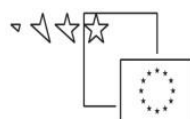




REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA ŠOLSTVO IN ŠPORT



Naložba v vašo prihodnost
OPERACIJO DELNO FINANCIRA EVROPSKA UNIJA
Evropski socialni sklad

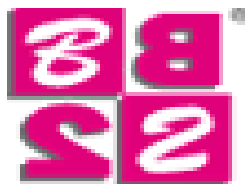
PRAVNA UREDITEV UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN

MATJAŽ KOVAČ

Višješolski strokovni program: Ekonomist
Učbenik: Pravna ureditev upravljanja nepremičnin
Gradivo za 2. letnik

Avtor:

mag. Matjaž Kovač, univ. dipl. prav.
B2 d.o.o.
Višja strokovna šola, Ljubljana



Strokovni recenzent:

Boštjan Reisp, univ. dipl. prav.

Lektorica:

Nataša Colja, prof. slov. jezika

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

347.235:005(075.8)(0.034.2)

KOVAČ, Matjaž, 1972-

Pravna ureditev upravljanja nepremičnin [Elektronski vir] :
gradivo za 2. letnik / Matjaž Kovač. - El. knjiga. - Ljubljana :
Zavod IRC, 2010. - (Višješolski strokovni program Ekonomist /
Zavod IRC)

Način dostopa (URL): http://www.impletum.zavod-irc.si/docs/Skriti_dokument/Pravna_ureditev_upravljanja_nepremicnin-Kovac.pdf. -
Projekt Impletum

ISBN 978-961-6824-81-1

254187520

Izdajatelj: Konzorcij višjih strokovnih šol za izvedbo projekta IMPLETUM

Založnik: Zavod IRC, Ljubljana.

Ljubljana, 2011

Strokovni svet RS za poklicno in strokovno izobraževanje je na svoji 130. seji dne 6. 5. 2011 na podlagi 26. člena Zakona o organizaciji in financiranju vzgoje in izobraževanja (Ur. l. RS, št. 16/07-ZOFVI-UPB5, 36/08 in 58/09) sprejel sklep št. 01301-3/2011/9-2 o potrditvi tega učbenika za uporabo v višješolskem izobraževanju.

© Avtorske pravice ima Ministrstvo za šolstvo in šport Republike Slovenije.

Gradivo je sofinancirano iz sredstev projekta Impletum 'Uvajanje novih izobraževalnih programov na področju višjega strokovnega izobraževanja v obdobju 2008–11'.

Projekt oz. operacijo delno financira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada ter Ministrstvo RS za šolstvo in šport. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007–2013, razvojne prioritete 'Razvoj človeških virov in vseživljenjskega učenja' in prednostne usmeritve 'Izboljšanje kakovosti in učinkovitosti sistemov izobraževanja in usposabljanja'.

Vsebina tega dokumenta v nobenem primeru ne odraža mnenja Evropske unije. Odgovornost za vsebino dokumenta nosi avtor.

KAZALO VSEBINE

PREDGOVOR	3
1 STAVRNOPRAVNA RAZMERJA PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI	5
1.1 STAVRNOPRAVNO RAZMERJE	5
1.1.1 Stvarno pravo in stvarne pravice	5
1.1.2 Posest	5
1.1.3 Lastninska pravica	6
1.1.4 Služnostna pravica	9
1.1.5 Zastavna pravica	9
1.1.6 Zemljiški dolg	10
1.1.7 Stvarno breme	10
1.1.8 Stavbna pravica	11
1.2 LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB	11
1.2.1 Solastnina	11
1.2.1.1 Pojem solastnine in njen nastanek	11
1.2.1.2 Upravljanje s stvarjo	13
1.2.1.3 Delitev solastnine	14
1.2.2 Skupna lastnina	15
1.3 ETAŽNA LASTNINA	16
1.3.1 Pojem in predmet etažne lastnine	16
1.3.2 Nastanek etažne lastnine	17
1.3.3 Upravljanje skupnih delov	18
1.3.4 Druge posebnosti etažne lastnine	19
1.3.5 Prenehanje etažne lastnine	19
1.4 ZEMLJIŠKA KNJIGA	20
2 POGODBENA RAZMERJA PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI	22
2.1 POGODBENA RAZMERJA	22
2.2 PRODAJNA POGODBA	23
2.2.1 Splošno	23
2.2.2 Pravila o prodaji stanovanj	24
2.2.3 Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe	26
2.2.4 Določitev predmeta prodaje v prodajni pogodbi	27
2.2.5 Določitev in plačilo kupnine – načelo sočasnosti izpolnitve	28
2.2.6 Skrbniške storitve	30
2.2.7 Klasična zavarovanja	30
2.2.8 Kupčeva zamuda	30
2.2.9 Izročitev nepremičnine	30
2.2.10 Prodajalčeva zamuda	32
2.2.11 Odgovornost prodajalca za napake	32
2.2.12 Bančna garancija prodajalca za odpravo skritih napak	33
2.2.13 Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca	33
2.3 STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA	34
3 UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	37
3.1 POJEM UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN	37
3.2 UPRAVNIK	39
3.2.1 Postavitev upravnika	39
3.2.2 Zakonska pooblastila upravnika po stvarnopravnem zakoniku	40
3.2.3 Zakonska pooblastila upravnika po stanovanjskem zakonu	42
3.2.4 Upravnikova pooblastila v zvezi z rezervnim skladom	42
3.2.5 Pogodba o opravljanju upravniških storitev	43
3.2.6 Odpoved pogodbe upravnika	43
3.3 OBVEZNI REZERVNI SKLAD	44
3.3.1 Oblikovanje obveznega rezervnega sklada	44
3.3.2 Namenska uporaba sredstev	45
3.3.3 Ukrepi za zagotavljanje obveznega rezervnega sklada	45
3.4 ODLOČANJE V NEPRAVDNEM POSTOPKU	46
3.5 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN	48
3.5.1 Zemljiški kataster	48
3.5.2 Katastrska klasifikacija zemljišč	50
3.5.3 Katastrska baza in elaborat	50

3.5.4	Organiziranost in katastrski postopek	51
3.5.4.1	Pristojnost za katastrske zadeve	51
3.5.4.2	Postopek urejanja in evidentiranja mej	51
3.5.5	Kataster stavb.....	52
3.5.6	Register nepremičnin	54
4	UREJANJE PROSTORA.....	55
4.1	SPLOŠNO O UREJANJU PROSTORA	55
4.2	OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	56
4.3	PROSTORSKI UKREPI.....	56
4.4	GRADITEV OBJEKTOV	57
4.5	UREDITEV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	59
4.6	VARSTVO OKOLJA.....	59
5	LITERATURA	61
5.1	LITERATURA	61
5.2	PRAVNI VIRI	61

PREDGOVOR

Dragi študentje/ke!

Pred vami je prva izdaja gradiva pravna ureditev upravljanja nepremičnin. Kot bodoči ekonomisti morate v okviru študijskega programa osvojiti znanja tudi iz področja upravljanja z nepremičninami. Premik iz družbene lastnine v privatno lastnino je močno vplival na sistem upravljanja. Posebej je ta problem čutiti na nepremičninskem področju. Stanovanja niso več v družbeni, pač pa v privatni lastnini, skupni prostori v stanovanjski hiši, pa so še vedno predmet kvazi družbene lastnine. In prav razmerja upravljanja te kvazi družbene lastnine so vsebina tega učbenika in predmeta.

Gradivo je sestavljeno iz štirih zaključenih poglavij. Prvo poglavje predstavlja stvarno pravna razmerja v zvezi z upravljanjem nepremičnin. Ker so bili osnovni pojmi nepremičninskega prava že obrazloženi v učbeniku Osnove nepremičninskemga prava, so tukaj ti pojmi predstavljeni predvsem v zvezi z upravljanjem nepremičnin. Natančneje so razložena razmerja lastništva več oseb (solastnina in skupna lastnina), predvsem pa je velik poudarek na obrazložitvi etažne lastnine.

Drugo poglavje obravnava pogodbeno razmerja v zvezi z upravljanjem nepremičnin. Posebej natančno so predstavljeni posamezni instituti prodajne pogodbe. Na koncu poglavja je še obravnavana vsebina najemniških razmerij.

Tretje poglavje posveča pozornost upravljanju in evidentiranju nepremičnin. V tem poglavju so obrazloženi pojmi kot so: upravnik, etažni lastniki, razmerja med subjekti, pravice in obveznosti subjektov, sistem evidentiranja nepremičnin in delovanje različnih vrst katastrov.

Zadnje poglavje tega učbenika se ukvarja z umestitvijo zemljišč in objektov v prostor in varovanju okolja.

Upam, da bo gradivo služilo kot uspešen in pregleden pripomoček ne le študentom, ampak tudi drugim, ki se ukvarjajo z nepremičninami in z njimi povezanimi aktivnostmi.

Za konec vam dragi študentje/ke želim veliko uspehov ob prebiranju gradiva in osvajanju znanj, ki so za življenje še kako pomembna.

V Mariboru, septembra 2010

mag. Matjaž Kovač

1 STAVRNOPRAVNA RAZMERJA PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI

V tem poglavju bomo spoznali:

- pojem stvarnopravnega razmerja;
- lastninsko in druge pravice stvarnega prava;
- lastninsko pravico več oseb na stvari;
- etažno lastnino;
- delovanje zemljiške knjige.

Problemатiko upravljanja nepremičnin in stvarnopravnih razmerij na teh nepremičninah lahko ponazorimo s primerom nastanka lastninske pravice več subjektov na isti stvari. Vzemimo primer iz dednega prava. Oseba A je umrla in za seboj zapustila premoženje (hiša). V skladu s pravili dedovanja preko prvega dednega reda dedujeta za to osebo oče (oseba B) in sin (oseba C). Izvedena je bila zapuščninska razprava s pravnomočnim sklepom o dedovanju. V sklepu o dedovanju je zapisano, da se zapuščnina (hiša in avto) deduje tako, da vsak dedič dobi polovico premoženja zapustnika. V našem primeru nas posebej zanima, kaj se zgodi z nepremičnim premoženjem zapustnika (hiša). Na lastništvu hiše nastane solastnina in sicer v obliki nerazdelnih idealnih deležev osebe B in C. Pri tem se morata obe osebi sporazumeti o obliki in vsebini upravljanja nepremičnega premoženja. V primeru spora med tema dvema osebama, je mogoče izvesti izstop ene od oseb iz solastninskega razmerja in sicer tako, da druga oseba izplača vrednostni delež izstopa iz solastninskega razmerja, ki se določi preko cenitve nepremičnega premoženja, ki je predmet solastnine.

1.1 STAVRNOPRAVNO RAZMERJE

1.1.1 Stvarno pravo in stvarne pravice

Stvarno pravo obsega pravne norme, ki urejajo stvarne pravice oziroma razmerja med ljudmi v zvezi s stvarmi. **Stvarno pravna razmerja**, so pravno urejena razmerja med ljudmi v zvezi s stvarmi oziroma stvarnimi pravicami. Za **stvarne pravice** je značilno, da učinkujejo zoper vsakogar in nalagajo samo negativno dolžnost in dajejo gospodarsko korist. Vsebina stvarne pravice se oblikuje kot **neposredna pravna oblast** nad stvarjo in ravnanje, ki izhaja iz pravne oblasti, morajo spoštovati vse druge osebe.

Stvar je samostojen del narave, ki ga človek lahko obvlada in je človeku dosegljiv oziroma se nahaja v njegovi oblasti in na katerem obstaja lastninska ali kaka druga stvarna pravica ter služi za zadovoljevanje določenih potreb.

1.1.2 Posest

S pojmom **posest** označujemo **dejansko oblast nad stvarjo**, ki jo izvaja določena oseba (posestnik). Posestnik lahko svojo oblast izvaja tudi brez pravnega naslova. Razlikovati je treba med posestjo in **imetništvom**. Imetnik je tisti, ki sicer ima dejansko oblast nad stvarjo, vendar to oblast opravlja za drugega po njegovih navodilih. Med posestnikom in imetnikom največkrat obstaja neka pravna vez. (npr. pogodba o zaposlitvi).

Neposredno posest ima oseba, ki izvršuje dejansko oblast nad stvarjo. Zakon priznava posest tudi tistemu, ki oblast opravlja prek druge osebe (posredna posest). Takšno osebo imenujemo

posredni posestnik. **Posredno posest** ima lastnik, ki stvari nima sam v dejanski oblasti. Najemnik ima na stvari neposredno, lastnik pa posredno posest. Posest kake stvari ima lahko tudi več oseb, tedaj gre za **soposest**

Posest je **dobroverna**, če posestnik ne ve in ne more vedeti, da v resnici nima pravice, ki bi ga upravičila do posesti oziroma, da posedovana stvar ni njegova. Posest je **zakonita**, če jo posestnik upravlja na podlagi pravnega naslova, potrebnega za pridobitev lastninske pravice oziroma, če temelji na veljavnem pravnem naslovu. Pri tem je pomembno, da posest ni pridobljena s silo, zvijačo ali zlorabo zaupanja, krajo ipd. **Nedobroverna** (zlonamerna) posest je tista, ki je pridobljena na nedovoljen način.

Vsak posestnik ima pravico do **varstva pred motenjem** ali **odvzemom posesti**. S tem razumemo protipravno dejanje, ki posega v izvrševanje posestnikove oblasti nad stvarjo. Varstvo posesti se zagotavlja predvsem prek posebnega sodnega postopka. Ta se od običajnega postopka v civilnopravnih zadevah razlikuje po tem, da je hiter, saj se pri njem ne izhaja iz pravice, ki posest utemeljuje, pač pa iz zadnjega posestnega stanja. Postopek varstva se začne s tožbo, ki jo je treba vložiti v 30 dneh od dneva, ko se je zvedelo za motenje in storilca, najpozneje pa v enem letu od začetka motenja.

Primer: Odvzem stvari, hoja ali vožnja prek zemljišča, odvajanje vode, dima, smradu na tuje zemljišče, hrup, preprečevanja ravnanja s stvarjo.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.1.3 Lastninska pravica

Lastninska pravica je najpomembnejša in najmočnejša stvarna pravica, saj pomeni najobsežnejšo oblast nad stvarjo. Kdor ima lastninsko pravico do stvari, ima pravico svojo stvar imet **v posesti**, jo **uporabljati** in z njo **razpolagati** v mejah, ki jih določi zakon. Lastnina je absolutna pravica in jo lastnik uveljavlja proti vsakomur.

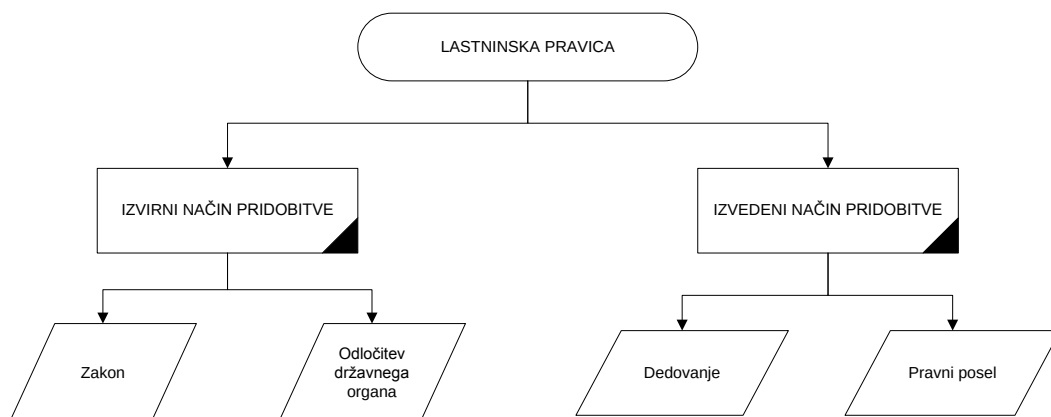
Ustava Republike Slovenije zagotavlja pravico do zasebne lastnine in dedovanja ter dodaja, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska socialna in ekonomska funkcija. Izvrševanje lastninske pravice, mora biti takšno, da ne posega v pravice drugih. **Omejitve lastninske pravice** so nujne zaradi sožitja v prostoru in zaradi javnih koristi. Seveda, to ne pomeni prenehanje, ker lastnik še naprej razpolaga s stvarjo, toda v določenem obsegu.

Primer: Lastnik ne sme na svoji nepremičnini zidati hiše, dokler ne pridobi potrebna dovoljenja.

Civilnopravne omejitve so omejitve v zasebnem interesu, predvsem v interesu sosedov, medtem ko so javnopravne omejitve lastninske pravice omejitve v javnem interesu. Lastninska pravica je lahko omejena s služnostjo in zastavno pravico. Pod določenimi pogoji se lahko lastninska pravica lastniku celo odvzame. Odvzem je lahko samo v javnem interesu, če tako določa zakon in v predpisanem postopku, ki lastniku zagotavlja, da bo prejel za odvzeto stvar primerno nadomestilo.

Pravni lastnik je lahko fizična ali pravna oseba, ki ima poleg pravice uporabe in posesti stvari zlasti pravico razpolaganja s stvarjo. Tak lastnik je formalno pravno zavarovan z

različnimi vpisi (zemljiška knjiga) in drugimi dokazili oziroma pravnimi načini pridobitve lastninske pravice. **Ekonomski lastnik** pa je lahko samo fizična oseba, ki ima stvar v posesti in ima od uporabljanja stvari (neposredno ali posredno) premoženjsko korist.



Slika 1: Način pridobitve lastninske pravice
Vir: Lasten

Lastninska pravica v korist določene osebe nastane na podlagi zakonske določbe, pravnega posla, dedovanja ali odločitve državnega organa. Načine pridobitve lastninske pravice delimo na **izvirne** in **izvedene**. Za prve je značilno, da pridobi lastnik pravico ne glede na voljo prejšnjega lastnika (praviloma prejšnjega lastnika ni in se lastninski odnos ustanovi prvič), pri drugih pa novi lastnik nadaljuje lastninsko pravico prejšnjega lastnika. V tem primeru preide lastninska pravica na novega lastnika s pravnim poslom ali dedovanjem. Za izvedene načine pridobitve lastninske pravice je značilno, da temeljijo na volji dosedanjega lastnika in da njegova pravica preide na novega lastnika (pridobitev lastnine od prejšnjega lastnika). Temelj pridobivanja lastninske pravice je posel obligacijskega prava.

Za **pridobitev lastninske pravice** je treba opraviti dva pravna posla:

- pravni posel, iz katerega izvira obveznost prenesti lastninsko pravico (sklenjena pogodba), ki ga imenujemo **zavezovalni pravni posel** in
- pravni posel, s katerim se lastnina prenese (izročitev, vknjižba v zemljiško knjigo), ki ga imenujemo **razpolagalni pravni posel**.

Primer: Kupec s sklenitvijo prodajne pogodbe še ne postane lastnik nepremičnine. Le-ta postane, ko mu prodajalec stvar izroči in ko se vpiše v zemljiško knjigo.

Za pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla je pomembna delitev na **premičnine** in **nepremičnine**. Od vrste stvari je odvisno, kakšen je pridobitni, način. Lastninska pravica na premičninah preide z izročitvijo in sicer na različne načine. **Lastninska pravica na nepremičninah se vpiše v zemljiško knjigo.** Nepremičnina se mora izročiti v posest in vpisati v zemljiško knjigo. Za vpis v zemljiško knjigo je potrebna izjava dosedanjega lastnika, da dovoljuje spremembo vpisa, ki se imenuje zemljiškoknjižno dovolilo in je sestavni del pogodbe. Če klavzula ni zapisana v pogodbi, se kasneje lahko doda kot samostojna izjava.

Varstvo lastninske pravice se zagotavlja z lastninskimi tožbami. **Tožba za vrnitev stvari** je najpomembnejša lastninska tožba. Z njo lastnik stvari zahteva vrnitev stvari od tistega, ki ima stvar v posesti. Za uspeh v pravdi mora tožnik dokazati svojo lastninsko pravico na stvari, ter stvar opisati in dokazati posest tistega, od katerega vrnitev stvari zahteva. Na podlagi uspešne tožbe mora toženec stvar izročiti lastniku.

Tožbo domnevnega lastnika sproži tisti, ki je pridobil stvar s pravnim naslovom in na zakonit način, ni pa vedel, da ni pridobil lastninske pravice.

Primer: Nekdo je kupil premično stvar od tatu in ni pridobil lastninske pravice po pravilih o pridobitvi od nelastnika.

Vsebina te tožbe je enaka kot pri tožbi za vrnitev stvari. Domnevni lastnik jo lahko uveljavi proti vsakomur, ki ima šibkejšo pravico kot on sam.

Primer. Šibkejši pravni naslov ima tisti, ki ima stvar v posesti brez pravnega temelja.

Tožbo za prenehanje motnje vloži lastnik zaradi vznemirjanja in motenja pri izvrševanju upravičenj, ki izvirajo iz lastninske pravice. Kot motnjo oziroma vznemirjanje razumemo vsak poseg v lastninsko pravico, razen odvzema stvari. Lastnik s tožbo zahteva, da motenje preneha. Če mu je z motenjem povzročena škoda, lahko zahteva tudi njeno povrnitev.



Slika 2: Lastninske tožbe
Vir: Lasten

Vsebina lastninskih tožb je podobna zahtevkom, ki izvirajo iz motenja posesti. Lastniki se v praksi raje odločajo za posestno varstvo, ker je dokazovanje bolj preprosto, postopek pa hitrejši. Če pa zaradi zamude roka ali drugih razlogov (lastnik ni nujno posestnik) posestno varstvo ni mogoče, lastnik uporabi eno izmed lastninskih tožb.

Lastninska pravica preneha v primerih, ki jih določa zakon, zlasti kadar gre za odvzem ob nadomestilu. Najbolj pogosti način prenehanja je, če pridobi lastninsko pravico druga oseba (s pravnim poslom). Z nastankom pravice v korist novega lastnika preneha lastninska pravica starega oz. prejšnjega. Pravica tudi preneha, če je stvar uničena. Vendar ohrani lastnik uničene stvari lastninsko pravico na njenih ostankih. Lastnik se lahko svoji pravici tudi sam odpove. Takšno ravnanje imenujemo opustitev. Stvar se šteje za opuščeno, če lastnik na nedvoumen način izrazi svojo voljo, da stvari ne želi več imeti v posesti.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Priposestvovanje je zakonski način pridobitve lastninske pravice v korist posestnika, ki pridobi lastninsko pravico s tem, da dalj časa izvršuje dejansko oblast nad stvarjo. Lastninsko pravico pridobi samo dobroverni posestnik po izteku priposestvovalne dobe, ki je določena z zakonom od 3 do 10 let za premičnine in od 10 do 20 let za nepremičnine. Če je posest dobroverna in zakonita hkrati, so priposestvovalne dobe krajše. (3 leta za premičnine in 10 let za nepremičnine). Nedobroverni posestnik ne more s priposestvovanjem pridobiti lastninske pravice. Z iztekom priposestvovalne dobe preneha pravica prejšnjega lastnika in nastane pravica v korist priposestvovalca.

1.1.4 Služnostna pravica

Služnostna pravica je stvarna pravica na tuji stvari, ki omogoča imetniku služnosti stvar uživati v določenem obsegu in na določen način. Lastnik stvari je zato dolžan nekaj trpeti ali opustiti, zato je njegova lastninska pravica omejena. Služnost lahko nastane s pravnim poslom, ki je lahko dvostranski ali enostranski.

Primer: Zapustnik z oporoko nakloni stanovanje dediču, v korist žene pa določi služnost stanovanja.

Služnost lahko nastane tudi **na podlagi zakona, s priposestvovanjem** tako, da jo upravičenec določen čas dejansko izvršuje, ali pa **z odločbo pristojnega državnega organa**.

Primer: Vsak lastnik zemljišča ima pravico do povezave med zemljiščem in javnim cestnim omrežjem. Če dogovor z lastniki zemljišč o tem ni mogoč, določi potek poti sodišče (s sodbo).

Pravni položaj imetnika služnostne pravice je **absoluten**, kar pomeni, da ga nihče, tudi lastnik stvari, ne sme motiti pri izvrševanju njegove pravice. Za varstvo svojega položaja ima imetnik služnostne pravice zagotovljeno **posestno varstvo**. Pogoji in način uveljavljanja posestnega varstva so enaki kot pri posesti stvari. Lastnikovi vrnitveni tožbi odgovarja pravica imetnika služnosti, da od sodišča zahteva ugotovitev služnostne pravice. Imetnik služnostne pravice ima na voljo negatorni zahtevek. Od vsakogar lahko zahteva, da preneha z dejanjem, ki moti njegovo služnost.

Služnosti delimo na **pozitivne**, ki lastniku gospodujoče stvari dovoljujejo neko aktivno ravnanje, lastnik služeče stvari pa mora takšno ravnanje dopuščati in **negativne**, za katere je značilno, da mora lastnik služeče stvari opustiti neko ravnanje.

Primer: Gospodujoča stvar je stavba, služeča stvar pa je druga stavba ali zemljišče.

Pomembna je delitev služnosti na **stvarne** in **osebne**. Stvarne ali zemljiške služnosti so ustanovljene v korist določene nepremičnine in jih lahko izvršuje njen vsakokratni lastnik. Služnost mora biti koristna zemljišču. Delimo jih na poljske in hišne služnosti. Osebne služnosti vežejo predmet služnosti na vsakokratni subjekt.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.1.5 Zastavna pravica

Zastavna pravica je stvarna pravica na tuji stvari ali pravici, ki zastavnemu upniku omogoča, da si v primeru, če njegova terjatev do zapadlosti ni plačana, poplača svojo terjatev iz zastavljene stvari. Zastavna pravica je odvisna narave, saj nastane v zvezi z že obstoječo terjatvijo. Nastane lahko na podlagi pravega posla, sodne odločbe ali zakona. Zastavljena stvar je last zastavnega dolžnika. Ta je največkrat tudi dolžnik terjatve, ki je zavarovana.

Zastavni upnik mora hraniti zastavljeno stvar kot **dober gospodar**. Zastavljeno stvar ne sme uporabljati, če mu zastavni dolžnik ne dovoli. Plodovi in druge koristi od zastavljene stvari pripadajo zastavnemu dolžniku. Če upnik uporabi plodove, se mu zmanjša vrednost terjatve. Če zastavni upnik ne ravna dobro s stvarjo, se mu ta odvzame in sodišče določi tretjo osebo, ki bo imela stvar v posesti.

Zastavna pravica se uresniči, če **terjatev ob zapadlosti ni plačana**. Zastavni upnik lahko zahteva od sodišča, da se stvar proda. Sodišče odloči o zahtevi in v odločbi odredi način prodaje zastavljene stvari. Pogodbena klavzula, ki določa, da postane zastavljena stvar last zastavnega upnika, če dolg ni plačan, je neveljavna. Pri gospodarskih pogodbah upnik sam proda stvar na dražbi ali po tržni ceni in odločba sodišča ni potrebna. Iz vsote, pridobljene s prodajo stvari, se najprej poplačajo stroški sodišča in prodaje. Iz nje se poplača upnikova terjatev skupaj z vsemi obresti in stroški, ostanek se nakaže zastavnemu dolžniku. Če se zastavna pravica ne uresniči in dolžnik plača zavarovano terjatev, mora upnik zastavljeno stvar vrniti zastavnemu dolžniku.

Zastavna pravica na nepremičnini se največkrat uporabi v obliki **hipoteke**. Hipoteka je oblika zastavne pravice na nepremičninah, izjemoma kadar to določa zakon, (ladje, letala) pa tudi za premičnine. Za nastanek hipoteke je potreben **vpis pravice zastavnega (hipotekarnega) upnika v zemljiško knjigo**. Temelj za vpis hipoteke je pisna pogodba med hipotekarnim upnikom in dolžnikom. V zemljiško knjigo se vpiše ime hipotekarnega upnika in opiše terjatev (vsota, obresti, dan zapadlosti). Vpis se opravi na podlagi pogodbene klavzule, s katero hipotekami dolžnik dovoljuje vpis hipoteke na svoji nepremičnini. Bistvo vpisa v zemljiško knjigo je, da postane hipoteka znana. Če hipotekami dolžnik stvar proda, hipotekami upnik uveljavlja svojo pravico proti novemu lastniku, Ta se ne more izgovarjati, da gre za tujo hipoteko. Z nakupom nepremičnine kupec prevzame tudi vpisano hipoteko.

Namen hipoteke je, da se **upnik lahko poplača iz vrednosti zastavljene nepremičnine**. Ista nepremičnina je lahko obremenjena z več hipotekami. Razmerje med njimi se ravna po načelu vrstnega reda, določenim po dnevu vpisa v zemljiško knjigo.

Če dolžnik ne plača terjatev, upnik od sodišča zahteva **prodajo nepremičnine**. Prodaja se opravi po posebnem postopku z javno dražbo. Iz izkupička od javne dražbe se najprej poplačajo stroški postopka in prodaje, privilegirane terjatve (davščine, preživnine) ter upniki. Ostanek izkupička gre za poplačilo upnikov, ki nimajo hipoteke, ostalo pa izročijo hipotekarnemu dolžniku.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.1.6 Zemljiški dolg

Zemljiški dolg je pravica stvarnega prava, katere vsebina je zahtevati poplačilo denarnega zneska iz vrednosti nepremičnine pred drugimi upniki s slabšim vrstnim redom. Med zavarovano terjatvijo in zemljiškim dolgom obstaja **odnos abstraktnosti**, kar pomeni, da zemljiški dolg dolžnika bolj obremenjuje kot hipoteka.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.1.7 Stvarno breme

Stvarno breme je stvarno učinkovita obremenitev nepremičnine za zavarovanje ponavljajoče se izpolnitve. Če zavezanec obveznosti ne izpolni, lahko upravičenec uveljavlja zahtevek prek izvršbe na stvari, ki je zavarovana s pravico stvarnega bremena.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.1.8 Stavbna pravica

Stavbna pravica je omejena stvarna pravica na tuji nepremičnini (zemljišču), ki daje njenemu imetniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt oziroma da na tujem zemljišču, nad ali pod njim zgradi objekt.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

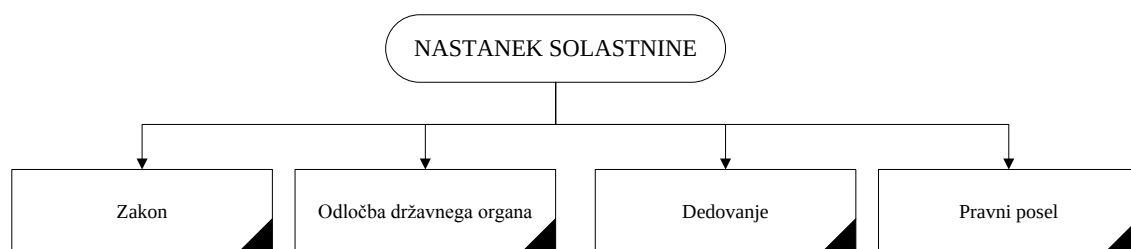
1.2 LASTNINSKA PRAVICA VEČ OSEB

Osnovna oblika lastninskega razmerja več oseb je solastnina, podobna oblika pa je tudi skupna lastnina. Posebna oblika razmerja več oseb nastane z oblikovanjem etažne lastnine.

1.2.1 Solastnina

1.2.1.1 Pojem solastnine in njen nastanek

Solastnina je posebna oblika lastninske pravice, ki pomeni pravno oblast več oseb na isti nerazdeljeni stvari. Vsakemu solastniku pripada računsko določen delež te stvari. Solastnina zajema stvar kot celoto. Vzpostavi se domneva o obstoju **idealnih delov na stvari**. Deleži so določeni kot miselne kvote. Razdeljena ni stvar, ampak lastninska pravica. Fizičen delež na stvari v solastnini ni določen.



Slika 3: Nastanek solastnine

Vir: Lasten

Solastnina nastane lahko tudi s priposestvovanjem, če več oseb skupaj izvršuje dobroverno lastniško posest v času, ki je potreben za priposestvovanje. Solastnina na premičnini lahko nastane na podlagi zakona tudi v nasprotju z voljo lastnikov. Pridobiti jo je mogoče tudi z vlaganjem v nepremičnino, ki je v lasti drugega.

Primer: Lastnik in graditelj se lahko dogovorita, da na nepremičnini nastane solastnina. Graditelj lahko na podlagi dogovora zahteva izstavitev listine za vpis solastnine v zemljiško knjigo.

Lastnik celotne stvari lahko izvede **delitev lastninske pravice na idealne deleže**, katerih imetnik je on sam, z zastavno pravico pa obremeni samo enega od delov (to pride v poštev pri hipoteki, ki bi drugače obremenila stvar kot celoto). V tem primeru ne gre za vzpostavitev pravega

solastninskega razmerja, saj ne gre za večosebno pravno razmerje. Nasprotno od delitve lastninske pravice na idealne deleže je njihovo združevanje. Če ena oseba pridobi vse idealne deleže na stvari, postane njen izključni lastnik.

Delež vsakega solastnika je določen v razmerju do celote (idealni delež). **Solastninski delež** je kvantitativni del lastninske pravice kot oblastvene pravice solastnika na idealnem delu stvari. Izraziti ga je mogoče v odstotkih.

Upravičenja solastnika so smiselno enaka kot upravičenja izključnega lastnika. Upoštevati je treba samo, da se izvršujejo v omejenem obsegu, ki ustreza idealnemu deležu. Vsem solastnikom skupaj pripada popolna pravna oblast, solastnik pa ima v skladu s svojim deležem upravičenje imeti stvar v posesti, jo uporabljati, uživati plodove in z njo razpolagati. Poleg tega ima tudi upravičenje upravljanja s stvarjo.

Glede dejanskega načina izvrševanja posesti je odločilna **volja solastnikov**. **Deljena sopesest** nastane takrat, kadar vsak od sopesestnikov izvršuje dejansko oblast na fizičnem delu stvari. Pri **skupni sopesesti** solastniki izvršujejo posest hkrati (več solastnikov hkrati poseduje zemljišče, ki predstavlja pot do njihovih zemljišč) ali zaporedoma (posedovanje plovila, ki ga vsak od solastnikov poseduje v določenem časovnem obdobju). Pri **posredni sopesesti** solastniki neposredno izvrševanje posesti s posredovalnim razmerjem prenesejo na koga drugega.

Posest lahko izvršuje tudi eden izmed solastnikov v celoti. Razmerje do drugih solastnikov je odvisno od njihovega medsebojnega dogovora. Tak dogovor lahko ima pravno naravo posestnega posredovalnega razmerja. Posestno varstvo je mogoče tudi v razmerju med sopesestniki. Solastnik, ki dejansko in proti svoji volji uporablja stvar v manjšem obsegu kot to izhaja iz razmerja po idealnih deležih, ima pravico zahtevati spremembo načina uporabe stvari oziroma primerno nadomestilo.

Primer: Eden od solastnikov, ki ima polovični idealni delež poseduje zemljišče v celoti. Drugi solastnik kljub svojemu upravičenju ne sme samovoljno vzeti stvar v posest in začeti uporabljati svojo polovico zemljišča. Lahko pa zahteva, da mu takšno ustrezno uporabo določi sodišče na podlagi njegove pravice. Ta primer jasno kaže razliko med upravičenjem posesti kot dejanskim izvrševanjem oblasti nad stvarjo in upravičenjem rabe kot pravnim izrazom oblastvenega razmerja. Zato ima solastnik, ki dejansko in proti svoji volji uporablja stvar v manjšem obsegu, kot to izhaja iz razmerja po idealnih delih, pravico zahtevati spremembo načina uporabe stvari oziroma primerno nadomestilo. Solastnik stanovanja lahko zahteva od drugega solastnika, ki uporablja celo stanovanje, uporabnino v znesku, kot bi ga prejel, če bi stanovanje oddajal za profitno najemnino.

Razpolaganje s stvarjo kot celoto je mogoče samo v soglasju vseh solastnikov. Smiselno se uporabljajo pravila za razpolaganje z izključno lastninsko pravico na stvari. S svojim idealnim deležem lahko solastnik samostojno razpolaga in ne potrebuje soglasja drugih. Uporabljajo se pravila za razpolaganje s stvarjo (in ne s premoženjsko pravico). V poštev pridejo samo tiste oblike razpolaganja, ki so mogoče glede na naravo idealnega deleža. Pri prenosu idealnega deleža mora solastnik ponudbo najprej poslati ostalim solastnikom. Če želi predkupno pravico uveljaviti več solastnikov se delež, ki se prodaja, razdeli med njih in v skladu z njihovimi deleži. Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnih deležev.

Primer: Stvar je nevarna, iz nje izvira škoda (iz hiše pade opeka na avto). Solastniki bodo odgovarjali solidarno, v notranjem razmerju pa po notranjih deležih.

1.2.1.2 Upravljanje s stvarjo

V solastninskem razmerju je potrebno oblikovati **sistem odločanja** glede izvrševanja lastninskih upravičenj rabe in uživanja stvari. Najprej je potrebno uskladiti medsebojne interese med solastniki. Pri izvrševanju solastnine morajo solastniki upoštevati tudi interese drugih solastnikov. Razmerje med njimi ustvarja **skupnostno razmerje**.

Solastniki imajo pravico skupno razpolagati s stvarjo. **Skupno upravljanje** zajema sprejemanje odločitev v zvezi s stvarjo v solastnini. Posli upravljanja imajo naravo pravnih poslov. Pravni posel upravljanja se imenuje **sklep**. Izpolnjene morajo biti vse predpostavke za veljavnost pravnega posla (volja, oblika, sposobnost, možnost in dopustnost). Za nekatere posle se ne zahteva soglasje vseh solastnikov. Zato je bistveno **ločevanje med posli rednega upravljanja**, pri katerih se odloča po načelu večine po idealnih deležih, in posle, ki **presegaajo redno upravljanje**, o katerih se odloča s soglasjem. Solastnik lahko izjavi voljo **preko zastopnika**, ki je lahko eden od preostalih solastnikov ali pa tretja oseba. Če je eden od solastnikov nedosegljiv, lahko ostali solastniki predlagajo, da se mu določi začasni skrbnik za poseben primer, ki ga določi Center za socialno delo. Za posle rednega upravljanja je potrebno **soglasje solastnikov**, katerih idealni deleži presegajo polovico vrednosti stvari.

Primer: Če ima eden od solastnikov delež, ki presega polovico (več kot 50 %), lahko sam odloča o vsem. Če pa imata solastnika polovični idealni delež, morata za vsak posel doseči soglasje.

Poseben primer rednega upravljanja so posli, ki so nujni za redno vzdrževanje stvari. Vsak od solastnikov lahko zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o takšnem poslu, če ni mogoče doseči soglasja v okviru solastninske skupnosti.

Primer: Za primer vzamemo stanovanjsko hišo. V obratovalne posle spada odločanje o skupnih stalnih stroških (elektrika, plin, komunala), med vzdrževalne pa obnova fasade in pleskanje stopnišča. Stroški, ki so povezani z uresničitvijo posla rednega upravljanja, niso pomembni. Samo zaradi visokih stroškov posamezna odločitev ne preraste v posel, ki presega okvire rednega upravljanja.

Posli, ki presegajo redno upravljanje so posli, ki so za stvar in izvrševanje upravičenj tako pomembni, da o njih **odločajo le vsi solastniki skupaj**. Potrebno je soglasje vseh. Takšni posli so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in upravitelja stvari, vse vrste sporazumov o delitvi stvari, posli, ki spreminjajo namembnost stvari, izboljšave, ki niso vzdrževanje. Za te posle veljajo splošna pravila o sklepanju pravnih poslov in doseganju soglasja volje. Volja se izrazi pisno, ustno, s konkludentnimi ravnanji. Ni nujno, da vsi podajo izjavo hkrati.

Primer: Če se vrnemo k primeru stanovanjske hiše, bo vzdrževanje vhodnih vrat ali zamenjava svetilke na stopnišču posel rednega upravljanja, obnova fasade pa posel, o katerem morajo soglašati vsi.

Sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja s stvarjo, učinkujejo tudi v korist in breme njihovih pravnih naslednikov.

Primer: Pravno gledano pravni posel presega učinkovanje med strankami, ki so ga sklenile, in njegove učinke prenaša ne le na splošne, temveč tudi na samostojne pravne naslednike. Zaplete pa se lahko predvsem pri sporazumu o določitvi načina uporabe stvari. Takšen sporazum ima lahko daljnosežne posledice in bistveno vpliva na položaj lastnikov. Solastnika zemljišča s

hišo se strinjata, da bo eden od njiju imel v posesti in uporabljal spodnje, drugi pa zgornje nadstropje. Vezanost pravnih naslednikov dosega svoj namen in zagotavlja relativno trajnost sprejetih rešitev. Če pa je sporazum drugačen in se z njim eden od solastnikov v celoti odpoveduje upravičenju posesti in rabe v korist drugega solastnika, je lahko takšen učinek vprašljiv. Interese pravnega naslednika solastnika, ki se je upravičenjem odpovedal pri odplačnih prenosih je treba zaščititi v okviru pravil o jamčevanju za napake (gre za stvarne napake). Pravni naslednik lahko varuje svoj interes tudi z zahtevo za delitev nepremičnine. Kljub temu je potrebno določene sporazume med solastniki razlagati po namenu. Če je namen določenega sporazuma določiti koristi točno določenemu solastniku, potem je treba takšen namen razlagati v odnosu med strankami in mu ni mogoče priznati učinkovanja tudi proti naslednikom.

1.2.1.3 Delitev solastnine

Eno temeljnih upravičenj solastnikov je, da **zahtevajo prenehanje solastnine**. Delitev solastnine je mogoča kot sporazumna ali kot sodna. Glede na lastnosti stvari pa kot fizična ali civilna. Vsak solastnik lahko vedno zahteva delitev, razen v neprimernem času. Okoliščine neprimernega časa so lahko objektivne ali subjektivne. Bistveni značilnosti neprimernega časa sta začasnost in prehodnost. Solastnik se lahko za določen čas odpove pravici zahtevati delitev. Takšna izjava je lahko dana vsakemu solastniku, nekaterim ali enemu izmed njih. Lahko gre za dogovor med solastniki. Določiti je potrebno čas trajanja odpovedi. Trajanje je lahko določeno s končnim rokom ali odložnim oziroma razveznim pogojem.

Pri **sporazumni delitvi solastnine** gre za posel, ki presega redno upravljanje stvari. Če je stvar deljiva, se solastniki dogovorijo o načinu delitve. Sporazum ima naravo zavezovalnega posla. Temu sledi še razpolagalni pravni posel (vpis v zemljiško knjigo). Solastniki zemljiške parcele lahko izvedejo delitev s parcelacijo. Če je predmet solastnine zemljišče s hišo, se delitev opravi z nastankom etažne lastnine, če obstajajo tehnične možnosti. Če stvar ni deljiva, se delitev opravi s sporazumom o prodaji stvar.

Če se solastniki ne sporazumejo o delitvi, lahko vsak od njih zahteva, da delitev opravi sodišče v nepravdnem postopku. Če je zahtevana v neprimernem času, sodišče odloži delitev za največ 3 leta. Sodišče si mora najprej prizadevati za fizično delitev. To lahko naredi tudi, če nova delitev ne ustreza popolnoma idealnim deležem. Posameznemu solastniku, ki dobi več, kot znaša idealni delež, se naloži plačilo razlike v vrednosti. Če fizična delitev ni možna, se opravi civilna delitev s prodajo in delitvijo izkupička. Solastnina preneha, ko kupec pridobi lastninsko pravico. Kot delitev je tudi možno, da eden ali več solastnikov predlaga, da namesto prodaje stvar pripade njemu, če izplača druge. Lahko pa tudi več solastnikov pridobi druge deleže in ohrani solastnino.

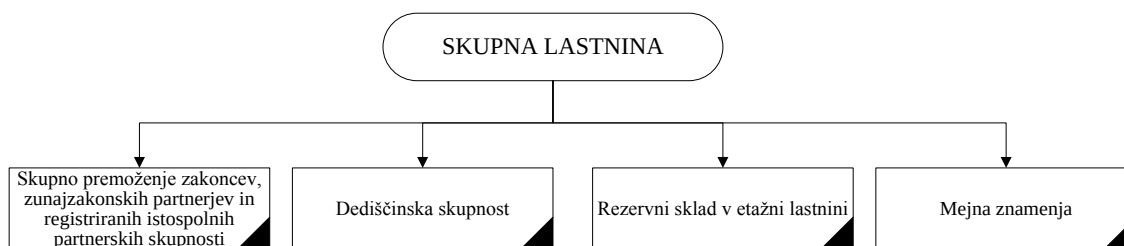
Zakonita predkupna pravica solastnika pride v poštev, če kateri od solastnikov proda idealni delež. Solastnikom na predkupno pravico ni treba paziti. Če solastnik proda tretjemu svoj delež, se to lahko vpiše v zemljiško knjigo. Ko ostala solastnika za to izvesta, lahko izpodbijata prodajno pogodbo in uveljavljata zakonsko predkupno pravico. Če solastnik pridobi vse deleže, ima sodna odločba enake učinke kot prodajna pogodba. S pravnomočnostjo sodbe postane izključni lastnik. Terjatve ostalih solastnikov na izplačilo so zavarovane z zakonito zastavno pravico na nepremičnini. Proti prevzemniku premičnine pa ima vsak solastnik do plačila pridržano lastninsko pravico.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.2.2 Skupna lastnina

Skupna lastnina se oblikuje takrat, kadar so osebe, ki skupaj izvršujejo lastninsko pravico, med seboj povezane. Skupno lastnino ima več oseb na nerazdeljeni stvari, če njihovi deleži niso vnaprej določeni. Lastninsko pravico lahko izvršujejo samo vsi skupaj kot en lastnik. Bistvena in opredelilna značilnost skupne lastnine je nedoločenost deležev posameznih skupnih lastnikov. Deleži niso določeni ne fizično in ne idealno in gre za popolno pravno skupnost. Določitev velikosti deležev pomeni konec skupne lastnine in nastanek solastnine



Slika 4: Skupna lastnina

Vir: Lasten

Vsa upravičenja iz skupne lastnine lahko skupni lastniki izvršujejo skupno. Način izvrševanja posesti je lahko izvrševanje skupne posesti, lahko pa je dogovor drugačen. Pri upravljanju velja **načelo skupnega odločanja**. Za odločanje lahko določijo enega izmed njih. Lahko razpolagajo s stvarjo kot celoto in na njej ustanovijo omejene stvarne pravice. Skupni lastnik ne more razpolagati s svojim nedoločenim delom. Eden od skupnih lastnikov lahko daje vtis, da je izključni lastnik, ali da ima soglasje drugih za razpolaganje. Tako pride do konflikta med skupnim lastnikom, ki ni razpolagal in se s tem ne strinja in dobroverno osebo, ki se je zanesla na javnost lastninske pravice oziroma na zatrjevanje, da soglasje obstaja.

Primer: V zemljiški knjigi je kot izključni lastnik nepremičnine vpisan le eden od zakoncev, čeprav nepremičnina spada v skupno premoženje zakoncev in je na njej nastala skupna lastnina. Zakonec, ki je vpisan kot lastnik, nepremičnino zastavi za zavarovanje svojega kredita in zastavni upnik zahteva poplačilo iz hipoteke. Drugi zakonec, ki je skupni lastnik, ni vedel niti za kredit niti za nastanek hipoteke. V takšnem primeru je treba varovali dobroverno tretjo osebo. Tožeča stranka priznava, da je v zemljiški knjigi navedeno, da je pridobil lastninsko pravico na podlagi kupoprodajne pogodbe njen mož in da sama ni vpisana v zemljiško knjigo, zato mora nositi tveganje, da ni poskrbela za svoj vpis v zemljiško knjigo in da ni reagirala ob vpisu hipoteke tožene stranke. Če bi bila oba vpisana v zemljiški knjigi potem samo en zakonec ne bi mogel odsvojiti ali obremeniti nepremičnino.

Pravica vsakega skupnega lastnika je, da **zahteva delitev skupne lastnine**. Delitev ni mogoče zahtevati ob neprimernem času oziroma, če zakon tako določa (rezervni sklad v etažni lastnini). Poleg skupnih lastnikov lahko delitev zahteva tudi upnik kateregakoli od njih. V postopku delitve je treba določiti delež skupnega lastnika. Tako se skupna lastnina spremeni v solastnino.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3 ETAŽNA LASTNINA

1.3.1 Pojem in predmet etažne lastnine

Ureditev etažne lastnine odstopa od načela specializacije, ker je možna lastninska pravica na delu stvari, in od načela povezanosti zemljišča in objekta, ker lastninska pravica na posameznem delu prevladuje nad solastnino na zemljišču, ki spada med skupne dele stavbe.

Pravno razmerje etažne lastnine je mogoče oblikovati samo na nepremičninah in to na zgradbah. **Zgradba** je objekt, ki je neločljivo povezan z zemljiščem. Potrebne so določene tehnične lastnosti, da se etažna lastnina sploh lahko oblikuje. Zgrajena mora biti na način, ki omogoča delitev na dele, ki jih je mogoče samostojno uporabljati. Za nastanek etažne lastnine je potrebna tudi volja lastnikov po nastanku takšne oblike lastnine. Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo.

Pri presoji funkcionalnosti je treba izhajati predvsem iz možnosti samostojne rabe. Pomembno je, da ima zgradba **vsaj dva dela**, ki omogočata samostojno rabo. Vsak del je mogoče posedovati neodvisno od drugega na način, podoben izključni oblasti. Posamezni del lahko obsega enega ali več prostorov in ni treba, da so drug ob drugem. Za posamezni del lahko šteje stanovanje v več nadstropjih. K posameznemu delu lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov.

Posamezni del stavbe dobi lastnost stvari **v trenutku vpisa v zemljiško knjigo** in od tedaj dalje je lahko **predmet stvarnih pravic**. Posamezni del stavbe je lahko v vseh lastninskih oblikah: solastnini, izključni lastnini, skupni lastnini. Lastnina omogoča imetniku popolno oblast v okviru odmerjenega fizičnega dela kot funkcionalne celote. Etažni lastnik sme brez soglasja drugi etažnih lastnikov izvajati dela v svojem delu, če s tem ne poslabšuje skupnih ali drugih posameznih delov.

Posamezni etažni lastnik je **omejen z enako pravico drugih lastnikov posameznih delov**. Vsi etažni lastniki morajo svoja upravičenja izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe. Etažni lastnik se mora ravnati po določbah o prepovedi emisij. Posebnost lastninske pravice na posameznem delu je **dolžnostna vezanost**, ki pomeni dolžnost vzdrževanja lastnega posameznega dela in skupnih delov. Etažni lastnik mora v primernem času zagotoviti popravila v svojem delu, če je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom zgradbe. Etažni lastnik mora omogočiti izvedbo vzdrževalnih del na skupnih delih tudi tako, da se ta dela opravijo v njegovem posameznem delu. Če tega ne dovoli, o dostopu v njegov del zaradi izvedbe del odloča sodišče v nepravdne postopku.

Z lastninsko pravico na posameznem delu lahko lastnik **prosto razpolaga** tako, da jo prenese ali omeji za dopusten namen. Konstitutiven pogoj za prenos lastninske pravice je vpis v zemljiško knjigo. **Skupni deli zgradbe v etažni lastnini** so deli, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov. Temeljni skupni del zgradbe je zemljišče, na katerem zgradba stoji.

Bistvena značilnost skupnih delov je njihova **funkcionalnost**. Na skupnih delih zgradbe se oblikuje solastninsko razmerje. Vsakemu solastniku je določen njegov idealni delež. Skupni deli se običajno ne spreminjajo, je pa to mogoče s soglasjem vseh etažnih lastnikov. Zaradi sprememb je potrebno izvesti novo dejansko in pravno delitev etažne lastnine. Novonastali deli pridobijo samostojnost z vpisom v zemljiško knjigo. Oblikujejo se lahko posebni skupni deli, ki služijo samo nekaterim lastnikom posameznih delov.

1.3.2 Nastanek etažne lastnine

Pravni podlaga za nastanek etažne lastnine je lahko **pravni posel** ali **sodna odločba**. Pravni posel za nastanek etažne lastnine je sporazum o delitvi. Sklene se lahko kot **pogodba** (če je zemljišče v solastnini) ali **enostranski pravni akt** (če je zemljišče z zgradbo v izključni lasti enega lastnika). Sodna odločba za vzpostavitev etažne lastnine je potrebna takrat, ko se zahteva delitev solastnine in ko je predmet solastnine zemljišče z zgradbo, ki je primerna za vzpostavitev etažne lastnine. Sodišče odloča v nepravdnem postopku, če se solastniki ne morejo sporazumeti za delitev. Sodna odločba, ki je podlaga za nastanek etažne lastnine, mora vsebovati enake sestavine kot pravni posel.

Za nastanek etažne lastnine je potreben **vpis v zemljiško knjigo**. Vlogo za vpis predloži lastnik zemljišča. V odločbi, ki jo izda geodetska uprava, se določijo identifikacijski znaki stavbe, njenih posameznih delov in posebnih skupnih delov.



Slika 5: Vsebina pravnega akta za nastanek etažne lastnine

Vir: Lasten

Pogodba o medsebojnih razmerjih mora biti sklenjena v pisni obliki. Vsebina se mora sprejeti že v fazi nastanka etažne lastnine. Pogodba ne učinkuje le med strankami, ki so jo sklenile, ampak zavezuje tudi pravne naslednike. Bistvene sestavine pogodbe so zakonsko primeroma določene.

Primer: Za nedopustno lahko štejemo pogodbo, ki bi prepovedovala bivanje v zgradbi homoseksualcem, pripadnikom etičnih skupin, oziroma podobna diskriminatorna določba, ki nasprotuje splošnim etičnim načelom. Takšne pogodbene določbe so nične in nimajo pravnega učinka. S pogodbo o upravljanju pa se je mogoče dogovoriti tudi o drugih omejitvah lastninske pravice na posameznih in skupnih delih. Takšen primer je lahko določba, da se v posameznih delih, ki imajo stanovanjski namen, ne sme opravljati nobena gospodarska dejavnost, čeprav ta ne bi bila moteča, ali da lahko v posameznih delih prebivajo samo starejše osebe.

Stroški in obveznosti na skupnih delih se po zakonski rešitvi delijo v razmerju solastninskih deležev. V konkretnem primeru pa je lahko tudi drugače,

Primer: V zgradbi, ki je v etažni lastnini obstaja en sam števec za vodo. Strošek porabe je v tem primeru strošek skupnih delov, poraba vode pa ni nujno v najtesnejši zvezi s solastninskimi deleži. Etažni lastniki se lahko dogovorijo, da se stroški za porabljeno vodo porazdelijo glede na število uporabnikov vsakega posameznega dela.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

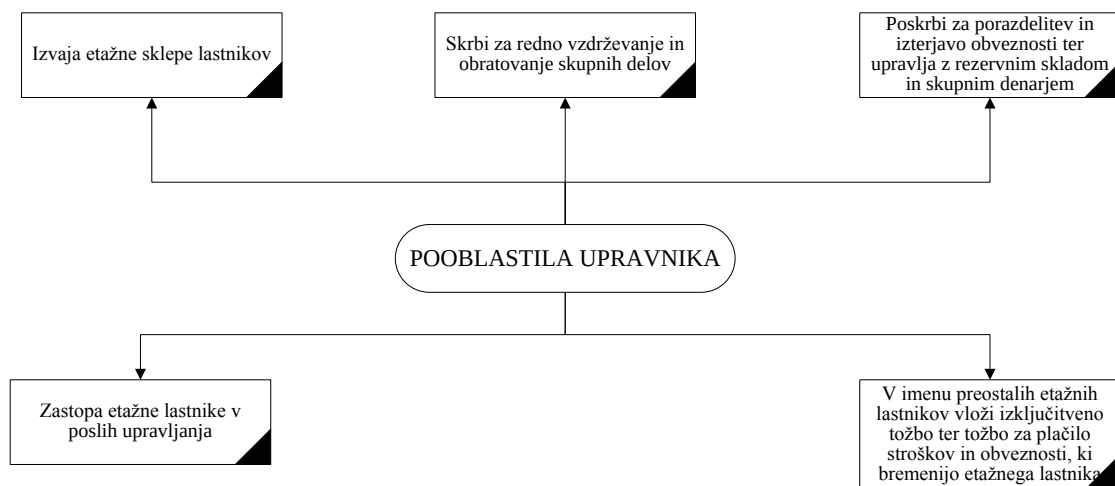
1.3.3 Upravljanje skupnih delov

Načeloma se za upravljanje skupnih delov etažne lastnine uporabljajo **splošna pravila o upravljanju stvari v solastnini**. Ločuje se edino med posli **rednega upravljanja** (odloča se z večino glasov) in posli, ki **presega redno upravljanje** (soglasje vseh etažnih lastnikov). Tudi koristi, stroški, bremena in obveznosti se delijo v razmerju solastninskih deležev.

Posli rednega upravljanja so posli obratovanja in vzdrževanja skupnih delov, določitev in razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem. Če je posel nujen za vzdrževanje, lahko vsak od etažnih lastnikov predlaga, da o izvedbi odloči sodišče v nepravdnem postopku. Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki (ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih), predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku.

Primer: Zgradba nima dvigala. Etažni lastniki v višjih nadstropjih želijo postaviti dvigalo in zanj prevzeti tudi vse stroške postavitve in obratovanja, saj bi ga opredelili kot poseben skupni del. Etažni lastnik iz pritličja pa temu nasprotuje, ker bi dvigalo zmanjšalo hodnik pred njegovim posameznim delom. V takšnem primeru bi sodišče moralo tehtati povečanje koristi, ki jo daje dvigalo in izgubo zaradi manjšega skupnega prostora.

Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti **upravnika**. Namen tega je zagotavljanje tekočega poslovanja s skupnimi deli, ki so pogoj za uporabo posameznih delov. Imenovanje je določeno kot posel rednega upravljanja, zato zadošča soglasje večine po solastniških deležih na skupnih delih. Upravnik je lahko samo eden od etažnih lastnikov oziroma oseba, ki je registrirana za opravljanje gospodarske dejavnosti upravljanja. Razmerja med lastniki in upravnikom se uredijo s pogodbo, ki ima pravno naravo mandatne pogodbe. Upravnik za svoje delo dobiva plačilo. Pri delu mora upoštevati interese lastnikov, jim poročati o poslih in predložiti račune.



Slika 6: Pooblastila upravnika
Vir: Lasten

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.4 Druge posebnosti etažne lastnine

Rezervni sklad je obvezen pri nepremičninah, ki imajo dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Oblikovanje sklada je obvezno. Najmanjši znesek, ki ga morajo lastniki plačevati mesečno, je določen s pravilnikom o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo **vrednostjo prispevka**. Če lastnik prispevka pravočasno ne plača, ga upravnik pisno pozove k plačilu. Poziv ima pravno naravo verodostojne listine in je podlaga za začetek izvršilnega postopka. Upravnik na podlagi pravilnika in ob upoštevanju lastnosti nepremičnine določi višino mesečnega prispevka in upravlja z zbranimi sredstvi. Ta sredstva mora voditi ločeno od svojega premoženja. Delitve rezervnega sklada ni mogoče zahtevati. Lastnik ne more zahtevati vračila vplačanih sredstev tudi ko njegova lastninska pravica na posameznem delu preneha. Sredstva sklada so strogo namenska. O plačilih iz sklada odločajo etažni lastniki, izvrši pa jih upravnik.

Zakonita predkupna pravica daje možnost, da etažni lastniki preprečijo vstop v skupnost neznani osebi. Določena je pri nepremičninah, kjer sta dva ali več etažnih lastnikov in ne več kot pet posameznih delov. Lastnik posameznega dela, ki namerava prodati svoj del, mora o nameravani prodaji in njenih pogojih najprej obvestiti druge etažne lastnike. Če ti pravice ne uveljavljajo, je mogoča prodaja tretji osebi.

Med etažnimi lastniki lahko pride do **medsebojnega vznemirjanja**, ki izvira iz enega posameznega dela in se širi v druge posamezne ali skupne dele. Gre za imisije ki so nedopustne v skladu s splošnimi pogoji, če presegajo krajevno običajno mero in povzročajo znatno škodo. Varstvo pred takšnimi posegi se lahko zahteva z **opustitvenimi tožbami** na podlagi lastninske pravice (negatorna tožba), motenja posesti ali splošne prepovedi vznemirjanja.

Izključitvena tožba je skrajni ukrep za najhujše kršitve sosedskega sožitja znotraj odnosa etažne lastnine. Razlog izključitvene tožbe je grobo kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja ali dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih tako, da postane skupnost s kršiteljem nevzdržna. Kot kršitev se šteje tudi neplačevanje stroškov vzdrževanja in drugih bremen, neplačevanje prispevka v rezervni sklad. Kršitev lahko izvaja tudi najemnik. Ravnanje najemnika je razlog za odpoved najemne pogodbe. Uveljavljanje izključitvene tožbe se začne v skupnosti etažnih lastnikov kot posel rednega upravljanja. Etažni lastniki lahko z večino solastninskih deležev sprejmejo sklep, da se kršitelja opomni. Če kršilec kljub opominu nadaljuje s kršitvijo, lahko etažni lastniki z navadno večino solastninskih deležev sprejmejo sklep, da se vloži izključitvena tožba. Tožbo praviloma vloži upravnik. Zahtevke se oblikuje tako, da je toženec dolžan prodati svojo nepremičnino (posamezni del v etažni lastnini).

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

1.3.5 Prenehanje etažne lastnine

Prenehanje etažne lastnine je mogoče zaradi dveh položajev. Po **volji etažnih lastnikov** se sprejme sklep, da se etažna lastnina preoblikuje v osnovno lastninsko obliko, torej lastninsko pravico enega lastnika na zemljišču s stavbo, ali v solastnino. Do takega sklepa pride, če se število etažnih lastnikov zmanjša in ti nimajo več interesa za obstoj etažne lastnine. Sklepu mora slediti še pravni akt o preoblikovanju (pisna oblika, zemljiškoknjižno dovolilo za spremembo z overjenimi podpisi). V primeru da se **zgradba uniči**, ni več pogojev za obstoj

etažne lastnine. Etažni lastniki pridobijo na zemljišču in ostankih zgradbe solastnino v razmerju solastniških deležev, ki so jih imeli prej na skupnih delih.

1.4 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki jo vodijo sodišča. Vanjo se vpisujejo stvarne pravice na zemljiščih in stavbah (lastninska, služnostna, zastavna) in pa še nekatere obligacijsko pravne pravice (predkupna, zakupna pravica itd.). Podlaga za vodenje zemljiške knjige je **zemljiški kataster**. To je evidenca, iz katere so razvidni položaj, obseg in površina zemljišč, način izkoriščanja le-teh in kultura. Temeljna prvina zemljiškega katastra je parcela. Zemljiški kataster je zbir podatkov o parcelah na nekem območju. Parcele so označene s številkami. Zemljiški kataster se vodi po pravilih geodetske stroke. Na geodetskem organu lahko vsakdo dobi mapno kopijo z načrtom določenega območja, na katerem je želena parcela.

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

Zemljiška knjiga je sestavljena iz **glavne knjige** in **zbirke listin**. Glavna knjiga se vodi za vsako **zemljiškoknjižno občino**, ki ni enaka upravni občini. Upravna občina je razdeljena na več zemljiškoknjižnih občin. Glavna knjiga je sestavljena iz zemljiškoknjižnih vložkov, ki so sestavljeni iz popisa vseh nepremičnin enega lastnika v eni zemljiškoknjižni občini. Zbirka listin vsebuje vse listine, ki so podlaga za zemljiškoknjižne spremembe. Ti dokumenti so zloženi po vrstnem, številčnem in abecednem redu.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

POVZETEK

Vsaka stvarna pravica mora obstajati in biti določena z zakonom. Predmet pravice je le individualno določena stvar, ki je sposobna nastopati v pravnem prometu. Prej pridobljena pravica je močnejša od pozneje pridobljene. Vse kar je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen, če zakon določa drugače. Kdor se dobroverno zanese na podatke zapisane v zemljiško knjigo, ne sme trpeti škodljivih posledic, četudi to pomeni poseg v pravico drugega. Določeni zunanji znaki (publicitetni znaki) kažejo na obstoj pravice stvarnega prava. Pravice treba uresničevati v skladu z njihovo naravo in namenom in pri tem spoštovati pravice drugih.

Za upravljanje nepremičnin je poleg ostalih stvarnih institutov eden od temeljnih etažna lastnina. Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina na skupnih delih, ki služijo vsem ali nekaterim posameznim delom zgradbe. Za nastanek etažne lastnine morajo biti izpolnjeni fizični pogoji za obstoj etažne lastnine v zgradbi, torej funkcionalna samostojnost samostojnega dela zgradbe in pristop do posameznih delov zgolj z uporabo skupnih. Zemljišče samo je nujen skupni del. Z uvedbo etažne lastnine se morajo strinjati solastniki oziroma lastnik zgradbe. Ob podrobnem opisu nove ureditve in sklenjeni etažni pogodbi se etažna lastnina vpiše v zemljiško knjigo. Spremembe, ki bistveno posegajo v vsebino pravnega razmerja, so dopustne le, če so sklenjene pod pogoji, določenimi za nastanek etažne lastnine. Lastnik lahko brez soglasja ostalih etažnih lastnikov izvaja spremembe na svojem delu, če to ne pomeni poslabšanja ali večjega posega v drugi del

nepremičnine. Ob večjem posegu v skupne dele mora pridobiti soglasje večine etažnih lastnikov po solastniških deležih. V manjših stavbah obstaja zakonita predkupna pravica na etažni lastnini. Etažni lastnik mora zagotoviti popravila na svojem posameznem delu, če je to potrebno za odvrnitev škode od drugih delov zgradbe. Trpeti in dovoliti mora vstop v svoj posamezni del za neizogibna ali drugače nesorazmerno draga popravila ali izboljšave. Posredovati mora vse podatke in listine potrebne za upravljanje skupnih delov. Etažna lastnina preneha s pravnim poslom etažnih lastnikov, z uničenjem zgradbe ali njenega posameznega dela.

VPRAŠANJA

1. V katero pravno panogo spadajo stvarnopravna razmerja?
2. Na primeru obrazložite razliko med posestjo in lastninsko pravico!
3. Katere oblike služnosti poznamo?
4. Na primeru obrazložite razliko med pridržno in zastavno pravico!
5. Zakaj nastane solastnina?
6. Razmislite kako se lahko določijo solastninski deleži na stanovanjski hiši, ki vsebuje pet stanovanjskih enot!
7. Kakšna je razlika med solastnino in skupno lastnino?
8. Razmislite kako je urejen sistem etažne lastnine v vaši stanovanjski hiši!
9. Zakaj moramo pri etažni lastnini imeti upravnika?
10. Razmislite katere aktivnosti je treba izvesti za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo!

2 POGODBENA RAZMERJA PRI UPRAVLJANJU Z NEPREMIČNINAMI

V tem poglavju bomo spoznali:

- osnove pogodbenih razmerij pri upravljanju z nepremičninami;
- tipične sestavine porodajne pogodbe za nepremičnine;
- elemente zavarovanja prodaje nepremičnine;
- pravice in obveznosti pogodbenih strank pri ugotavljanju napak v postopku prodaje nepremičnine;
- stanovanjska najemna razmerja.

Upravljanje z nepremičninami posega tudi na področje pogodbenih razmerij. Delovanje le-teh lahko ponazorimo s primerom. V stanovanjski hiši z več stanovanji so lastniki posamezne stanovanjske enote tudi etažni lastniki, kar pomeni, da imajo na skupnih delih stanovanjske hiše solastninska upravičenja. Stanovanjska hiša ima štiri trisobna in dva dvosobna stanovanja. V primeru, da eden od etažnih lastnikov želi prodati stanovanje, le-to ne vpliva na pravice in obveznosti, ki izhajajo iz pogodbenega razmerja prodajalca in kupca, vpliva pa lahko na razmerja med etažnimi lastniki. V primeru, da se stanovanje proda sosedu, se poveča njegov delež v upravljanju skupnih prostorov, saj le-ta sedaj upravlja z večjo nepremičninsko površino kot pred izvedeno prodajo. Glede na veljavno zakonodajo morajo etažni lastniki v tej stanovanjski hiši ustanoviti zbor etažnih lastnikov, kjer soodločajo o upravljanju skupnih prostorov. Na prvi seji zbora etažnih lastnikov je treba določiti upravnika stanovanjske hiše in z njim podpisati pogodbo.

2.1 POGODBENA RAZMERJA

Pravica je posebna predmetna pravna kategorija, ki označuje **lastniški odnos do objekta, ki ga pravica usredinja**. Pravice lahko delimo po različnih kriterijih. **Premoženjske** so tiste pravice, ki dajejo neko v denarju ocenljivo premoženjsko korist. Premoženjske pravice so lahko **stvarne**, če se veže premoženjska korist na stvar in **obveznostne**, če se veže premoženjska korist na neko pogodbeno razmerje med pravnimi subjekti.

Pogodbeno (obligacijsko) pravo je skupek in sistem pravnih pravil, ki urejajo obveznostna razmerja. Pogodbeno razmerje je razmerje med določenimi strankami, od katerih ima ena stranka položaj upnika, druga pa položaj dolžnika. Upnik je torej upravičen od dolžnika zahtevati neko izpolnitev. Za obligacijsko razmerje je pglavitna dolžnikova zaveza, saj upnik lahko terjati izpolnitev samo od dolžnika. Za razliko od stvarne pravice (absolutna), ki učinkuje zoper vsakogar (lastnika namreč nihče ne sme motiti pri razpolaganju s stvarjo), se obligacijska nanaša samo na udeleženca razmerja, zato ji rečemo relativna pravica. Tretje osebe torej ne pridobijo niti pravic niti obveznosti. Obligacijsko razmerje je pravno varovano, kar omogoča upniku, da lahko uveljavi svojo pravico pri sodišču, če dolžnik prostovoljno ne izpolni svoje obveznosti. Svojo pravico mora upnik uveljaviti v določenem roku, sicer mu pravica zastara.

Primer: Prodajalec in kupec skleneta pogodbo o nakupu stanovanja. Sama pogodba je relativna, saj deluje samo med prodajalcem in kupcem. Prodajalec ima dolžnost izročitve nepremičnine proste bremen, medtem ko mora kupec ob prevzemu plačati kupnino. Pravice in obveznosti veljajo samo med pogodbenima strankama, nekdo tretji iz te pogodbe nima nikakršnih pravic in obveznosti. Ko pa kupec zahteva vpis nepremičnine v zemljiško knjigo, z vpisom pridobi lastninsko pravico na nepremičnini tudi nasproti tretjim osebam. S tem je

poleg obligacijske pravice (iz pogodbe) pridobil tudi stvarno pravico (lastninska pravica na nepremičnini).

Temelj obligacij so pravna ravnanja ali stanja, na podlagi katerih nastane obveznostno razmerje. Najpomembnejši temelj obligacij je pravni posel, ki nastane na podlagi volje pogodbenih strank. Če zadošča volja ene same stranke, govorimo o **enostranskih pravnih poslih**. Če je za nastanek pravnega posla potrebno soglasje volj dveh strank, potem govorimo o **dvostranskih pravnih poslih** oziroma gre za pogodbo. Včasih pa obveznostno razmerje nastane na podlagi zakonske določbe. V ta krog sodijo **odškodninske in povračilne obveznosti**.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

2.2 PRODAJNA POGODBA

2.2.1 Splošno

S **prodajno pogodbo** se kupec zaveže plačati kupnino, prodajalec pa, da bo storil vse potrebno za pravočasen prenos lastninske pravice na pridobitelja. To predvsem pomeni, da mora sodelovati pri sestavi listine, vključno z zemljiškoknjižnim dovolilom, in pri celotnem postopku s to listino do overitve podpisov, nato pa to listino izročiti kupcu, da se lahko na tej podlagi vpiše v zemljiško knjigo. Obveznost prodajalca je tudi izročitev stanovanja kupcu v posest brez napak. Če se prodaja nepremičnina, ki je zemljišče z objektom ali etažna lastnina, mora prodajalec ob prevzemu kupcu izročiti tudi vso dokumentacijo o garancijah proizvajalcev za vgrajeno opremo skupaj z navodili in atesti ter dokončno uporabno dovoljenje in projekt za etažne lastnike.

Za **sklenitev pogodbe** je potrebna prava in svobodna volja obeh strank, ki morata biti obe poslovno sposobni. Za stranke, ki nimajo poslovne sposobnosti, na primer mladoletnik ali gospodarska družba, so pogodbe upravičeni skleniti njihovi zakoniti zastopniki. Za mladoletnika so to starši ali skrbnik, drugi pa morajo za sklenitev pogodbe o stanovanju imeti posebno dovoljenje centra za socialno delo. Za zastopanje gospodarskih družb ali drugih pravnih oseb so upravičeni njihovi organi, kot jih določa zakon. Stranka ali zakoniti zastopnik pa lahko za zastopanje pooblastita tudi pooblaščenca, ki je lahko vsaka poslovno sposobna oseba. Pri sklepanju pogodbe se mora izkazati z veljavnim pooblastilom, ki mora biti sestavljeno v enaki obliki, kot se zahteva za pogodbo in dovolilo. Če za osnovni posel ni posebej predpisan notarski zapis, zadostuje navadna pisna oblika z overjenim podpisom pooblastitelja.

Kot naslednji pogoj mora biti podana **možnost, dopustnost in določenost oziroma določljivost predmeta obveznosti pogodbe**. To pomeni, da mora stanovanje obstajati ali pa mora biti bodoča etažna lastnina vsaj določljiva. Pogodba se lahko sklene za del parcele (bodoča stvar), vendar mora biti za sestavo zemljiško knjižnega dovolila za vpis v zemljiško knjigo ta del že odmerjen kot nova parcela. Predmet pogodbe je lahko idealni del nepremičnine v solastnini. Izpolnitve, dogovorjene med kupcem in prodajalcem, morajo biti možne in dopustne. Prav tako mora biti dopustna podlaga oziroma razlog za sklenitve pogodbe.

Za **prodajne pogoje** se štejejo: cena, način vplačila, obresti, pogodbena kazen, plačilo stroškov ter čas izročitve. V določenih primerih se za veljavnost prodajne pogodbe zahteva

posebna oblika (notarski zapis) kot pogoj za njeno veljavnost. Takšna zahteva je predpisana na primer za pogodbe med zakoncema. V drugih primerih, ko notarski zapis ni obvezen, velja za pogodbe, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, navadna pisna oblika. Zemljiškoknjižna pravila pa poleg tega za vpis zahtevajo še zavezančevo overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu. Overitev podpisa ni pogoj za veljavnost pogodbe, pač pa za vpis v zemljiško knjigo.

Predpisi o obliki za glavno pogodbo se raztezajo tudi na **predpogodbo**, vendar le, če je predpisana oblika pogoj za veljavnost pogodbe. Pri pogodbah, na katerih je treba overiti podpis, da bi bil poleg še nekaterih drugih pogojev možen vpis v zemljiško knjigo, takšna overitev ni potrebna tudi za predpogodbo. Predpogodba stranki samo zavezuje, da sta dolžni skleniti pogodbo z določeno vsebino, ki bo šele po sklenitvi pogodbe zavezujoča. Zato pogosto še ne upošteva vseh podrobnosti, temveč mora predvideti le bistvene sestavine bodoče pogodbe.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

Ara je znesek denarja, ki ga ob sklenitvi pogodbe ena stranka da drugi v znamenje, da bo pogodba sklenjena. Če je neizpolnitev pogodbe krivda prodajalca, ki je prejel aro, kupec lahko zahteva izpolnitev pogodbe, če je še smiselna, in plačilo odškodnine za zamudo, vrnitev are in plačilo odškodnine ali plačilo dvojne are. Če je za neizpolnitev pogodbe odgovoren kupec, ki je dal aro, prodajalec sme zahtevati izpolnitev pogodbe, če je to še mogoče, in povrnitev škode, aro všteti v odškodnino ali jo vrniti oziroma zadovoljiti se s prejeto aro. Pogodbenika se lahko dogovorita, da ima vsak pravico odstopiti od pogodbe, če plača določen znesek kot odstopnino. Tudi ara je lahko dogovorjena kot odstopnina.

Kupci si svoj položaj zavarujejo predvsem s **pravočasnimi vpisi v zemljiško knjigo**. Sklenjena prodajna pogodba sicer še ne omogoča takojšnjega izpisa lastniške pravice, vendar lahko kupec predlaga (in doseže) predznambo lastninske pravice v svojo korist, tudi če nepremičnina še ni določena z identifikatorjem v katastru. Kot lastnik se lahko kupec vpiše s tem vrstnim redom, če v predpisanem roku predloži zemljiškoknjižno dovolilo, ki mu ga pozneje izstavi prodajalec, ali pravnomočno sodbo, ki nadomešča zemljiškoknjižno dovolilo. Poleg predznambe zakon o zemljiški knjigi omogoča tudi zaznambo vrstnega reda za pridobitev bodoče etažne lastnine (na še nezgrajenih stanovanjih). Če je nepremičnina, ki je predmet pogodbe, obremenjena s hipoteko, se je smiselno s pogodbo dogovoriti, da se kupnina v višini obremenitve plača zastavnemu upniku, ki kupcu izstavi izbrisno dovoljenje.

Internetni vir: Zakon o zemljiški knjigi

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

2.2.2 Pravila o prodaji stanovanj

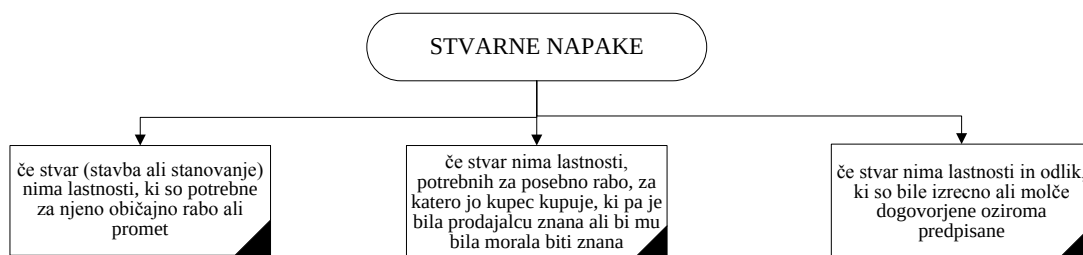
Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš (v nadaljevanju ZVKSES) kot specialni zakon določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce, ki imajo položaj potrošnika, pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi. Po tem zakonu prodajalec stanovanj ne sme skleniti prodajne pogodbe ali začeti oglaševati prodajo, dokler ni **lastnik zemljišča ali imetnik stavbne pravice**, za katero je izdano gradbeno dovoljenje. Dogovor o predčasnem plačilu kupnine pa dopušča samo, če prodajalec zagotovi eno od

zavarovanj (bančno garancijo, skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa, poroštvo zavarovalnice).

Kupec tudi ni dolžan plačati **zadnjih desetih odstotkov kupnine**, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi.

Mogoče se je dogovoriti o **pogodbeni kazni**, ki je civilna sankcija za kršitev obveznosti opraviti izpolnitveno ravnanje, ki se ga je s pogodbo zavezala opraviti pogodbeni stranka.

Prodajalec **odgovarja za stvarne napake**, ki jih je stvar (stanovanje) imela takrat, ko je nevarnost prešla na kupca, ne glede na to, ali mu je bilo to znano ali ne. Prodajalec prav tako odgovarja za tiste stvarne napake, ki se pokažejo, potem ko je nevarnost prešla na kupca, če so posledica vzroka, ki je obstajal že pred tem.



Slika 7: Stvarne napake
Vir: Lasten

Pogodbeno je mogoče odgovornost za stvarne napake delno omejiti ali v celoti izključiti, razen če je bila prodajalcu napaka znana, a jo je kupcu zamolčal, ali če bi takšno določilo bilo posledica izkoriščanja prevladujočega položaja prodajalca. Prodajalec pa ne odgovarja za stvarne napake, če so te kupcu ob sklenitvi pogodbe bile znane ali pa mu niso mogle ostati neznane. Pri tem se šteje, da kupcu niso mogle ostati neznane napake, ki bi jih skrben človek s povprečnim znanjem in izkušnostjo človeka z enakim poklicem in v enaki stroki lahko opazil pri običajnem pregledu stvari.

O opravljenem **prevzemu stanovanja** se sestavi **komisijski zapisnik**. Kupec mora biti pozoren, da se vanj vnesejo vse vidne napake in pomanjkljivosti, sicer izgubi pravico do reklamacije. Kljub temu pa prodajalec odgovarja za stvarne napake tudi, če bi jih kupec sicer lahko opazil, a mu je prodajalec zatrdil, da je stvar brez napak.

Po izročitvi stvari mora kupec takoj obvestiti prodajalca o **očitnih napakah**. Če ima stvar skrito napako, mora to napako grajati takoj, ko jo odkrije. Šteje se, da ima stvar skrito napako, če te ob prevzemu z običajnim pregledom ni bilo mogoče odkriti. V vsakem primeru pa prodajalec ne odgovarja za skrite napake, ki se pokažejo, ko mine šest mesecev od izročitve stvari. Ta rok je mogoče pogodbeno podaljšati. Ti roki ne veljajo, če je bila prodajalcu napaka znana ali mu ni mogla ostati neznana.

S pravočasnim obvestilom o napaki lahko kupec zahteva **odpravo napak** oziroma izpolnitev brez napake ali znižanje kupnine ali pa odstopi od pogodbe. Poleg tega lahko zahteva povrnitev škode. Kupec mora najprej od prodajalca zahtevati pravilno izpolnitev. Če ta ni izvršena v primernem roku, lahko kupec od pogodbe odstopi ali zahteva znižanje kupnine. Prodajalec odgovarja tudi za **pravne napake** izpolnitve in mora varovati kupca pred pravicami in zahtevki tretjih oseb, s katerimi bi bila njegova pravica izključena ali zožena.

Prodajalec odgovarja tudi za posebne omejitve javnopravne narave (na primer če je stavba predvidena za rušenje), ki kupcu niso bile znane, če je sam vedel zanje ali če je vedel, da jih je mogoče pričakovati, a kupca o tem ni obvestil. Pravne napake so tudi odsotnost predpisanih upravnih dovoljenj. Če prodajalec ne ravna po kupčevi zahtevi za odpravo napake ali če kdo kupcu stvar vzame, je pogodba razdrta po zakonu. Če pa je kupčeva pravica zmanjšana ali omejena, sme kupec po svoji izbiri odstopiti od pogodbe ali zahtevati sorazmerno znižanje kupnine. V vsakem primeru ima kupec pravico do povračila škode, ki mu je nastala. Kupčeva pravica iz pravnih napak ugasne po enem letu od dneva, ko je zvedel za pravico tretjega.

S prevzemom stanovanja kupec pridobi vse pravice, ki jih je imel investitor glede odgovornosti izvajalca za napake gradnje, in jih lahko uveljavlja sam. Če se v gradbeni pogodbi stranke izrecno sklicujejo na gradbene uzance, velja **desetletni garancijski rok** izvajalca za gradbeno solidnost, za vse druge napake pa rok dveh let. Za vgrajeno opremo veljajo garancijski roki proizvajalcev. Garancijski rok začne teči od izročitve in prevzema objekta.

Tabela 1: Napake pri prodaji

Vrsta napake	Rok za reklamacijo	Rok za odpravo napak
Očitne napake, ki so vidne ob prevzemu nepremičnine	Takoj ob prevzemu z zapisnikom	Najkasneje v enem mesecu po reklamaciji
Skrite napake, ki se pokažejo v roku 2 let od prevzema	V dveh mesecih po odkritju napake s pisnim obvestilom	Najkasneje v 2 mesecih po reklamaciji; pri tem pa mora prodajalec v enem mesecu od reklamacije opraviti pregled in posredovati obvestilo o vzroku napake in o načinu njene odprave.
Napake kot posledica nesolidne gradnje, ki se pokažejo v 10 letih od prevzema	V šestih mesecih po odkritju napake s pisnim obvestilom	V primernem roku.

Vir: Lasten

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.3 Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe

Prodajalec ne sme skleniti prodajne pogodbe ali začeti oglaševati prodaje, dokler ne pridobi bodisi **lastninske pravice** bodisi **stavbne pravice**, ki ga upravičuje zgraditi takšno zgradbo, ki je predmet nameravane prodaje. Prav tako mora imeti dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo in v obliki notarskega zapisa določene splošne pogoje prodaje posameznih delov. Če bi prodajalec sklenil pogodbo s kupcem kljub dejstvu, da ne izpolnjuje zakonsko določenih pogojev, bi bila takšna pogodba za kupca neobvezujoča. Zakonsko določena sankcija v tem primeru ni ničnost prodajne pogodbe, temveč njena relativna neučinkovitost. Kupec ima enostransko odstopno upravičenje, ki ni omejeno z rokom. Pogodba je razdrta le, če kupec izkoristi zakonsko odstopno upravičenje in od pogodbe odstopi.

Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe morajo biti sprejeti v obliki notarskega zapisa. Zakon prepoveduje notarju sestaviti zapis o splošnih pogojih prodaje, če ni upoštevana njihova zakonsko predpisana vsebina glede medsebojnih pravic in obveznosti prodajalca in kupca in če niso določene sestavine, ki jih mora vsebovati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine po stvarnopravnem zakoniku. Notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje, je dolžan kupcu pojasniti njihovo vsebino in pomen pravnih dejstev v zvezi s parcelo, če bi za kupca pomenila morebitno tveganje. Prodajalec in kupec se v splošnih pogojih za posamezno prodajno pogodbo vendarle lahko dogovorita za drugačne roke plačil kupnine oziroma za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe. Splošnim pogojem prodaje mora biti kot njihov sestavni del priložen predhodni načrt etažne lastnine z zakonskimi sestavinami.

Namen sprejetja splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v obliki notarskega zapisa je sicer tudi zagotavljanje možnosti, da notar preveri, ali so izpolnjeni **pogoji za začetek sklepanja prodajnih pogodb**. Preverjanje notarja, ali so izpolnjeni pogoji za začetek sklepanja pogodb, ali preverjanje vsebine splošnih pogojev prodaje ali preverjanje pravnega stanja nepremičnine (zemljiške parcele, na kateri bo zgrajena stavba), ali opozarjanje kupcev na pravna tveganja so nepotrebni, če so tveganja in nevarnosti odpravljene s popolno sočasnostjo izpolnitve in vzpostavitvijo etažne lastnine.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Internetni vir: Zakon o notariatu

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20072&stevilka=65>

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.4 Določitev predmeta prodaje v prodajni pogodbi

Če je predmet prodaje etažna lastnina (tj. posamezni samostojni del), se obveznosti prodajalca razširjajo še na **oblikovanje etažne lastnine**. Prodajalec torej ne more pravilno izpolniti svoje obveznosti že s tem, da v korist kupca dovoli vknjižbo (izstavi zemljiškoknjižno dovolilo) solastnine na nepremičnini, katere sestavina je stavba z več posameznimi deli. Prodajalec mora pred začetkom prodaje določiti splošne pogoje prodaje posameznih delov v obliki **notarskega zapisa**. V splošnih pogojih mora določiti vsa pravila glede medsebojnih pravic in obveznosti do kupca in tudi vse sestavine, ki jih mora po stvarnopravnem zakoniku obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine. Praktično preostane dispozicija dogovora med prodajalcem in kupcem le glede določitve posameznega dela stavbe, ki je predmet prodaje in določitve kupnine. Splošnim pogojem prodaje mora biti kot njihov sestavni del priložen predhodni **načrt etažne lastnine**, s sestavinami iz zakona o graditvi objektov (projekt za vzdrževanje in obratovanje objekta).

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

Internetni vir: Zakon o graditvi objektov

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

2.2.5 Določitev in plačilo kupnine – načelo sočasnosti izpolnitve

Načelo sočasnosti izpolnitve glede dvostranskih pogodb obligacijskega prava je dispozitivno načelo. Zato ga lahko stranki izključita z dogovorom. S tem nastane nevarnost, da dejansko močnejša stranka pogodbenega razmerja (prodajalec) narekuje dejansko šibkejši stranki (kupcu) takšne pogoje prodaje, da kupec privoli v plačilo kupnine, preden prodajalec izpolni svoj del obveznosti iz pogodbenega razmerja.

V stanovanjskih razmerjih kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso **izpolnjeni pogoji za vknjižbo njegove lastninske pravice** na predmetu prodajne pogodbe in dokler mu prodajalec ni sposoben izročiti nepremičnine, ki je predmet pogodbe, z lastnostmi in na načine, ki jih predpisuje zakon. Prodajalec mora izročiti kupcu nepremičnino brez pravnih napak. To pomeni, da nepremičnina, ki je predmet pogodbe, ne sme biti obremenjena s katerokoli pravico, ki bi v nasprotju s pogodbo kupcu onemogočila vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist, rabo in uživanje nepremičnine. Glede merila, kdaj so izpolnjeni pogoji za vknjižbo, zakon razlikuje prodajo enostanovanjske stavbe in prodajo etažne lastnine.

Pri **prodaji enostanovanjske stavbe** so pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca izpolnjeni:

- če je v zemljiški kataster vpisano zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba, kot samostojna zemljiška parcela in
- če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice, ki ni obremenjena oziroma omejena s pravicami tretjih, v korist kupca.

Če je predmet prodajne pogodbe **posamezni del stavbe**, se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca:

- če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb,
- če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine (z vsebino, ki jo določa SPZ),
- če je etažna lastnina na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, že vpisana v zemljiški knjigi ali če je prodajalec predlagal vpis etažne lastnine in so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na delu stavbe, ki je predmet pogodbe,
- če je prodajalec izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca, na katerem je njegov podpis notarsko overjen ter na podlagi katerega so ob zapadlosti kupnine izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca, brez obremenitev v korist tretjih.

Prodajalec od kupca ni upravičen zahtevati povrnitve stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo prodajne pogodbe, razen izjem, ki jih izrecno določa zakon. Zakon z omenjeno določbo varuje kupca z obveznostjo, da kupnina zajame vse morebitne stroške, plačilo katerih bi bil prodajalec upravičen zahtevati od kupca.

Kljub zapovedi sočasnosti izpolnitve prodajalca in kupca zakon dopušča določene **izjeme**. Prva izjema je institucija **are**. Ta se namreč plača ob sklenitvi prodajne pogodbe in se všteva v kupnino. Šteje se, da je pogodba sklenjena s trenutkom plačila are, kot realna pogodba. Višina are je omejena na deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi. Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok kupnine.

Druga izrecno dopustna izjema se nanaša na primere, ko mora prodajalec zagotoviti kupcu **ustrezno varstvo**, s katerim zavaruje kupčev interes pred tveganji lastne neizpolnitve.



Slika 8: Vrste zavarovanj
Vir: Lasten

Ne glede na dogovor med prodajalcem in kupcem o vnaprejšnji izpolnitvi kupca ima kupec pravico do **zadržanja dela kupnine** v višini desetih odstotkov kupnine, dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali mu je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi. Prav tako ima kupec pravico **zadržati plačilo petih odstotkov** kupnine v naslednjih primerih:

- če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo stvarne napake, do odprave teh napak,
- če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne zagotovi bančne garancije za odpravo skritih napak, do izpolnitve te obveznosti prodajalca,
- dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini.

Tabela 2: Plačilo kupnine – razmerja zadržanja kupnine

Kdaj?	Koliko?	Opombe
Dokler prodajalec ne omogoči kupcu, da preveri lastnosti nepremičnine	Zadnjih 10 %	Prodajalec izpolni svojo obveznost tako, da kupcu vsaj tri delovne dni pred prevzemom omogoči pregled nepremičnine.
Do odprave očitnih napak – odkritih in reklamiranih ob prevzemu	5 %	Prodajalec mora očitne napake odpraviti najkasneje v mesecu dni, kupec pa mora poravnati zadržani del v 5 delovnih dneh po odpravi napake
Dokler prodajalec ne izroči kupcu bančne garancije za odpravo skritih napak	5 %	Prodajalec pridobi zadržani del, ko kupcu izroči bančno garancijo z veljavnostjo najmanj 26 mesecev in zneskom v višini 5 % kupnine
Dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini	5 %	Kupec poravnava zadržani del takrat, ko prodajalec izpolni pogoje za vknjižbo.

Vir: Lasten

2.2.6 Skrbniške storitve

Skrbniški račun se kot nov instrument zavarovanja oblikuje s pogodbo v korist tretjega (kupca), ki jo v zvezi s prodajo vseh posameznih delov stavbe z več posameznimi deli sklenejo skrbniški notar, skrbniška banka in prodajalec. Kupnino kupec nakazuje v dobro skrbniškega računa. Skrbniški notar investitorja pravno nadzoruje pri financiranju gradnje in dovoljuje izplačila s 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.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.7 Klasična zavarovanja

Za zavarovanje kupca v primeru vnaprej plačane kupnine je mogoče pridobiti tudi **bančno garancijo za dobro izpolnitev pogodbe**. Zakon posebej predvideva **bančno garancijo za vračilo kupnine na prvi poziv** in **bančno garancijo za odpravo skritih napak**. Iz zornega kota investitorja (prodajalca) pa je uporaba tega instrumenta obvladovanja tveganj nedvomno najdražji način, ki pogosto ne bo bistveno cenejši od neposrednega bančnega kreditiranja. Pri vseh mehanizmih zavarovanja pa obstaja možnost povišanja cene, če bo trg to omogočal. Za poročilo zavarovalnice je potrebna sklenitev zavarovanja s plačilom premije, podobno kot pri zavarovanju kreditov.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.8 Kupčeva zamuda

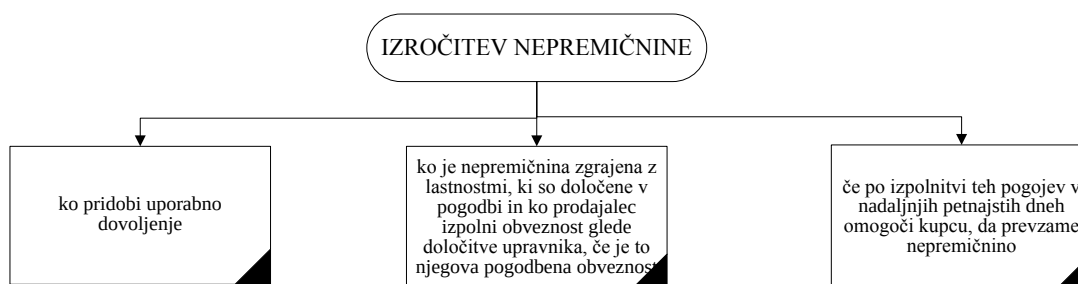
Če kupec zamudi s plačilom kupnine, mu mora prodajalec dati **dodatni rok za izpolnitev** obveznosti, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Če tudi nato ne izpolni svoje obveznosti, sme prodajalec s **pisno izjavo odstopiti od pogodbe**. S tem je kot izhodišče določena nefiksna narava posla. Z izrecnim dogovorom strank pa sme prodajalec odstopiti od prodajne pogodbe tudi brez dodatnega roka. Če odstopi od pogodbe, mora prodajalec kupcu v petnajstih dneh od začetka učinkovanja odstopne izjave vrniti znesek, ki je enak seštevku do tedaj plačanih obrokov kupnine, zmanjšan za morebitni znesek are.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.9 Izročitev nepremičnine

Posebna pravila niso predvidena le za sklenitev pogodbe, temveč tudi za njeno izpolnitev oziroma za ravnanje prodajalca pri izročitvi nepremičnine kupcu. Tako mora biti v vsaki prodajni pogodbi, ki je predmet normativnega urejanja, obvezno določen **rok za izročitev**

nepremičnine kupcu. V tem pogledu prodajalec ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo pri izpolnitvi zaradi razlogov, ki se nanašajo na potek gradnje, pa tudi ne zaradi drugih razlogov, ki izvirajo iz njegove sfere oziroma iz sfere oseb, ki zanj opravljajo določene storitve, potrebne za končno izpolnitev obveznosti do kupca. Izjema je določena za primer, ko prodajalec pri pristojnem organu pravočasno (najpozneje en mesec pred iztekom pogodbeno določenega roka za izročitev nepremičnine kupcu) vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in upravni organ o zadevi do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči. Prav tako se šteje, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine, če odkloni izročitev, ker kupec (še) ni plačal celotne kupnine.



Slika 9: Izročitev nepremičnine

Vir: Lasten

Zakon posebej določa tudi **način dejanske izročitve nepremičnine** kupcu ter prevzema nepremičnine. Če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in če gre za več kot dva kupca (ali če se je prodajalec s splošnimi pogoji prodaje tako zavezal), ima prodajalec med drugim obveznost skleniti pogodbo o upravljanju upravnških storitev (določiti upravnika). V takšnem primeru se šteje, da prodajalec svoje obveznosti glede izročitve certifikatov, garancijskih listov in izjav o skladnosti glede opreme in naprav ter projektov izvedbenih del izpolni, ko jih izroči upravniku stavbe.

Ob izročitvi in prevzemu ima **prodajalec obveznost seznaniti kupca z njegovimi pravicami** v primeru morebitnih napak in zamude prodajalca z izročitvijo nepremičnine. Zakon določa sankcijo za prodajalca, če ta ob prevzemu kupca ne seznani z omenjenimi pravicami. V takšnem primeru kupec ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (očitne napake), tudi če odprave slednjih ni zahteval (že) ob prevzemu. Prav tako ne izgubi pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude prodajalca z izročitvijo, četudi ob prevzemu ni izjavil, da uveljavlja to pravico. Glede prevzema se sestavi zapisnik, vsebino katerega določa zakon. Zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne rabe nepremičnine, kupec nima pravice zavrniti prevzema, temveč lahko zadrži do pet odstotkov kupnine.

Primer: Prodajalec in kupec se dogovorita za prodajo stanovanja. Pripravita in podpišeta kupoprodajno predpogodbo. Na osnovi le te kupec prodajalcu izroči aro, kot element utrditve obveznosti. V predpogodbi je določeno, da se bo glavna pogodba sklenila v roku dveh mesecev od podpisa predpogodbe. Poteče rok dveh mesecev, pogodba pa še ni podpisana. Kupec ima v tem primeru možnost razdreti predpogodbo in zahtevati vračilo are in morebitno odškodnino, lahko pa poda prodajalcu dodaten rok za podpis pogodbe s tem, da se po preteku dodatnega roka pogodba avtomatično razveže z vsemi sankcijami razveza pogodbe. Prodajalec se strinja s podaljšanjem roka in pogodba se podpiše v tem podaljšanem roku. V pogodbi je zapisano določilo, da mora prodajalec predati nepremičnino prosto bremen. Ko se izvede predaja kupnine in prodajalec izroči nepremičnino kupcu ter oba podpišeta primopredajni zapisnik, kupec ogorčen ugotovi, da je nepremičnina pod hipoteko banke.

Prodajalec mu je to zadevo pri primopredaji nepremičnine zamolčal, zato je odgovoren za vso škodo, ki nastane kupcu, ker ni mogel uporabljati nepremičnine zaradi bremen, ki so nastala pred predajo nepremičnine.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.10 Prodajalčeva zamuda

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati **plačilo pogodbene kazni** v višini **0,5 promila za vsak dan zamude**, in sicer za celotno obdobje trajanja zamude. Kupec je upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni po samem zakonu, dopusten pa je dogovor, po katerem pogodbeni stranki omejita skupni znesek pogodbene kazni na določen delež kupnine, ki pa ne sme biti nižji od 50 odstotkov celotne kupnine.

S prevzemom nepremičnine preidejo na kupca vsa **tveganja glede naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine**. Prav tako trpi kupec od tedaj vse stroške, ki nastanejo v zvezi z uporabo nepremičnine, in sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe (v primeru prodaje dela v etažni lastnini). Če kupec brez utemeljenega razloga ne prevzame nepremičnine na dan, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil kot dan prevzema, nastopijo za kupca posledice upniške zamude. V takšnem primeru se šteje kot da je kupec nepremičnino prevzel. Nanj preide torej tveganje naključnega uničenja ali poslabšanja in tudi obveznosti glede stroškov, povezanih z uporabo nepremičnine. Enake posledice nastopijo, če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.2.11 Odgovornost prodajalca za napake

Očitne napake mora kupec grajati ob prevzemu nepremičnine. Zakon določa obveznost prodajalca, da kupcu omogoči **pregled nepremičnine najmanj tri delovne dni pred dnevom, ki je določen za prevzem nepremičnine**. Dejstvo, da kupec očitne napake ni grajal ob prevzemu (morebitno grajanje se vpiše v prevzemni zapisnik), povzroči izgubo pravice kupca glede uveljavljanja jamčevalnih zahtevkov. Vendar kupec v nobenem primeru ne izgubi pravice do njihovega uveljavljanja, če ga prodajalec ni poučil o pravnih posledicah pasivnosti glede grajanja napak. Tudi izjava kupca, da ga je prodajalec poučil o omenjenih posledicah, se vpiše v zapisnik o prevzemu nepremičnine.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

Prodajalec odgovarja tudi za **skrite napake nepremičnine**, ki je predmet prodajne pogodbe. To so napake, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine. Zakon določa jamčevalne roke, to so roki, v katerih se mora pokazati skrita napaka, da zanjo izročitelj odgovarja. Prodajalec jamči za takšne napake v roku dveh let od prevzema nepremičnine. Kupec pa mora prodajalca o skriti napaki obvestiti v roku dveh mesecev, šteto od dneva, ko je napako opazil.

Primer: Prodajalec in kupec skleneta kupoprodajno pogodbo za nakup stanovanjske hiše. V pogodbi je določilo, da se nepremičnina proda prosta bremen in v stanju na dan podpisa pogodbe. V času med podpisom pogodbe in izročitvijo nepremičnine pride do poplave v kletnih prostorih hiše. Posledica tega je razmočenost sten in možnost odstopa ometa. Pri sestavi primopredajnega zapisnika kupec ugotovi razmočenost sten v kletnih prostorih in zahteva od prodajalca da napako odpravi ali pa zniža kupnino. Prodajalec se odloči za znižanje kupnine. V roku enega leta od prevzema nepremičnine kupec odkrije, da je prišlo v kletnih prostorih do kratkega stika, ki je imel za posledico nekajdnevni izpad električne energije. Ugotovi tudi, da je za kratki stik na električni napeljavi kriva predvsem razmočenost sten zaradi poplave v kletnih prostorih. Prodajalec mora povrniti kupcu vso škodo, ki je nastala iz tega škodnega dogodka, in sicer po določilih za nastanek skritih napak na nepremičnini.

2.2.12 Bančna garancija prodajalca za odpravo skritih napak

Da bi se zavarovala obveznost prodajalca glede odprave napak v zakonsko določenih rokih, je slednji dolžan kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti **nepreklicno bančno garancijo**. Pri prodaji posameznih delov stavbe z več posameznimi deli lahko prodajalec izpolni svojo obveznost glede zagotovitve bančne garancije tako, da pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje, deponira bančne garancije, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi. Ta možnost je dana pod pogojem, da je tako določeno v splošnih pogojih prodaje posameznih delov. Takšne bančne garancije se glasijo na ime notarja, ki jih mora unovčiti, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki vsaj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe. Unovči jih v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, in sicer na račun, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

2.2.13 Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca

Če je predmet prodaje enostanovanjska stavba, se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice kupca le, če je zemljišče, na katerem stoji enostanovanjska stavba, v zemljiški kataster **vpisano kot samostojna parcela**. Če prodajalec v pogodbeno določenem roku za izročitev nepremičnine tega pogoja ne izpolni, lahko kupec zahteva, da se izvede **parcelacija zemljiške parcele**, na kateri je enostanovanjska stavba, ki je predmet pogodbe. Hkrati zakon prodajalcu nalaga pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti v višini **petih odstotkov kupnine po prodajni pogodbi**.

Če prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo ne vloži predloga za vpis etažne lastnine, lahko to predlaga **vsak od kupcev posameznih delov stavbe**. V primeru oblikovanja etažne lastnine z razdelitvijo lastninske pravice se vpis etažne lastnine dovoli na podlagi enostranskega pravnega posla lastnika o oblikovanju etažne lastnine, na katerem mora biti podpis lastnika overjen. Po splošni ureditvi etažne lastnine torej ne bi bilo mogoče oblikovati brez sodelovanja lastnika nepremičnine. Po zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš pa se za enostranski posel lastnika o oblikovanju etažne lastnine šteje notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov, skupaj z identifikacijskimi številkami stavbe oziroma njenih delov, določenih z odločbo o vpisu stavbe v kataster stavb. Tako se vpis etažne lastnine opravi tudi brez sodelovanja prodajalca, in sicer na podlagi odpravka notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov zgradbe. Tudi v primeru prodaje posameznih delov stavbe zakon določa pogodbeno kazen v višini petih

odstotkov kupnine, ki jo mora plačati prodajalec, če ni pravočasno vložil predloga za vpis etažne lastnine, ampak ga je vložil kupec.

Internetni vir: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

2.3 STANOVANJSKA NAJEMNA RAZMERJA

Stanovanjska najemna razmerja kot specialni predpis ureja **stanovanjski zakon**. Za sklenitev najemne pogodbe je predpisana pisanost. Pogodba se lahko sklene za določen ali nedoločen čas. To pogodbo je treba registrirati, in to pri pristojnem davčnem organu in pri pristojnem registrskem organu v roku tridesetih dni od sklenitve. Če ni v tem roku registracije, je predvidena kazen, ki je višja za pravne kot za fizične osebe. Poleg te registracije je najemno pogodbo treba sporočiti upravniku zgradbe. Tudi za kršitev te dolžnosti je predvidena denarna kazen. Kazenske sankcije so predvidene tudi za oddajo stanovanja ali dela stanovanja brez pogodbe.

Najemna pogodba sklenjena za določen čas, preneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena, kar izhaja iz splošne ureditve prenehanja najema iz obligacijskega zakonika in iz smiselne interpretacije stanovanjskega zakonika, ki najemniku nalaga dolžnost, da v tridesetih dneh pred potekom časa pridobi od lastnika odobritev oziroma podaljšanja najema, in sicer z aneksom k najemni pogodbi. V nasprotnem primeru je najemnik dolžan izprazniti stanovanje v pogodbenem roku trajanja najema, razen če najemna pogodba določa drugačen rok za izpraznitev.

Najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, nima določenega roka za prenehanje pogodbe, zato je prenehanje najema mogoče samo z odpovedjo. Stanovanjski zakon določa krivdne odpovedne razloge na strani najemnika, ki veljajo tako pri odpovedi pogodbe za določen čas kot pri odpovedi najemne pogodbe, sklenjene za nedoločen čas. Lastnik, ki odpoveduje najemno pogodbo, mora predhodno pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo. V pisnem opominu mora biti kršitev opisana, določena morata biti način odprave odpovednega razloga in za odpravo razloga, ki pa ne sme biti krajši od petnajstih dni. Če pride do spora, se mora najemna pogodba odpovedati s tožbo, vendar lastnik ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik pred sodiščem dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi oziroma da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v roku, ki mu je bil dan za odpravo. Tržno, službeno in namensko najemno stanovanje se lahko odpove iz krivdnih in tudi drugih razlogov, vendar samo, če so ti razlogi izrecno navedeni v najemni pogodbi.

Odpoved najemne pogodbe je mogoča tudi iz nekrivdnega odpovednega razloga, kar velja za vse najemne pogodbe ne glede na čas trajanja. Lastnik mora najemniku zagotoviti drugo primerno stanovanje, tako da se najemnikov položaj iz najemnega razmerja zaradi odpovedi ne poslabša. Za primerno stanovanje se šteje stanovanje, ki vsebuje vse splošne in ki v nobeni drugi pomembni okoliščini v primerjavi s sedanjim stanovanjem ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika ter oseb, ki skupaj z najemnikom prebivajo v stanovanju. Če pride do spora o primernosti drugega stanovanja, o tem sodišče odloči v nepravdnem postopku. Vsi stroški, povezani s selitvijo, bremenijo lastnika stanovanja.

Pomembno je tudi poudariti, da je mogoča odpoved najemne pogodbe iz nekrivdnega razloga in s tem preselitev najemnika v drugo primerno stanovanje samo enkrat. Za nadaljnje odpovedi najemne pogodbe istemu najemniku je določen še dodatni pogoj. Lastnik mora pri nadaljnjih odpovedih najemne pogodbe iz nekrivdnega razloga imeti **utemeljen razlog za**

odpoved, pri čemer se za utemeljene razloge štejejo lastna stanovanjska potreba lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana in objektivne okoliščine, ki so vezane na samo stanovanje, zaradi katerih hi več mogoče nadaljnje bivanje v stanovanju. Kot okoliščine, ki so vezane na stanovanje in ne omogočajo bivanja, zakon našteva predvideno rušenje, spremembo namembnosti celotne stavbe, ogroženo varnost bivanja in podobno.

Omenjeni razlogi, na primer **sprememba namembnosti celotne stavbe**, tako omogočajo večkratno odpoved najemne pogodbe, vendar še vedno ostane obveznost lastnika zagotoviti najemniku drugo primerno stanovanje. Omejitev odpovedi najemne pogodbe z utemeljenim razlogom pri večkratnih odpovedih ne velja, kadar gre za odpoved najemnega razmerja v stanovanjih, ki so v lasti občine, javnega stanovanjskega sklada ali Republike Slovenije, če se zamenjave stanovanj izvajajo zaradi racionalne zasedenosti njihovega stanovanjskega fonda.

Kot razlog za odpoved najemne pogodbe je določen tudi primer, ko ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti **primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo**, vendar ta odpovedni razlog ni podan, če je to stanovanje po zakonu dolžan oddajati v najem drugemu najemniku za nedoločen čas in za neprofitno najemnino. Tudi tistemu najemniku, ki je lastnik primerne stanovanja, zasedenega z drugim najemnikom, kateremu pa ni dolžan oddajati stanovanja za nedoločen čas, ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, dokler ne preneha najemna pogodba za stanovanje, katerega lastnik je.

Kadar lastnik stanovanja odpove najemno pogodbo, bodisi iz krivdnega bodisi iz nekrivdnega razloga, mora upoštevati **odpovedni rok**, ki ne sme biti krajši od **devetdeset dni**. V primeru spora se najemna pogodba odpoveduje s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti. Kadar se sodišče odloči za odpoved najemne pogodbe, določi tudi rok za izselitev, ki pa ne sme biti krajši kot šestdeset dni in ne daljši od devetdeset dni. Ti spori se pred sodišči rešujejo prednostno.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

POVZETEK

Obligacijsko pravo je panoga civilnega prava, ki ureja pravna razmerja, ki kot posledico pomenijo obveznost za pravno ali fizično osebo. Obveznost je pravna zaveza ene stranke (dolžnik) drugi stranki (upnik), da ji nekaj da, zanjo nekaj stori oziroma opusti ali dopusti kakšno dejanje (vsebina obveznosti). Upnik je upravičen zahtevati izpolnitev te obveznosti. Obveznost je iztožljiva takrat, kadar je njeno prisilno izvršitev mogoče doseči pred sodiščem. Obveznost je zapadla, ko je moč zahtevati izpolnitev po vsebini obligacije. Najpogostejši pravni posel, s katerim se prenaša lastninska pravica, je prodajna pogodba. Podrobnejše pogoje za pravilno izpolnitev prodajne pogodbe določa zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš. V njem so določila, ki se navezujejo na uporabno dovoljenje, lastnosti nepremičnine, določitev upravnika in upravnikov prevzem skupnih delov stavbe.

VPRAŠANJA

1. Katere vse oblike pogodbenih razmerjih poznamo?
2. Katere elemente prodajne pogodbe moramo upoštevati pri prodaji nepremičnine?
3. Na katera pravila o prodaji stanovanj moramo biti posebej pozorni?
4. Naštete in obrazložite vrste napak pri prodaji nepremičnine!
5. Na primeru obrazložite načelo sočasnosti izpolnitve!

6. Kako poteka določitev in plačilo kupnine?
7. Katere vrste zavarovanj uporabljamo pri prodaji nepremičnine?
8. Katere sankcije uporabljamo pri kupčevi in katere pri prodajalčevi zamudi?
9. Obrazložite pogoje za vpis lastninske prvaice v zemljiško knjigo!
10. Na primeru obrazložite razliko med najemno pogodbo sklenjeno za določen in nedoločen čas!

3 UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

V tem poglavju boste spoznali:

- pojem upravljanja nepremičnin;
- pravice in dolžnosti upravnika;
- smiselnost ustanovitve obveznega rezervnega sklada;
- rabo in namembnost skupnih in posameznih delov etažne lastnine
- postopke evidentiranja nepremičnin.

Upravljanje z nepremičnino najlažje predstavimo s hipotetičnim primerom. Kot eden od etažnih lastnikov imamo stanovanje v stanovanjskih hiši, skupaj s petimi ostalimi lastniki stanovanj. Stanovanja v stanovanjski hiši so enake kvadrature, kar pomeni, da plačujemo za skupne prostore (elektrika na stopnišču, čiščenje, odvoz smeti...itd) vsi enak delež zneska. Na zboru stanovalcev je bilo soglasno odločeno, da je treba zamenjati fasado na stanovanjskem objektu. Postopek izbire izvajalca zamenjave fasade je v pristojnosti upravnika. Le-ta izvede postopek izbire izvajalca tako, da na podalgi razpisa za izvedbo prenove fasade, predlaga zboru etažnih lastnikov najugodnejšega ponudnika. Zbor etažnih lastnikov mora s soglasjem potrditi izbor najugodnejšega izvajalca. Pred dokončnim izborom izvajalca mora upravitelj preveriti stanje sredstev na računu obveznega rezervnega sklada, saj bo najverjetneje del sredstev za obnovo fasade šel iz postavk obveznega rezervnega sklada, v katerega so etažni lastniki mesečno vlagali dogovorjeni znesek sredstev. Ko je izbor potrjen se med izvajalcem in etažnimi lastniki podpiše izvajalska pogodba. Tekom izvedbe prenove fasade je dolžnost upravnika stanovanjskega objekta, da nadzoruje delo izvajalca v skladu s strokovnostjo in pogodbo med upraviteljem in etažnimi lastniki.

3.1 POJEM UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN

Upravljanje je sestavljeno iz dejanskih in pravnih ukrepov, ki omogočajo, da stvar čim bolj služi svojemu namenu. Določeni ukrepi spadajo v redno upravljanje, drugi pa redno upravljanje presegajo. Razlikovanje je pomembno zaradi načina odločanja. Skupne dele upravljajo vsi etažni lastniki skupno, pri čemer za posle rednega upravljanja zadostuje že soglasje večine.

Posebna pravna regulacija je potrebna za **upravljanje skupnih delov**, kadar je upravičencev do stvari več in je njihove interese treba uskladiti v organiziran proces. Upravljanja posameznega dela se ne ureja, ker ni kolizije interesov. Prav zaradi tega zakonodaja ureja upravljanje stavb v etažni lastnini nekoliko drugače, kot velja za upravljanje klasične solastnine. Glede na (pogosto) veliko število etažnih lastnikov bi bilo v mnogih primerih nemogoče izglasovati določeno odločitev in na tej podlagi izpeljati določen posel (pravni ali dejanski).

Ker je soglasno odločitev pogosto zelo težko doseči, so v svetu poznani **trije glavni načini sprejemanja odločitev etažnih lastnikov**. Tako se na primer za posle rednega upravljanja zahteva navadna večina, za pomembnejše posle upravljanja kvalificirana večina (na primer tričetrtinska večina vseh etažnih lastnikov) ter za tiste posle, ki najbolj posežejo v lastninsko pravico, stoddotna večina.

Za posle rednega upravljanja zadostuje, da se zanje odloči večina etažnih lastnikov, deleži katerih sestavljajo več kot polovico vrednosti stvari. Sprejeti ukrepi zavezujejo tudi tiste, ki so jim nasprotovali. Večine ni mogoče doseči, kadar sta solastnika dva in imata enaka deleža, mogoče pa je zahtevati odločitev v nepravdnem postopku.

Za posle, ki presegajo redno upravljanje, je potrebno soglasje vseh. Ni treba, da so vsi etažni lastniki hkrati navzoči, zadostujejo tudi posebne izjave vsakega posebej. Pisna oblika ni pogoj za veljavnost soglasja, vendar je smiselna v dokazne namene.

Z ustrezno večino sprejeti sklepi o rednem upravljanju in upravljanju, ki okvire rednega upravljanja presega, zavezujejo tudi pravne naslednike etažnih lastnikov. Rešitev zahteva pravna varnost, ki je v trajnem razmerju zagotovljena, če se lahko udeleženci zanesejo tudi na relativno trajnost sprejetih rešitev.

Med posle rednega upravljanja spadajo **ukrepi**, ki so potrebni in smiselni za ohranitev stvari v funkciji in so v interesu vseh solastnikov ter ne povzročajo izrednih stroškov. Obseg in vsebina teh ukrepov sta zelo raznolika. Zato je razumljivo, da zakon le okvirno opredeljuje te posle in prepušča življenju in sodni praksi podrobnejšo izpolnitev norme, ki določa, da se z rednim upravljanjem zagotavlja obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. Med posle rednega upravljanja prištevamo zlasti: zagotavljanje obratovanja, redno vzdrževanje skupnih delov in naprav, vzpostavitev ustreznega rezervnega sklada, zavarovanje nepremičnine, postavitve in odpoklic upravnika. Z obratovanjem pojmujeemo spremljevalne dejavnosti, ki so potrebne, da se stvar lahko uporablja in da deluje v skladu s svojim namenom.

Primer: Na zboru etažnih lastnikov stanovanjskega bloka so se dogovorili za pleskanje stopnišča, popravilo dvigala in zamenjavo dveh stropnih luči. Med posle rednega vzdrževanja, ki imajo za posledico nižjo stopnjo soglasja med etažnimi lastniki spadajo predvsem zamenjava stropnih luči in pleskanje stopnišča. Ta posel upravljanja je sprejet z navadno večino gralov etažnih lastnikov. Popravilo dvigala pa glede na znesek spada v vzdrževalna dela, ki se ločijo od rednega upravljanja po znesku in vsebini. Za popravilo dvigala je treba sklicati zbor etažnih lastnikov in sprejeti sklep s soglasjem vseh etažnih lastnikov.

Obratovanje se opredeljuje kot sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacijo in podobno.

Vzdrževanje so ukrepi za ohranitev substance stvari in njene zmožnosti služiti svojemu namenu. **Vzdrževalna dela na gradbenem objektu** so dela, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba. Zakon razlikuje redno vzdrževanje, investicijsko vzdrževanje in vzdrževanje v javno korist. **Redna vzdrževalna dela** so dela, ki ne presegajo okvira rednega upravljanja. **Investicijska vzdrževalna dela** pa zajemajo posodobitve in izboljšave, ki pa vseeno ne smejo posegati v konstrukcijo objekta ali spreminjati njegove zmogljivosti, velikost, namembnost in zunanji videz. V **javno korist** je vzdrževalni poseg določen z zakonom ali drugim predpisom.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Internetni vir: Zakon o graditvi objektov

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

V primerih, kjer objekt ni stanovanje, je iz okoliščin konkretnega primera treba ugotoviti, ali **posodobitve in izboljšave lahko sodijo v redno upravljanje**. Vzdrževanje je res ohranjanje obstoječega, vendar vedno ni mogoče stvari popraviti tako, da bi bila povsem enaka kot prej. V nasprotju z namenom upravljanja bi bilo, če bi se v stvar vgradil starejši in slabši rezervni del, čeprav bi bilo z istim posegom mogoče vstaviti boljšega, kar sicer pomeni izboljšavo, vendar tudi normalno prilagoditev napredku tehnike. V takem primeru je treba pod pojmom vzdrževanja priznati možnost potrebne in običajne posodobitve oziroma izboljšave, o čemer se odloča v okviru rednega upravljanja. Nujna vzdrževalna dela so tudi tista, ki jih z odločbo naloži stanovanjska inšpekcija, ker skupni deli niso usposobljeni za normalno uporabo.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Primer: Stanovanjska hiša ima skupno kolesarnico. Podjeten lastnik stanovanja v pritličju predlaga zboru etažnih lastnikov soglasje glede najema in uporabe skupne kolesarnice za ureditev gostinskega lokala. Za sprejem sklepa o soglasju je v danem primeru potrebna absolutna večina vseh etažnih lastnikov. Pri tem se podpiše z najemnikom pogodba pri kateri je najemojemalec lastnik stanovanja v pritličju, najemodajalci pa so ostali etažni lastniki.

V zvezi z **zakupom stvari** obstajajo primerjalno pravne rešitve, ki oddajanje v najem tretjim za običajen čas in pod običajnimi pogoji štejejo za posle rednega upravljanja. Najdemo pa tudi rešitve, da je za oddajo v najem za dobo, daljšo od dveh let, potrebno soglasje vseh solastnikov, za odpoved te pogodbe pa zadostuje soglasje večine. Po stanovanjskem zakonu se za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, štejejo spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov, spreminjanje rabe skupnih delov in izboljšave, ki se ne štejejo za vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

3.2 UPRAVNIK

3.2.1 Postavitev upravnika

Stvarnopravni zakonik uveljavlja obvezno določitev **upravnika**, če ima nepremičnina več kot osem posameznih delov in več kot dva lastnika. Skupne dele načeloma upravljajo vsi etažni lastniki. Zaradi njihovega usklajenega delovanja pa je še posebno v večjih skupnostih smiselno, da se število oseb, ki udeležujejo pravico upravljanja, omeji in se določi upravnik, ki je pooblaščen za izvajanje storitev upravljanja v imenu vseh etažnih lastnikov. Upravljanje stvari s stališča vzdrževanja vrednosti, vzdrževanja funkcionalnosti in optimalnega izkoriščanja zahteva znanje in sposobnosti. Čeprav ni vsak etažni lastnik enako usposobljen, zakon ne dela razlike med kvalifikacijami etažnih lastnikov in kakovostjo njihovih odločitev. Vseeno pa je treba pri odločanju redne uprave gledati na interes stvari kot lastnine in vrednosti, in ne na morebitno poljubno voljo etažnih lastnikov. Res je vsak solastnik svoboden pri svoji odločitvi. Svoboda odločitve enega solastnika ali večine pa ne sme prizadeti pravice drugih solastnikov. Razmerje solastnikov do solastnine je različno. Določitev upravnika zato ne more biti odvisna le od sporazumne odločitve vseh solastnikov, temveč mora zakon uveljaviti možnosti, da bo upravnik imenovan kljub nasprotovanju posameznikov. Zato je tudi potrebna določitev **minimalnega obsega upravičenj in dolžnosti upravnika**, ki izhajajo iz zakona, tudi če jih v pogodbi stranke niso predvidele. Kljub temu strankam ostane; možnost, da v pogodbi z upravnikom ta vprašanja uredijo tudi drugače.

Etažni lastniki lahko za upravljanje izberejo fizično ali pravno osebo. Upravnik je lahko kdo od njih. Vendar pa je zaradi njihovega interesa smiselno pri izbiri upoštevati, da izbrani upravnik izpolnjuje vsaj minimalne pogoje. Pomembna je ustrezna usposobljenost za to dejavnost in tudi možnost jamčenja za morebitno škodo. Pomemben mehanizem za varstvo etažnih lastnikov je namreč obvezno zavarovanje pred odgovornostjo, ki naj bi ga imele sklenjenega osebe, ki opravljajo pridobitno dejavnost. Zaradi upravnikovega nepravilnega ravnanja lahko nastane velika škoda. Minimalni pogoji, ki jih mora izpolnjevati upravnik, lahko zmanjšajo možnost nepravilnega ravnanja, predvsem pa omogočajo preglednost opravljanja dejavnosti.

Določitev upravnika je predvidena kot **vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki**. To vsebino je mogoče v pogodbo vključiti kadarkoli tudi s posebnim dodatkom. Za odločitev zadostuje soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, ker pomeni posel rednega upravljanja. Pri navadni solastnini je nasprotno določitev upravitelja posel, ki presega redno upravljanje.

Če upravnika kljub temu ni mogoče določiti, ga na predlog kateregakoli etažnega lastnika **postavi sodišče v nepravdnem postopku**, vendar le pod pogojem, da ima zgradba več kot osem posameznih delov in več kot dva lastnika.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

3.2.2 Zakonska pooblastila upravnika po stvarnopravnem zakoniku

Upravnik je zavezan **upoštevati sklepe etažnih lastnikov**, če so sprejeti z ustreznim soglasjem. Če sklep o določenem vprašanju ni sprejet, potem upravnik v okviru s pogodbo in z zakonom določenih pravic in dolžnosti samostojno izvaja upravljanje. Pri tem mora ravnati s **posebno skrbnostjo strokovnjaka** in tako, kot bi ravnal dober gospodarstvenik. Ukrepi, ki jih odredi upravnik v mejah svojih pooblastil, zavezujejo vse etažne lastnike. Njegovim ukrepom lahko lastnik ugovarja.

V **pogodbi o medsebojnih razmerjih** je lahko določeno, kako se rešuje primer, ko se posamezni etažni lastnik ne strinja z upravnikovo odločitvijo pri upravljanju. Če ni določeno kaj drugega, je upravnik dolžan upoštevati navodila vseh ali večine etažnih lastnikov, odvisno od tega, ali je sporna odločitev, ki se sprejema z večino ali s soglasjem vseh. V **notranjem razmerju** je upravnik kot zastopnik dolžan upoštevati voljo zastopanih, če je zanj doseženo ustrezno soglasje. Za **zunanje razmerje** pa je treba upoštevati obligacijska pravila o zastopanju. Če se tretji zanese na neomejen obseg upravnikovih zakonskih pooblastil in zastopani noče odobriti pogodbe, ki jo je upravnik sklenil prek svojih pooblastil, sta zastopnik in zastopani solidarno odgovorna za škodo, ki jo je imel tretji, ki ni vedel in ni bil dolžan vedeti za prekoračitev pooblastil.

Opravljanje poslov v mejah upravnikovih pooblastil zavezuje **neposredno zastopane etažne lastnike in drugo pogodbeno stranko**. Upravnik ne more prenesti svojih pooblastil na drugega, razen če pogodba z etažnimi lastniki to izrecno dovoljuje. Samo če ima upravnik neposredno pravico zastopanja, lahko nastopa v razmerju s tretjimi v imenu etažnih lastnikov kot skupnih dolžnikov.

Primer: Zbor etažnih lastnikov je upravniku stavbe podelil pravico zastopanja, pri čemer je le to omejil na zastopanje glede rednega upravljanja s stavbo. Kadar je predmet upravljanja

kotlovnica, stopnišča in komunalne storitve, lahko glede na dano pooblastilo upravnik ureja vse posle, ki so navedeni v pooblastilu. Če pa pride do potrebe po obnovitvi fasade na stavbi, kar posega v investicijsko vzdrževanje stavbe, je treba za ta posel pridobiti posebno pooblastilo za zastopanje s strani zbora etažnih lastnikov.

Upravnik mora ustrezno ukrepati, kadar je potrebno **vzdrževanje objekta ali naprav**, in zagotavljati **redno obratovanje**. Pri tem upošteva navodila etažnih lastnikov, določene ukrepe pa mora kot nujne opraviti, še preden je pridobil ustrezna navodila. Za te ukrepe ima na voljo rezervni sklad. Če rezervni sklad ne zadostuje za potrebne ukrepe, mora upravnik poskrbeti, da se sredstva pridobijo od etažnih lastnikov. Prav tako mora poskrbeti, da se obveznosti etažnih lastnikov v zvezi z obratovanjem redno plačujejo. Upravnik ni dolžan založiti svojega denarja za ukrepe, ki so potrebni, razen če je tako s pogodbo med njim in etažnimi lastniki posebej dogovorjeno. Poskrbeti pa mora, da etažnim lastnikom predlaga primeren način izvedbe ukrepov vzdrževanja, in jim svetovati pri iskanju najboljših možnosti za obratovanje. V interesu vseh etažnih lastnikov se mora skratka obnašati kot dober gospodarstvenik in pravočasno sprožiti potrebne aktivnosti za dobro funkcioniranje zgradbe.

V okvir zakonskih pooblastil in dolžnosti spada tudi eno najbolj spornih vprašanj, to je **poravnavanje obveznosti obratovanja**. Če to vprašanje ni urejeno pogodbeno, mora upravnik poskrbeti za porazdelitev med etažnimi lastniki na podlagi zakona tudi tako, da upošteva zakonsko ureditev deležev lastnikov v skupnih obveznostih glede na vpis v zemljiški knjigi. Ker upravnik za razdelitev stroškov izdaja račune lastnikom, so ti računi verodostojna listina.

Sredstva rezervnega sklada upravnik upravlja v **skupnem interesu vseh lastnikov** kot njihov zastopnik in jih hrani ločeno od drugega svojega premoženja in premoženja lastnikov na posebnem računu. Čeprav to ni posebej določeno, mora upravnik ravnati s sredstvi kot dober gospodar in ne sme izvrševati tveganih naložb. Denarja pa tudi ne sme uporabiti za druge namene od zakonsko določenih. Skupna lastnina rezervnega sklada pomeni, da deleži niso določeni. Etažni lastniki zato od upravnika ne morejo zahtevati poročila o stanju njihovega dela sredstev na računu rezervnega sklada, temveč le o stanju sredstev kot celote. Etažni lastniki lahko upravniku zaupajo v upravljanje še drug skupen denar, ki ga zbirajo z določenim namenom. Pri tem mu morajo dati točna navodila, kako naj s tem denarjem ravna. Tudi v tem primeru je usmeritev za njegovo delovanje skrb dobrega gospodarstvenika.

Upravnik je upravičen **zastopati etažne lastnike pri vseh poslih upravljanja**, tako rednega kot izrednega, pri nastopanju v pravno poslovni razmerjih do tretjih oseb in za zastopanje v teh razmerjih pred sodišči. Upravnik sprejema izjave volje in pošiljke, ki so namenjene vsem etažnim lastnikom. Učinki nastopijo s sprejemom upravnika. V okviru zastopanja pri upravljanju je upravnik upravičen v imenu etažnih lastnikov pobirati plodove, terjati in sprejemati plačilo najemnin, obresti za vezavo sredstev in druge dajatve iz naslova skupnih delov ter jih takoj odvesti etažnim lastnikom po določenem ključu. Pomembno je, da se upravljanje nanaša na skupne dele, in ne na pravice in obveznosti, ki se nanašajo samo na posameznega etažnega lastnika. Upravnik upravljanja posameznih poslov ne more prenesti na koga drugega, razen če mu to pravico izrecno podeljuje pogodba z etažnimi lastniki.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Zakon posebej poudarja pravico upravnika do vložitve dveh tožb, **izključitvene tožbe** in **tožbe za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika**. To ne pomeni, da bi smel upravnik vložiti le-ti dve tožbi, ker je na splošno upravičen do zastopanja v zvezi s posli upravljanja. Tožbi sta posebej navedeni, ker sta določena izjema od zastopanja vseh etažnih

lastnikov, ker v teh dveh primerih upravnik zastopa preostale etažne lastnike prod enemu od njih. Upravnik je na splošno upravičen v imenu etažnih lastnikov vlagati zahteve iz naslova upravljanja in za to ne potrebuje posebnega pooblastila, če njegovih pravic etažni lastniki s pogodbo niso omejili.

3.2.3 Zakonska pooblastila upravnika po stanovanjskem zakonu

Upravnik, po določbah stanovanjskega zakona, **zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi** v zadevah **izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem**. Etažni lastniki so dolžni obveščati upravnika o spremembi lastništva in o oddaji v najem. Pri spremembi lastništva je upravnik dolžan obvestiti geodetsko upravo o tem dejstvu. Upravnik pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta; sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike; poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune; sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami; poda letno poročilo o upravljanju objekta; opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb. Pri tem prav tako upošteva, da so pooblastila naštetja le primeroma. Posebej upravniku zakon daje tudi pooblastilo za zbiranje osebnih podatkov. Prvega upravnika določi investitor.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

3.2.4 Upravnikova pooblastila v zvezi z rezervnim skladom

Za nepremičnine z več kot osmimi posameznimi deli v lasti več kot dveh oseb je **rezervni sklad obvezen**, prav tako je obvezno imenovanje upravnika, ki nato skrbi za rezervni sklad. Določitev upravnika se šteje za posel rednega upravljanja. Če kljub temu ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku. Sredstva sklada upravnik upravlja v skupnem interesu vseh lastnikov kot njihov zastopnik in jih hrani ločeno od drugega svojega premoženja in premoženja lastnikov na posebnem računu. Čeprav to ni posebej določeno, mora upravnik ravnati s sredstvi kot dober gospodar in ne sme izvrševati tveganih naložb. Denarja ne sme uporabiti za druge namene od zakonsko določenih.

Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo **v depozite pri banki**, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, **v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke**. Pri sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodar. Razen tega se lahko etažni lastniki v pogodbi o opravljanju upravniških storitev dogovorijo, da lahko sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

Ob prenehanju pogodbenega razmerja med solastniki in upravnikom je upravnik po pravilih o prenehanju zastopanja dolžan **položiti lastnikom poročilo o upravljanju sklada in razliko neporabljenih sredstev izročiti novemu upravniku**. Ker so sredstva rezervnega sklada skupna lastnina vseh etažnih lastnikov, je razumljivo, da premoženje rezervnega sklada ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki v izvršilnem

postopku. Za škodo, ki jo povzroči s kršitvami svojih dolžnosti, upravnik odgovarja po splošnih predpisih.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

3.2.5 Pogodba o opravljanju upravniških storitev

Pogodba o opravljanju upravniških storitev je sklenjena, ko jo podpišejo upravnik in toliko etažnih lastnikov, kot je potrebno za sprejem sklepa o določitvi upravnika. Učinkuje pa tudi proti etažnim lastnikom, ki je niso podpisali, oziroma proti etažnim lastnikom, ki so glasovali proti.

S pogodbo se ureja **obligacijsko razmerje med etažnimi lastniki in upravnikom**, zato je treba opredeliti upravnikove pravice in dolžnosti, zlasti če se razlikujejo od zakonsko določenih. Upravnik svoje dejavnosti ne more izvajati brez sodelovanja etažnih lastnikov, zato je treba določiti tudi njihove dolžnosti. Med pomembnejše spada dolžnost, da upravnika seznani s podatki, ki so potrebni za njegove storitve.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

3.2.6 Odpoved pogodbe upravnika

Odpovedi pogodbe upravniku zakon sicer ne omenja, vendar lahko tudi odpoved štejemo za posel rednega upravljanja, za katerega je potrebno soglasje večine. Če gre za varstvo lastninske pravice, za katero je upravičen vsak posamezni solastnik, pa je mogoče, da tudi en sam zahteva od upravnika, da preneha neupravičeno posegati v lastninsko pravico. Vsak solastnik ima namreč pravico do tožbe za varstvo lastninske pravice na celi stvari.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Za odpoved pogodbe je treba upoštevati tudi **obligacijska pravila o mandatu**. Solastniki kot prevzemniki posla lahko naročilo upravniku odpovedo kadarkoli, samo ne ob neprimernem času. Če se kljub neprimernemu času odločijo za odpoved, mu morajo povrniti škodo, ki mu je zaradi tega nastala. Odškodninske odgovornosti razumljivo ni, če je bila odpoved dana iz utemeljenih razlogov. V pogodbi z upravnikom je mogoče določiti tudi odpovedni rok in opredeliti odpovedne razloge.

Internetni vir: Obligacijski zakonik

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

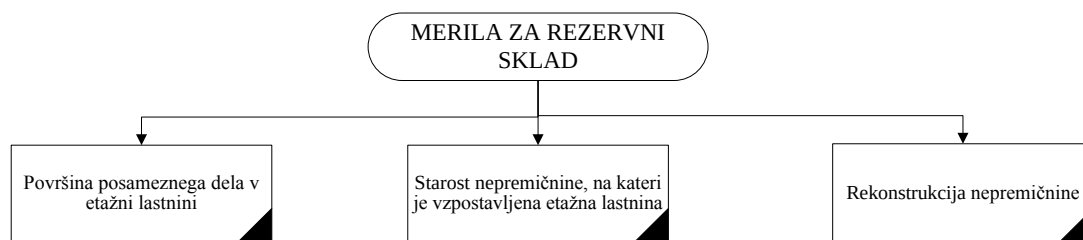
Določila obligacijskega zakonika o mandatu pridejo v poštev tudi po stanovanjskem zakonu, saj se nanje izrecno sklicuje. Poleg tega pa odpoved ureja še po svoje. Etažni lastniki lahko kadarkoli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, ki začne teči od dneva vročitve odpovedi upravniku. V tem roku morajo izbrati tudi novega upravnika. Če upravnik krši zakon ali pogodbo o opravljanju upravniških storitev, lahko etažni lastniki odstopijo od pogodbe brez odpovednega roka.

3.3 OBVEZNI REZERVNI SKLAD

3.3.1 Oblikovanje obveznega rezervnega sklada

Zakon določa **obvezen rezervni sklad**, ki naj zagotavlja vsaj minimalno materialno podlago za izvajanje ukrepov rednega upravljanja. Še pred nastopom nujnega primera pa je mogoče sprožiti morebitne postopke, da se i solastnika, ki ne izpolnjuje obveznosti vplačila, k temu prisili. Solastniki seveda lahko v pogodbi o medsebojnih razmerjih vplačila določijo s poljubnim odstopanjem navzgor in pri tem upoštevajo svoje kriterije, kot so planirana večja vzdrževalna dela in podobno.

Posebna pravna regulacija upravljanja in določitev rezervnega sklada sta smiselni tudi za zgradbe, v katerih so **poslovni prostori**, kadar je upravičenec do stvari več in je njihove interese treba uskladiti v organiziran proces. Konflikti interesov so enaki ali še bolj intenzivni med različnimi etažnimi lastniki poslovnih prostorov, kot velja za etažne lastnike stanovanj. Čeprav ni toliko v javnem interesu, da bi se zagotavljalo ustrezno vzdrževanje izključno poslovnih zgradb, kjer bi moral prevladovati poslovni interes, po drugi strani ni dvoma, da tudi propadajoče poslovne stavbe uničujejo okolje in videz ter urejenost urbanega okolja. V kombiniranih stanovanjsko poslovnih objektih, pa je problematika navzkrižja interesov le še bolj očitna.



Slika 10: Merila za rezervni sklad
Vir: Lasten

Podatek o površini posameznega dela pridobi upravnik na podlagi opravljenega točkovanja iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj, izdanih na podlagi predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb za potrebe določanja neprofitnih najemnin (upoštevata se bruto površina). Če točkovanje ni opravljeno le za določen posamezni del, mora površino tega posameznega dela upravnik ugotoviti na enak način. Če pa točkovanje ni opravljeno še za noben posamezni del, pridobi upravnik podatek o površini posameznega dela iz zemljiške knjige ali iz katastra stavb ali iz listine, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Pomembno je, da se za posamezno nepremičnino podatki o površini posameznih delov pridobijo na enoten način.

Če je bila opravljena **rekonstrukcija**, se starost nepremičnine ustrezno prilagodi. Rekonstrukcija nepremičnine je lahko celovita ali delna. **Celovita rekonstrukcija** pomeni, da so bila na nepremičnini opravljena že vsa potrebna glavna investicijska vzdrževalna dela.

Primer: Obnova ali zamenjava strešne konstrukcije ali kritine, inštalacij in naprav za ogrevanje, obnova ali zamenjava vodovodne, plinske, električne in druge inštalacije, obnova ali zamenjava fasade, toplotne izolacije in dvigal.

Delna rekonstrukcija pa pomeni, da sta bili na nepremičnini opravljeni vsaj dve od navedenih investicijskih vzdrževalnih del. Če je bila izvršena celovita rekonstrukcija, se šteje, da je starost te nepremičnine v prvem letu po rekonstrukciji pet let, in se uvrsti v ustrezen starostni

razred. Če je bila izvršena delna rekonstrukcija, se šteje, da je starost te nepremičnine v prvem letu po rekonstrukciji 20 let, in se uvrsti v ustrezen starostni razrede.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

3.3.2 Namenska uporaba sredstev

Sredstva rezervnega sklada so **skupno premoženje etažnih lastnikov**, ki jih vodi upravnik na posebnem fiduciarnem računu. Posledica tega je, da premoženje rezervnega sklada ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki v izvršilnem postopku. Gre za strogo namenska sredstva. Mogoče jih je uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na ta sredstva je dopustna samo iz teh razlogov.

Za sredstva rezervnega sklada sta značilni še dve posebnosti. Etažni lastniki ne morejo zahtevati **vračila zneskov, vplačanih v rezervni sklad**, in tudi ne **delitve tega premoženja**. Na posameznem delu v etažni lastnini pa obstaja stvarno (realno) breme v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačil v obvezen rezervni sklad do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad. To tako imenovano zakonito stvarno breme ima celo najboljši vrstni red.

Sredstva sklada bo mogoče uporabiti samo za **namensko poravnavo stroškov** ter za **plačilo najetega posojila, porabljenega za skupne dele**. Tudi v izvršbi bo na ta sredstva mogoče poseči samo za te namene. Sklad je namenjen za pokritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. Posebej stvarnopravni zakonik določa namensko uporabo samo za vzdrževanje. Sredstva pa se smejo uporabiti tudi za potrebne izboljšave, kar lahko presega redno upravljanje.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Po **stanovanjskem zakonu**, ki za stanovanjsko področje podrobneje ureja tudi vprašanja, povezana z rezervnim skladom, je sredstva rezervnega sklada mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav. Ta zakon pa dopustnost uporabe rezervnega sklada za izboljšave veže na pogoj, da so te predhodno predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

3.3.3 Ukrepi za zagotavljanje obveznega rezervnega sklada

Že zdaj v pogodbah z upravnikom ali v pogodbah o upravljanju etažni lastniki pogosto privolijo v **določen način vnaprejšnjega zbiranja denarja**. Tudi v takšnih primerih nastopijo težave, če se etažni lastniki dogovora ne držijo. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika, kot

smo že zapisali, se šteje za verodostojno listino, na podlagi katere je mogoče predlagati izvršbo.

Etažni lastniki stanovanj lahko v načrtu vzdrževanja glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del predvidijo **višje vplačilo od obveznega minimalnega vplačila**. Tudi če zakon tega ne bi posebej določal, se smejo etažni lastniki dogovoriti o višjem vplačilu. Vprašanje, ki se pri tem zastavlja, pa je, kakšno soglasje je potrebno za takšen dogovor. Ker gre za spremembo pogodbe o medsebojnih razmerjih v delu, ki se nanaša na redno upravljanje, lahko večina solastnikov takšno spremembo zahteva v nepravdnem postopku.

Solastniki smejo, kadar so to občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, oblikovati **svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev**. V takem primeru niso dolžni vplačevati v rezervne sklade posameznih večstanovanjskih stavb, v katerih imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

Stanovanjski zakon vsebuje tudi podrobnejša pravila za **vodenje sredstev računa rezervnega sklada in gospodarjenje z njimi**, v smislu splošne rešitve, da mora upravnik poskrbeti za ločeno vodenje sredstev na posebnem računu kot dober gospodar in zagotavljati njihovo namensko uporabo. Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo. Če izvaja vplačila etažnih lastnikov prek svojega transakcijskega računa, mora najpozneje v roku 10 dni od vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti sredstva, vplačana za namen rezervnega sklada, na transakcijski račun rezervnega sklada. Izvršbo za terjatev do solastnikov v konkretni zgradbi je mogoče dovoliti le na njihova zbrana sredstva rezervnega sklada, kar mora biti razvidno iz knjigovodske evidence.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

3.4 ODLOČANJE V NEPRAVDNEM POSTOPKU

Preden je prišlo do uveljavitve stvarnopravnega zakonika je zakon o nepravdnem postopku omogočal **nadomestno odločanje v nepravdnem postopku** le za posle rednega upravljanja, in še to le za tiste, ki so bili nujni za redno vzdrževanje hiše. Sodnega varstva v nepravdnem postopku ni bilo mogoče zahtevati, če posel ni bil nujen, čeprav je bilo soglasje odklonjeno povsem neutemeljeno zaradi nagajanja in čeprav bi imel nasprotnik ukrepa od tega le korist in nobenih stroškov. Stvarnopravni zakonik je omogočil odločanje sodišča za posle rednega upravljanja, četudi niso nujni, in celo za posle, ki redno upravljanje presegajo. O poslih rednega upravljanja, ki niso nujni, stvarnopravni zakonik sicer ne govori, vendar je treba upoštevati, da lahko večina predlaga sodno odločitev celo za posle, ki presegajo redno upravljanje.

Internetni vir: Stvarnopravni zakonik

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Internetni vir: Zakon o nepravdnem postopku

<http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-nepravdnem-postopku>

Tudi stanovanjski zakon nadomestno odločanje v nepravdnem postopku izrecno predvideva le **za posle rednega upravljanja**, ki so nujni za redno vzdrževanje stvari. Predlog lahko vloži že en sam etažni lastnik. Podrobneje upošteva položaj, ko nihče od etažnih lastnikov v roku trideset dni od nesprejetja sklepa o nujnem ukrepu vzdrževanja ne predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče, in sicer mora to storiti upravnik v nadaljnjih petnajstih dneh. Odločba sodišča nadomešča sklep etažnih lastnikom. Če etažni lastnik uspe s svojim predlogom v nepravdnem postopku, gredo stroški postopka v breme tistih etažnih lastnikov, ki so glasovali proti posegu.

Internetni vir: Stanovanjski zakon

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Pri **etažni lastnini** je solastnina obvezno regulirana in ni rešitve v delitvi. Zato mora obstajati še možnost sodnega varstva tudi za ukrepe, ki presegajo redno upravljanje. Stvarnopravni zakonik uvaja širše pristojnosti za odločanje v nepravdnem postopku. Če ni doseženo soglasje glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

Sodišče v nepravdnem postopku za ureditev razmerij med solastniki odloča tudi v primeru, ko **ni bilo doseženo potrebno soglasje**, pa je posamezni solastnik svoje soglasje povsem **neupravičeno odklonil**. S tem bi aktivnim lastnikom omogočili sodno varstvo pred šikaniranjem, da bi sodišče kar v nepravdnem postopku odločalo o poštenem izvrševanju lastninske pravice.

Tehten razlog za odklonitev soglasja je stališče, da **solastnik noče biti obremenjen s stroški za tak ukrep**. Vseeno pa ima sodišče v nepravdnem postopku pooblastilo, da lahko hkrati z odločitvijo o poslu odloči tudi, v kakšnem sorazmerju nosijo solastniki stroške vzdrževanja, upravljanja in uporabe. Poleg kriterija porazdelitve na podlagi solastniških deležev sodišče v tem primeru upošteva tudi vrsto posla in koristnost za lastnike, ki posegu nasprotujejo. Pri odločitvi so lahko odločilne še druge okoliščine, kot so razlogi za odklonitev posega in razlogi pravičnosti. Vsekakor pa sme sodišče pomanjkljivo soglasje nadomestiti le v primerih, ko tisti, ki je soglasje odklonil, nepošteno izvršuje lastninsko pravico, čeprav poseg zanj ne bi imel nobenih neugodnih posledic.

Večina lahko predlaga **odločitev o poslu izrednega upravljanja v nepravdnem postopku**, vendar pa je potrebo po sodni poti močno zmanjšal s specialno rešitvijo, ki velja za stanovanjsko področje. Posamezni etažni lastniki lahko izboljšavo kljub nedoseženemu sporazumu izvedejo, če sami nosijo stroške izvedbe in če s tem ne ovirajo izvrševanja lastninske pravice drugih etažnih lastnikov.

Stanovanjski zakon določa obveznost sprejema etažnega načrta za dobo **najmanj enega leta in za največ pet let**. V načrtu se določijo vzdrževalna dela, ki jih bo treba opraviti, ocena njihove vrednosti in okvirni način zagotavljanja sredstev. Na tej podlagi se lahko sprejme dogovor za zvišanje vplačil v rezervni sklad ali pa dogovor, da bo vsak plačal, ko bo treba. Vsak lastnik ima možnost, da v nepravdnem postopku zahteva oceno sprejetega načrta in ugotovitev, ali načrt zagotavlja dosego pogojev bivanja. V postopku bo pogosto potreben izvedenec. Če načrt ne bo sprejet, lahko vsak posamezni etažni lastnik zahteva, da načrt začasno do odločitve sodišča določi stanovanjska inšpekcija. Stroški inšpekcije so stroški upravljanja.

Na stanovanjskem področju ima pri nujnih ukrepih upravljanja posebno vlogo tudi **stanovanjska inšpekcija**. Če skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo oziroma vzdrževani v skladu s predpisanimi normativi, inšpektor z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in primeren rok za njihovo izvedbo. Odločbo vroči upravniku, ki mora obvestiti etažne lastnike in v okviru svojih pooblastil poskrbeti za njeno izvršitev. Če odločba prostovoljno ni izvršena, lahko inšpektor predlaga pristojnemu občinskemu organu njeno prisilno izvršitev v breme tistih, k jim je naložena izvedba del.

3.5 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

Zemljiški kataster in **kataster stavb** sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah. Poleg teh evidenc se vodita še **evidenca državne meje** in **register prostorskih enot**. V registru prostorskih enot se evidentirajo katastrske občine, naselja, lokalne skupnosti, območja volišč in druge prostorske enote, določene s predpisom ministra. V tem registru se evidentirajo tudi ulice in hišne številke ter nove vrste prostorskih enot (upravna enota, vaška in četrtina skupnost ter šolski okoliš).

Kataster in zemljiška knjiga se med seboj dopolnjujeta tako, da kaže. kataster dejanska (objektivna) razmerja, zemljiška knjiga pa pravna razmerja glede nepremičnin. Skupno tako pomenita javno evidenco za zemljiško površino. Sta torej medsebojno povezana, saj gradita vzajemno na podatkih drug drugega. To pomeni tudi, da morata biti v soglasju. Za vknjižbo pravnih razmerij glede zemljišč je treba v zemljiški knjigi najprej vpisati zemljišče, pri čemer daje podlago zemljiški kataster.

Ker je kataster javna knjiga, sme **vsakdo pogledati podatke v njem**. Sme jih prepisati ali prerisati, pri čemer mu ni treba izkazati nobenega pravnega interesa. Vpogled je mogoč v prostorih organa, ki vodi zemljiški kataster, in elektronsko prek spleta. Pravni temelj za dostopanje prek spleta daje pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot, ki predvideva način javnega vpogleda, vpogleda, posredovanja ali spreminjanja podatkov. Za vse načine dostopa do podatkov, razen za način javnega vpogleda, je treba pridobiti posebno dovolilnico, ki je odvisna od zakonsko opredeljenih pravic predlagatelja. Treba pa je poudariti, da podatki o lastništvu niso javni.

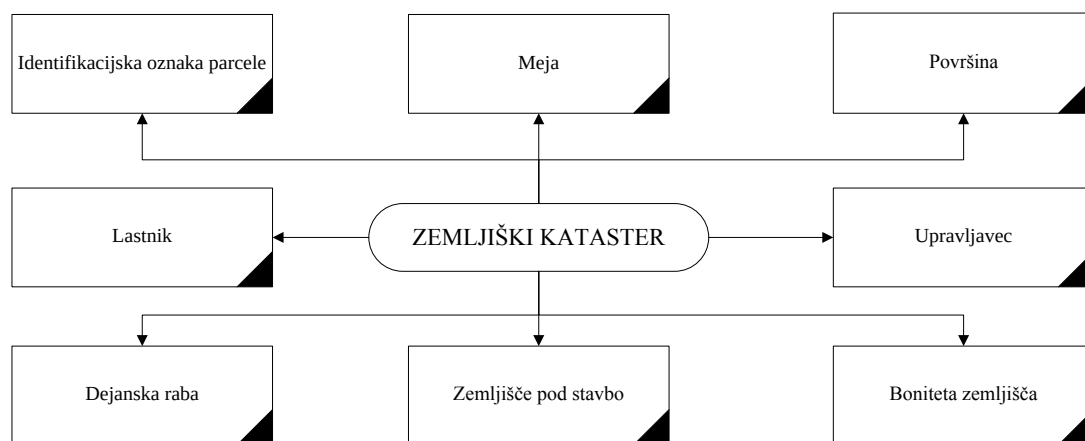
Osnovna enota v sistemu zemljiškega katastra je **parcela**. Odmera je mogoča le v obliki parcele, ki nastane po postopku parcelacije z označitvijo v naravi in evidentiranjem v katastru. Predmet samostojnega razpolaganja kot individualno določena stvar je lahko samo parcela. Sicer je mogoče odmeriti tudi zemljišče pod stavbo, ki nima samostojnosti. Če ni opravljena parcelacija. Prav tako se lahko posebej odmeri del parcele zaradi drugačne vrste rabe, vendar pravno deli usodo celotne stvari.

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

3.5.1 Zemljiški kataster

Zemljiški kataster je sestavljen iz zadnjih vpisanih podatkov o zemljiščih (operat) in iz zbirke listin. 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.



Slika 11: Podatki za zemljiški kataster
Vir: Lasten

Osnovna evidenčna enota je **parcela**. Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine, ter je v zemljiškem katastru evidentirano z mejo in označeno z identifikacijsko oznako. Oglišča so navadno na zemljišču označena z vidnimi znaki (mejniki). Parcela je zemljišče enega lastnika in ene vrste rabe zemljišča. To pravilo ima izjemi. Parcela je lahko v solastnini in je lahko zemljišče z več vrstami rabe, če posamezne površine razen ene ne presegajo 200 m².

Osnovna enota v sistemu katastra je **katastrska parcela**. To je del zemljišča, ki se uporablja na enak način, ima torej enako kulturo in pripada istemu lastniku ali skupini lastnikov. Katastrske parcele so označene v katastrski občini z zaporednimi številkami.

Primer: Pri delitvi parcele novonastale parcele dobijo novo številko, ki je dodana glavni številki s poddelilko. Pri nadaljnji delitvi parcele, ki je že označena s številko na podlagi poddelilke, se ta številka ukine in novi parceli dobijo novi številki (na primer pri delitvi parcele I/l nastanejo novi parceli 1/2 in 1/3, št. 1/1 se ukine). V nekaterih katastrskih občinah še vedno obstajajo posebne numeracije za stavbne in posebne numeracije za kmetijske parcele. Sicer pa je v pretežni večini katastrskih občin numeracija parcel enotna, tako da se mešajo stavbna in kmetijska zemljišča. Identifikacija posamezne parcele se torej opravi tako: parcela številka 250 – vrt, vložna številka 65, k. o. Bežigrad, v izmeri 100 m².

Več parcel, geografsko in ekonomsko povezanih v celoto, sestavlja **katastrsko občino**. To je večinoma območje ene vasi in njej pripadajočih kmetijskih zemljišč. Večja naselja in mesta so razdeljena na več katastrskih občin. Politična občina je sestavljena iz več deset katastrskih občin. **Katastrski okraji** združujejo več katastrskih občin na območjih s približno enakimi kmetijskimi razmerami, So enote za katastrsko klasifikacijo in bonitiranje. Zadeve zemljiškega katastra opravljata občinska geodetska uprava, ki je občinski upravni organ, in Geodetska uprava Republike Slovenije. Območja in imena katastrskih občin določi pristojni minister. Območje katastrskih občin se seveda ne sklada z območjem občine kot na novo oblikovane lokalne skupnosti.

Identifikacijski znak zemljiške parcele je oznaka katastrske občine, v kateri se nahaja, in parcelna številka, ki je vpisana v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak zgradbe oziroma njenega posameznega dela je identifikacijska številka, kot je vpisana v katastru stavb, identifikacijski znak druge zgradbe, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je enolični identifikacijski znak, s katerim se ta zgradba vpisuje v evidenci takih zgradb.

Mejo parcele tvori več daljic, ki so med seboj povezane v sklenjen poligon. Krajišča daljic so zemljiškokatastrske točke. Meja razmejuje zemljišče parcele od zemljišča ene ali več sosednjih parcel. Zemljiškokatastrska točka je točka, ki ima koordinate določene v držav-; nem koordinatnem sistemu. Zemljiškokatastrske točke urejenih mej se lahko označijo v naravi z mejniki na zahtevo enega od lastnikov ali solastnikov parcel.

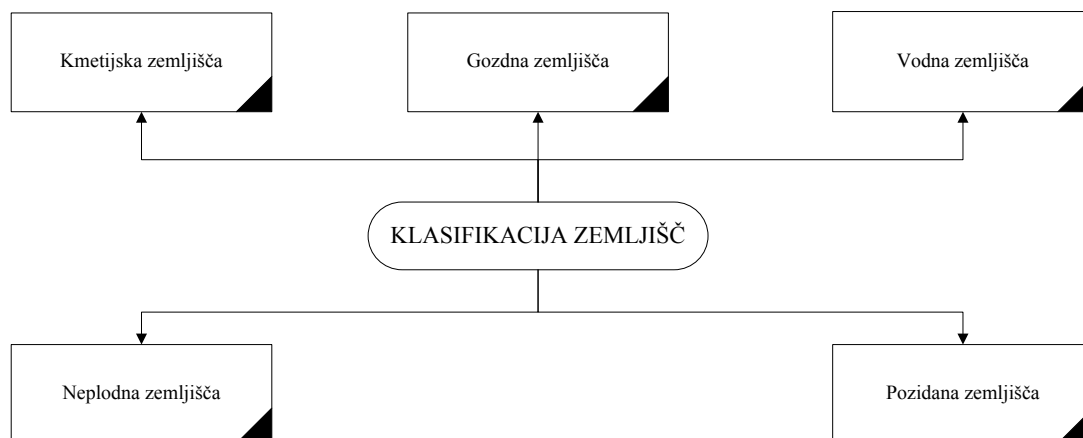
Površina parcele je površina njene projekcije na horizontalno ravnino in je izračunana iz ravninskih koordinat zemljiškokatastrskih točk, ki določajo mejo. Parcela, ki ima urejeno mejo in ima na podlagi urejene meje izračunano površino, se v zemljiškem katastru označi kot urejena parcela.

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

3.5.2 Katastrska klasifikacija zemljišč

Zemljišča v zemljiškem katastru se evidentirajo glede na njihovo dejansko vrsto rabe.



Slika 12: Klasifikacija zemljišč

Vir: Lasten

Podatki o dejanski rabi zemljišč se prevzamejo iz evidenc dejanske rabe zemljišč, ki se vodijo na podlagi zakona. Če o posamezni dejanski rabi zemljišč ni podatkov, jih ugotavlja geodetska uprava v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe. V skladu z letnim programom vpisuje tudi spremembe podatkov o dejanski rabi, če ugotovi, da se vpisani podatek ne ujema z dejanskim stanjem. Spremembo sme predlagati tudi lastnik parcele na podlagi elaborata, ki ga izdela geodetsko podjetje. O vpisu dejanske rabe po uradni dolžnosti se lastnika ne obvesti.

3.5.3 Katastrska baza in elaborat

Katastrsko bazo sestavljata **operat iz zadnjih vpisanih podatkov**, ki se tekoče vzdržuje, in zbirka listin. Osnova za izvedbo sprememb so elaborati katastrske izmere, elaborati postopka urejanja meje, elaborati vrst rabe oziroma katastrske klasifikacije oziroma bonitiranja ter drugi dokumenti o spremenjenem stanju na zemljiščih v naravi. Spremembe o lastnikih se vnesejo na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma sklepov sodišča.

Načrt (mapa) je nujen del katastrskega operata, tj. črtež vseh parcel, ki ležijo v teritorialni katastrski enoti. Mapa torej vsebuje podatke o obliki in površini vseh parcel na območju posamezne katastrske občine ter služi za orientacijo o legi in obliki zemljišč. Kopije tega načrta je pred digitalizacijo dobila tudi zemljiška knjiga. Meje, ki so zarisane v katastrskih načrtih, ne uživajo javnega zaupanja kot na primer vpisi v zemljiške knjige.

V **zbirki listin** so tako atributni kot grafični podatki. V zbirki se vodijo predvsem elaborati, in to v analogni obliki. V arhivu so tudi seznam parcel (parcelnik), abecedni pregled posestnikov, numerični seznam posestnih listov, sumarnik posestnih listov, pregled površin in katastrskega dohodka po kulturah in razredih, pregled katastrskega dohodka po gospodinjstvih, numerični seznam zemljiškoknjižnih vložkov, seznam koordinat mejnih točk itd.

Katastrski elaborat obsega listine z merskimi in drugimi podatki o zemljiščih in je osnova za nastavitve ali vzdrževanje katastrske baze podatkov. Take listine so terenski zapisniki, skice mejnega postopka in izmere, pisarniški obrazci z izračuni razdalj, koordinat in površin, izdelani načrti ter vsi drugi spremljajoči dokumenti. Elaborat se ne vzdržuje, je pa najpomembnejše dokazno gradivo o pravilnosti izvedbe postopkov in izmere, zato ga je treba skrbno hraniti.

3.5.4 Organiziranost in katastrski postopek

3.5.4.1 Pristojnost za katastrske zadeve

Zemljiški kataster, kataster stavb, evidenco državne meje, register prostorskih enot in register nepremičnin vzpostavi, vodi in vzdržuje **Geodetska uprava Republike Slovenije**.

Geodetska uprava je organ v sestavi Ministrstva za okolje in prostor RS, na posameznih območjih pa so vzpostavljene območne upravne enote. Nekateri zadeve smejo opravljati tudi geodetske organizacije. Geodetske storitve so izvedba postopkov in izdelava elaboratov ureditve meje, parcelacije, komasacije, izravnave meje, razmejitev med pravnimi režimi, za vpis stavbe oziroma delov stavbe v kataster stavb, za združitev delov stavb in izločitev dela stavbe za obnovo mej v naravi in za ugotavljanja dejanske rabe zemljišč. Geodetsko podjetje mora za vsako geodetsko storitev imenovati odgovornega geodeta, ki izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja geodetsko dejavnost.

3.5.4.2 Postopek urejanja in evidentiranja mej

Meje parcel se lahko spremenijo s parcelacijo, komasacijo ali izravnavo meje. Zakon razlikuje postopek izdelave elaborata, ki ga opravi pooblaščen geodet s pravilnim postopanjem na terenu, in postopek evidentiranja parcelacije v katastru, ki je upravni postopek. Nove parcele, nastale s parcelacijo, in njihove meje se evidentirajo v zemljiškem katastru, na podlagi upravnega postopka, na zahtevo lastnika oziroma druge osebe, ki ima po zakonu pravico zahtevati parcelacijo.

Parcelacija je fizična delitev ali združitev, ki je mogoča, če obstaja ustrezna pravna podlaga. To je pri delitvi volja enega lastnika, da se stvar razdeli, ali sporazum oziroma sklep v nepravdnem postopku, da se razdeli solastnina ali skupna lastnina. Takšen pravni posel mora tudi izražati voljo glede nadaljnje usode pravic, ki so vezane za to parcelo. Če gre za pravice na tuji stvari, je pomembno, ali se z delitvijo njihov obseg in kvaliteta spremenita. Pri delitvi največkrat ni spremembe, ker se hipoteka potem nanaša na nove parcele, ki z delitvijo ne

izgubijo vrednosti, enako stvarno breme in zemljiški dolg ali osebne služnosti. Pri stvarnih služnostih je lahko problem, če služnost, kot je ustanovljena, poteka le po eni od novonastalih parcel. V takem primeru je mogoče služnost med upravičencem in zavezancem s pravnim poslom določiti tako, da ostane v zavezi le dejansko obremenjena parcela in je ta pravni posel podlaga za vpis v zemljiško knjigo. Do takrat služnost bremeni vse novonastale parcele. Po evidentiranju v katastru se na podlagi pravnega posla opravijo tudi spremembe v zemljiški knjigi.

Pri združitvi je problem bolj očiten, če sta na primer obe parceli, ki se združujeta, obremenjeni s hipotekami. Če bi se obe hipoteke potem razširili na novo parcelo, bi se lahko upnik, kije prvi na vrsti, poplačal tudi iz tistega dela, ki je prej s prvim vrstnim redom pripadal drugemu upniku.

Stranka prinese **elaborat geodetske izmere** na geodetsko upravo, ki preveri ustreznost elaborata in pravilnost postopka (upravni del postopka). Elaborat parcelacije mora vsebovati prikaz novih parcel in njihovih mej. Sestavine elaborata parcelacije podrobneje določi minister. Ob vložitvi zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije mora biti stanje, prikazano v elaboratu parcelacije pred parcelacijo, enako stanju, evidentiranemu v zemljiškem katastru. Če geodetska uprava oceni, da elaborat ustreza vsem pogojem in je bil postopek pravilno izpeljan (tudi sama lahko uvede postopek z vabljenjem strank), uvede spremembe v zemljiškem katastru. O spremembah obvesti tudi zemljiško knjigo.

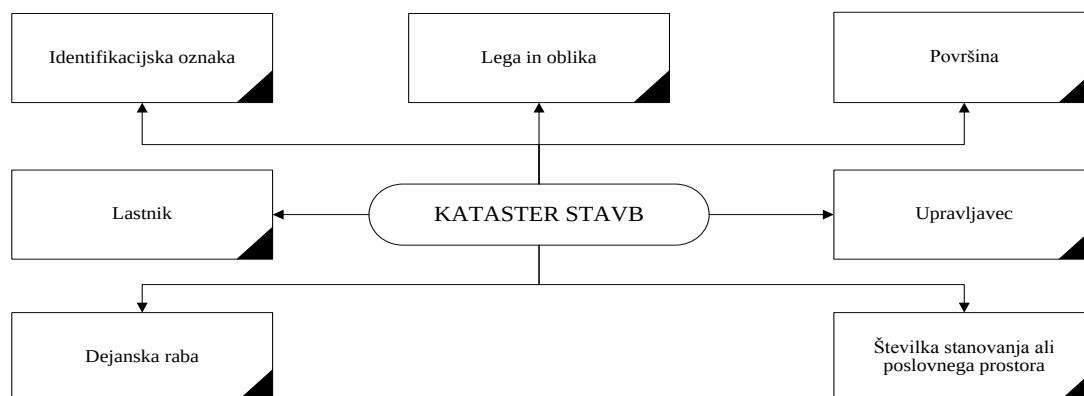
Potek dokončne meje, evidentirane v zemljiškem katastru, se lahko spremeni, če se lastnika sporazumeta o izravnavi meje in če meja v naravi poteka tako, da je onemogočena oziroma otežena uporaba ali obdelava zemljišča. Pri tem se lahko površina parcele z manjšo površino spremeni za največ pet odstotkov, vendar ne za več kot 500 kvadratnih metrov. Izravnava mej se ne šteje za pravni promet z zemljiščem.

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

3.5.5 Kataster stavb

Etažno lastnino je možno vpisati v zemljiško knjigo šele, če je bila predhodno nastavljena v **katastru stavb**. Širši pojem od katastra stavb bi bil kataster zgradb. Kot zgradbe pojmujejo vse objekte, ki imajo temelj (objekti na zemlji in v vodi). Stavbe so gospodarski in stanovanjski objekti, ki se najbolj neposredno povezujejo z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo ali so z njima v najtesnejši zvezi.



Slika 13: Podatki v katastru stavb

Vir: Lasten

Vodijo se tudi podatki o povezavi z **registrom prostorskih enot, zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo**. V katastru stavb so vodeni podatki o lastnikih, ki se pridobijo iz zemljiške knjige, osvežujejo glede na podatke centralnega registra prebivalstva, sodnega registra in drugih evidenc.

Podatki se v kataster stavb vpišejo na podlagi **zahteve in izdelanih elaboratov za vpis podatkov** v kataster stavb ali dokumentacije, prevzete iz zemljiške knjige. Za prvi vpis gre, če stavba še ni vpisana, vendar ni mogoče zahtevati vpisa, preden je stavba zgrajena. Upravičeni vlagatelj je investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe.

Po prejemu zahteve **geodetska uprava preizkusi**, ali elaborat za vpis stavbe v kataster stavb vsebuje vse predpisane sestavine in ali podatki o stavbi in delih stavb omogočajo vpis v kataster stavb. Elaborat mora vsebovati etažni načrt ter druge sestavine, predpisane s podzakonskim aktom. Podzakonski akt geodetski upravi pri prvem vpisu stavbe v kataster stavb nalaga, da preuči tudi izpolnjevanje pogojev, ki jih za evidentiranje stavb določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov. Hkrati določa, da geodetska uprava zahtevo za prvi vpis stavbe v kataster stavb zavrne, če ji ni priloženo predpisano dovoljenje za gradnjo.

Etažni načrt je potreben za vpis v register stavb in ne za vpis v zemljiško knjigo. Natančno mora opredeliti stavbno parcelo ter lego, obliko in površino tako za celotno stavbo kot za posamezne in skupne dele. Pri izdelavi je treba upoštevati pravno podlago za delitev. Elaborat izdelata geodetsko podjetje ali podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo.

Geodetska uprava o vpisu izda **posebno odločbo**, v kateri določi identifikacijsko številko za novo vpisano stavbo in posamezni del in jo pošlje upravičencem. Do vzpostavitve elektronske povezave med katastrom in zemljiško knjigo mora zemljiškoknjižnemu sodišču sproti sporočati podatke o nastavitvi etažne lastnine v katastru.

Za primere, ko so bili etažni načrti predloženi za vpis etažne lastnine neposredno zemljiški knjigi, mora geodetska uprava na podlagi prevzema načrtov iz zemljiške knjige po uradni dolžnosti nastaviti evidenco v katastru stavb, tudi v primerih, ki so že vpisani v zemljiški knjigi. Če ugotovi, da je etažni načrt nepopoln, da ga ni oziroma da niso zagotovljeni vsi za vpis potrebni podatki, po uradni dolžnosti zagotovi izdelavo oziroma dopolnitev etažnega načrta.

Če stavbišče še ni evidentirano v zemljiškem katastru, se pred vpisom v kataster stavb zahteva **evidentiranje zemljišča pod stavbo**. Hkrati je mogoče zahtevati, da se to zemljišče evidentira kot nova parcela, ni pa nujno. V tem primeru je treba zahtevama priložiti skupen elaborat, ki vsebuje sestavine elaborata za vpis zemljišča pod stavbo in elaborata parcelacije. Spremembe podatkov v katastru stavb se lahko izvedejo, če so stavba in deli stavb vpisani v kataster stavb in če so lastniki stavbe ali delov stavbe vpisani v zemljiško knjigo.

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

3.5.6 Register nepremičnin

Register nepremičnin je večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki se vzpostavi in vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki kažejo dejansko stanje nepremičnin v naravi. V register nepremičnin se prevzemajo podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije, iz zbirk podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti ter iz javnih in drugih zbirk podatkov. Če geodetska uprava ugotovi, da podatki o nepremičninah, evidentirani v registru nepremičnin, ne ustrezajo dejanskemu stanju, jih lahko pridobi z metodami in tehnikami inventarizacije prostora

Internetni vir: Zakon o evidentiranju nepremičnin

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

POVZETEK

Kot upravljanje z nepremičninami se določajo vse storitve, ki lastnikom in najemnikom stanovanj ter poslovnih prostorov zagotavljajo normalno uporabo nepremičnine, ohranjajo kakovost bivanja stanovalcev in stanja stavbe. To so vsa organizacijska opravila, računovodska ter knjigovodska opravila, postopki vzdrževanja in sama izvajanja del na zgradbi ter omogočanje nemotene uporabe skupnih prostorov, objektov in naprav. Upravljanje večstanovanjske stavbe je spremljanje stanja stavbe, predlaganje ukrepov, sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe. Upravnik je fizična ali pravna oseba, ki skrbi za sklepanje in izvrševanje poslov, potrebnih za zagotavljanje pogojev bivanja in osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo imenovati upravnika.

Zelo pomemben del upravljanja z nepremičninami je evidentiranje nepremičnin. Med upravne evidence nepremičnin spadajo zemljiški kataster, kataster stavb oziroma druga evidenca, ki se vodi na podlagi zakona in je temeljna evidenca za vpis podatkov o zemljiških parcelah, stavbah oziroma drugih zgradbah ali njihovih posameznih delih. Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah.

VPRAŠANJA

1. Obrazložite pojem upravljanja!
2. Kako se določa upravnik?
3. Razmejite zakonska pooblastila upravnika po stvarnopravnem zakoniku in po stanovanjskem zakonu!
4. Naštejte in obrazložite pristojnostu upravnika v zvezi z vodenjem in upravljanjem obveznega rezervnega sklada!
5. Zakaj se oblikuje obvezni rezervni sklad?
6. Katera sredstva oblikujejo obvezni rezervni sklad?
7. Katere ukrepe za zagotavljanje sredstev obveznega rezervnega sklada poznamo?
8. Kakšne oblike evidentiranja nepremičnin poznamo?
9. Kako je oblikovan zemljiški kataster?
10. Kateri podatki se vpisujejo v kataster stavb?

4 UREJANJE PROSTORA

V tem poglavju boste spoznali:

- temeljne elemente urejanja prostora in opremljanja zemljišč za gradnjo;
- prostorske ukrepe glede novozgrajenih in že zgrajenih objektov;
- pravila za gradnjo objektov;
- ureditev kmetijskih zemljišč;
- varstvo okolja.

Problematika urejanja prostora in gradnje objektov v današnjem času odstira določena razmišljanja in vprašanja, na katera se trudi odgovoriti tako stroka kot politika. Najlepše to problematiko predstavimo na primeru gradnje.

Želimo graditi objekt. Za gradnjo objekta je najprej potrebno pridobiti določena upravna dovoljenja. Na upravni enoti je treba pridobiti lokacijsko informacijo. Lokacijska informacija nam pove ali sploh lahko gradimo na tem območju. Da lahko gradimo na predmetnem območju je treba preveriti pogoje iz Občinskega lokacijskega načrta (v nadaljevanju OLN). Občinski lokacijski načrt nam prikaže bodoče investicije na določenem občinskem območju. Ko pridobimo lokacijsko informacijo je treba pripraviti idejni projekt. To je projekt, v katerem opišemo našo idejo za gradnjo. Idejni projekt je podlaga za izdelavo Dokumenta identifikacije projekta, ki nam ponazori skladnost idejnega projekta z lokacijsko informacijo in OLN. Ko smo pridobili vso zgoraj navedeno dokumentacijo, se lahko lotimo izdelave projekta za gradbeno dovoljenje ali PGD). PGD je potrebno revidirati s strani neodvisne revidentske družbe. Le-ta mora podati pripombe in predloge na vsebino PGD, saj je nasproti izvajalcu gradnje in investitorju skupaj s projektantom solidarno odgovorna. Pozitivna revizija PGD je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Le-to je pogoj za začetek izvajanja del in podpis gradbene pogodbe. Poleg podpisa gradbene pogodbe je potrebno podpisati tudi pogodbo o nadzoru oziroma inženiringu na izgradnji objekta. Zaključek gradnje po določitih gradbene pogodbe je trenutek ko objekt preide v uporabo investitorju in je za njega bilo s strani državnih organov izdano uporabno dovoljenje.

4.1 SPLOŠNO O UREJANJU PROSTORA

V prostorskem pravu je temeljnega pomena skladnost konkretnega z abstraktnim ali načrta z zakonom, pri čemer mora biti zakon toliko abstrakten in strokoven, da lahko zadovolji vsak primer. Temeljni pravni vir, ki pravno regulira urejanje prostora je **Zakon o urejanju prostora** (v nadaljevanju ZUreP-1). Gre za zakon splošne narave, ki ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo ter vodenje zbirk prostorskih podatkov itd. Pristojnosti na področju urejanja prostora deli med državo in lokalne skupnosti, pri čemer državi pridržuje nadomestno ukrepanje, če lokalna skupnost ne izvršuje zadev urejanja prostora iz svoje pristojnosti.

Internetni vir: Zakon o urejanju prostora

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5386>

4.2 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Opremljanje zemljišč za gradnjo je eden pomembnejših pravnih regulatorjev, ki se nanašajo na pravno ureditev zemljišč, saj omogoča izvedbo prostorskih ureditev lokalnih skupnosti. Občina s svojim prostorskim redom določi zemljišča, ki jih je treba opremiti in ki so objekti opreme (komunalna infrastruktura). Gradnjo komunalne infrastrukture praviloma zagotavlja občina. V ta namen morajo investitorji oziroma lastniki objektov (zavezanci), ki se na novo priključijo na objekte in omrežja lokalne infrastrukture, ali ki povečajo priključno moč obstoječih priključkov, plačati komunalni prispevek. Komunalna infrastruktura je lahko v javni ali zasebni lasti, razen grajenega javnega dobra, ki ne more biti v zasebni lasti. Komunalna infrastruktura v zasebni lasti so objekti, ki so po namenu in tehničnih značilnostih enaki javni infrastrukturi, vendar so v lasti posameznih fizičnih in pravnih oseb in namenjeni njihovi rabi.

Grajeno javno dobro je namenjeno splošni rabi in ga lahko koristi vsak. Po Zakonu o graditvi objektov so grajeno javno dobro zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi. Grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki spada v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena, in javna površina na njih, grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, in javna površina na njih, prav tako objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druge javne prometne površine lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno.

Internetni vir: Zakon o graditvi objektov

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

4.3 PROSTORSKI UKREPI

Pomembni regulatorji, ki omogočajo izvajanje politike do zemljišč, so tako imenovani prostorski ukrepi.

Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljevanju začasni ukrepi) so ukrepi Vlade Republike Slovenije ali občinskih svetov. Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora se lahko sprejmejo za območja prostorske ureditve, za katere še ni sprejet državni lokacijski načrt.

Lokalne skupnosti imajo po zakonu **zakonito predkupno pravico**, ki jim omogoča izvajanje prostorskih aktov, in s tem lahko vplivajo na politiko do zemljišč. Občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov zunaj poselitvenih območij ali na delu teh območij. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

Izjemen poseg v lastninsko pravico, ki ga slovenska zakonodaja predvideva le iz razlogov javne koristi, je **razlastitev in omejitev lastninske pravice**. Ta pravni institut državi in lokalnim skupnostim omogoča, da izvršijo prostorske akte, kolikor ti določajo takšna ravnanja z zemljišči, ki pomenijo javno korist. Dodatna pogoja, ki morata biti kumulativno izpolnjena,

sta tudi, da se mora z razlastitvijo doseči takšna javna korist, ki je nujno potrebna, in da je namen razlastitve v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino

Iz enakih razlogov, kot so določeni za razlastitev, se lahko **lastninska pravica na zemljišču omeji** s pravico uporabe za določen čas ali se začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist. S služnostjo se lastninska pravica na zemljišču lahko omeji, če je to nujno za postavitev omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlagajo država, občina oziroma izvajalec javne službe (na primer če gre za postavitev in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture).

Komasacija se izvede kot pogodbeni komasacija ali kot upravna komasacija. Komasacija je še eden od prostorskih ukrepov, ki je na voljo lokalnim skupnostim za izvajanje aktivne politike do zemljišč. Uvede jo za urejanje prostora pristojni občinski upravni organ s sklepom. Njen namen je, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve.

Ukrepi pri prenovi so ukrepi, ki niso toliko vezani na zemljišče, ampak bolj na zgradbe. Gre namreč za postopke, ki so značilni za stara mestna jedra, kjer ima lokalna skupnost interes voditi takšno prenovu, ki bo čim bolj skladna z arhitekturno in urbanistično podobo kraja ter bo odsevala varstvo kulturne dediščine.

Internetni vir: Zakon o urejanju prostora

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5386>

4.4 GRADITEV OBJEKTOV

Pravni vir za graditev objektov je **zakon o graditvi objektov** (v nadaljevanju ZGO). ZGO-1 ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije ter Inženirske zbornice Slovenije, ter določa inšpekcijsko nadzorstvo in sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov.

Graditev objektov obsega **projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov**. ZGO-1 v bistvu tako nadgrajuje to, kar se omogoči z akti, sprejetimi na podlagi ZUreP-1. Ali z drugimi besedami, ZUreP-1 in pravila o prostorskem načrtovanju narekujejo takšne prostorske akte, na podlagi katerih se je mogoče odločiti, ali je nameravana gradnja ali nasploh poseg v prostor mogoč ali ne. In to je šele podlaga, da se lahko na takšni podlagi uporablja ZGO-1.

Preverjanje, ali je investitor zagotovil vse potrebno, da bo nameravani objekt izpolnjeval predpisane lastnosti, pa se lahko opravi samo v posebnem postopku, to je **postopku za izdajo gradbenega dovoljenja**. Ker se v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja kot dokazilo, da bo objekt, ko bo zgrajen ali rekonstruiran, izpolnjeval predpisane lastnosti, lahko uporabi samo ustrezna projektna dokumentacija (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja), je z ZGO-1 določeno, da se mora pridobiti **lokacijska informacija** pred vsakim začetkom projektiranja – izdelovanjem projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Preverjanje, ali objekt izpolnjuje predpisane bistvene lastnosti, predvsem bistvene zahteve oziroma zanesljivost objekta, se nato opravi v posebnem postopku, to je v **postopku za izdajo uporabnega dovoljenja**, na podlagi poprej opravljenega tehničnega pregleda. Takšno

preverjanje pa ni potrebno za objekte oziroma v primerih, ko ni predpisano gradbeno dovoljenje. To pomeni, da se bo lahko začelo uporabljati objekte, za katere je po ZGO-1 predpisano gradbeno dovoljenje, šele, ko bo zanje izdano uporabno dovoljenje, enostavne objekte pa takoj zatem, ko bodo zgrajeni oziroma postavljeni.

Zaradi zagotavljanja kakovosti, strokovnosti in varovanja javnega interesa na področju urejanja prostora in graditve objektov ter varstva tretjih oseb je z ZGO-1 tudi predvideno **ustanavljanje zbornic** (Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije – ZAPS in Inženirska zbornica Slovenije – IZS). Če pa bi kdorkoli od udeležencev pri graditvi kršil predpisane zahteve in pogoje, je s tem zakonom predvideno tudi inšpekcijsko nadzorstvo, določene pa so tudi druge sankcije, zlasti zoper investitorje nedovoljenih gradenj, in denarne kazni za določene prekrške ter drugi inšpekcijski ukrepi.

Internetni vir: Zakon o graditvi objektov

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

ZGO-1 določa pogoje, ki jih mora izpolnjevati posameznik, da lahko nastopa kot **pristojni gradbeni inšpektor**, ter obseg in vodenje takšnega nadzorstva, obveznosti inšpekcijskih zavezancev in izvajanje prisilne izvršbe inšpekcijskih ukrepov. Pristojni gradbeni inšpektor z odločbo:

- odredi, da se nepravilnosti, ki jih ugotovi v zvezi z objektom ali gradnjo in vzdrževanjem, odpravijo v roku, ki ga določi;
- odredi, da se ustavi nadaljnja gradnja, če se ne odpravijo ugotovljene nepravilnosti v roku, ki ga je določil;
- prepove uporabo objekta, ki se uporablja brez uporabnega dovoljenja ali ki se mu spremeni namembnost brez gradbenega dovoljenja;
- prepove vgrajevanje gradbenih proizvodov, ki ne izpolnjujejo predpisanih pogojev, ali materialov oziroma mineralnih surovin, za katere ni dokazila, da so iz legalnega kopa.

Sankcije, ki se jih uvede zoper inšpekcijske zavezance, so nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, posebne prepovedi, ki se v zemljiško knjigo vpišejo kot »zaznamba«, označitev uvedenega inšpekcijskega ukrepa na nepremičnini, ki je predmet inšpekcijske odločbe, možnost varstvenega odvzema predmetov, ki so bili uporabljani pri nelegalnih gradnjah, ter izvršba inšpekcijskih ukrepov po drugih osebah.

Primer: Želimo graditi določen objekt. Najprej je treba skleniti mandatno pogodbo s projektantskim birojem za izdelavo vseh projektov, soglasji in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (projekt za gradbeno dovoljenje ali PGD). PGD je potrebno revidirati s strani neodvisne revidentske družbe. Le-ta mora podati pripombe in predloge na vsebino PGD, saj je nasproti izvajalcu gradnje in investitorju skupaj s projektantom solidarno odgovorna. Pozitivna revizija PGD je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Le-to je pogoj za začetek izvajanja del in podpis gradbene pogodbe. Poleg podpisa gradbene pogodbe je potrebno podpisati tudi pogodbo o nadzoru oziroma inženirniku na izgradnji objekta. Zaključek gradnje po določenih gradbene pogodbe je trenutek ko objekt preide v uporabo investitorju in je za njega bilo s strani državnih organov izdano uporabno dovoljenje.

Internetni vir: Zakon o graditvi objektov

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

4.5 UREDITEV KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Pomembno področje je **ureditev kmetijskih zemljišč**. Definicijo kmetijskega zemljišča vsebuje zakon o kmetijskih zemljiščih, po katerem so kmetijska tista zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Definicijo gozda vsebuje zakon o gozdovih.

Internetni vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200355&stevilka=2750>

Internetni vir: Zakon o gozdovih

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=199330&stevilka=1299>

Veljavnost pravnega posla oziroma prometa s kmetijskimi zemljišči je odvisna od več pogojev, med drugim od odobritve pravnega posla. Postopek poteka na upravni enoti. V nekaterih primerih odobritev ni potrebna, in sicer pri pridobitvi v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij, med: zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem (izjema je promet z zaščiteno kmetijo), med solastnikoma, na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe (izjema je promet z zaščiteno kmetijo), če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče), zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov.

4.6 VARSTVO OKOLJA

Zakon o varstvu okolja (v nadaljevanju ZVO-1) je posledica prilagajanja pravu EU in prevzema vrste direktiv. Pristop k varstvu je celovit – za celotno okolje, in ne zgolj za zemljišča. Slovenija je v svoje predpise vnesla tudi načela mednarodnih aktov. ZVO-1 je krovni predpis, ki vsebuje najosnovnejša splošna pravila o varstvu okolja, med drugim načela, ki so nadalje regulirana v področnih zakonih in podzakonskih aktih.

Med temeljnimi cilji ZVO-1 sicer ne določa več **ohranjanja rodovitnosti zemljišč**. Tla namreč uvršča med dele okolja, za slednje pa določa temeljni cilj njegovega ohranjanja in zmanjševanja obremenjevanja. Zakon izvršilni oblasti ob upoštevanju načela preventive nalaga, da sprejme podzakonske predpise o mejnih, opozorilnih in kritičnih vrednostih emisij snovi in energije v tla. ZVO-1 določa tudi obveznost' tako imenovanega monitoringa stanja okolja. Gre za spremljanje pojavov onesnaženja okolja in s tem tal.

Na splošno je mogoče trditi, da se politika varstva tal ravna po **načelu odgovornosti povzročitelja**. Bistvo tega načela je v tem, da se bodo stroški in plačila, ki se naložijo vsem subjektom kot morebitnim povzročiteljem obremenjevanja tal, namenjali za zmanjševanje škodljivih posegov v okolje, za razvijanje tehnologije in produktov, ki bodo bolj prijazni okolju, kar bo pripomoglo k racionalnejši porabi naravnih virov. S tem stroškom, ki se v praksi najpogosteje izvaja v obliki davka, morajo računati vsi subjekti.

Internetni vir: Zakon o varstvu okolja

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r05/predpis_ZAKO1545.html

POVZETEK

Pri vprašanju pravne ureditve zemljišč in prostora je treba izhajati iz dejstva, da so zemljišča predmet varstva ali pravne ureditve nasploh v več pomenih. Na njih se posega z vnosom nevarnih snovi in rastlinskih hranil, s pogozdovanjem, z obdelovanjem kmetijskih zemljišč, s prostorskim planiranjem, z določanjem varstvenih območij in podobno. Vloga zemljišča je različna in je odvisna od namena in uporabe le tega. Vidik varstva okolja je le eden od vidikov pri pravni ureditvi zemljišč. Pravna ureditev zemljišč zajema vse predpise, ki se nanašajo na pravni položaj zemljišč in jih lahko razvrstimo na prostorsko pravo, ki se ukvarja s pravnimi pravili umeščanja zemljišč v prostor, pravno varstvo okolja, ki ureja pravne vidike vpliva umeščanja zemljišč glede na okolje ter stvarno pravo.

VPRAŠANJA:

1. Zakaj je protebno upoštevati pravila urejanja okolja?
2. Pojasnite postopek urejanja zemljišč za gradnjo!
3. Naštete in opišite prostorske ukrepe!
4. Razmislite o primeru gradnje stanovanjske hiše in opiši postopke pridobivanja dovoljenj!
5. Kakšna je pravna regulacija urejevanja kmetijskih zemljišč?
6. Razmislite ali naša zakonodaja dovolj dobro varuje okolje!

5 LITERATURA

5.1 LITERATURA

Berden, A., et al. *Novo stvarno pravo*. Maribor: Studio Linea, Zavod Codex Iuris, 2002.

Berden, A., et al. *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.o.o., 2004.

Cigoj, S. *Institucije obligacij*: Posebni del obligacijskega prava: Kontrakti in reparacije. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 2002.

Cigoj, S. *Teorija obligacij*: Splošni del obligacijskega prava. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 2003.

Finžgar, A. *Lastnina na fizičnih delih stavb*: Etažna lastnina. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 1994.

Frantar, T. *Stvarno pravo*: Stvarne pravice, posest, nujne poti, meje, kmetijska zemljišča. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1993.

Juhart, M. *Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo*. Ljubljana: GV Založba d.o.o., 2000.

Juhart, M., et al. *Zemljiškoknjižno pravo*. Maribor: Studio Linea, 2002.

Kranjc, V. *Gospodarsko pogodbeno pravo*. Ljubljana: GV Založba in Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta Maribor, 2006.

Rijavec, V. *Civilno izvršilno pravo*. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.o.o., 2003.

Rijavec, V., et al. *Pravna ureditev nepremičnin*. Ljubljana: GV Založba d.o.o., 2006.

Sajovic, B. *Osnove civilnega prava – stvarno pravo I*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 1992.

Sajovic, B. *Osnove civilnega prava – stvarno pravo II*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 1993.

Tratnik, M. *Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili*. Ljubljana: Uradni list RS d.o.o., 2002.

Vrenčur, R. *Uvod v zemljiškoknjižno pravo, s praktičnimi primeri in sodno prakso*. Ljubljana: Gospodarski vestnik d.o.o., Pravna praksa, 2004.

5.2 PRAVNI VIRI

Obligacijski zakonik (OZ) (Ur.l. RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007, 97/2007-UPB1)
http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r03/predpis_ZAKO1263.html

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) Ur.l. RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200358&stevilka=2857>

Stvarnopravni zakonik (SPZ) Ur.l. RS, št. 87/2002, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200287&stevilka=4360>

Stanovanjski zakon (SZ-1) Ur.l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007
Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009
Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312>

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o
določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) Ur.l. RS, št. [45/2008](#)
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200845&stevilka=1981>

Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) Ur.l. RS, št. 51/1998, 72/1998 Skl.US: U-I-339/98,
11/1999 Odl.US: U-I-339/98, 89/1999, 11/2001-ZRacS-1, 75/2002, 87/2002-SPZ, 70/2003
Odl.US: U-I-331/02-12 (83/2003 popr., 91/2003 popr.), 40/2004-UPB1, 132/2004 Odl.US: U-
I-93/03-26, 46/2005 Odl.US: U-I-110/03-16, Up-631/03-13, 96/2005 Odl.US: Up-357/03-23,
U-I-351/04, 17/2006, 30/2006 Odl.US: Up-724/04-18, U-I-322/05, 44/2006-UPB2, 69/2006,
110/2006-UPB3, 115/2006, 3/2007-UPB4, 93/2007, 6/2008 Skl.US: U-I-354/07-6, 37/2008-
ZST-1, 45/2008-ZArbit, 113/2008 Odl.US: U-I-344/06-11, 28/2009, 47/2009 Odl.US: U-I-
54/06-32 (48/2009 popr.), 57/2009 Skl.US: Up-1801/08-10, U-I-237/08-10
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20073&stevilka=98>

Zakon o nepravdnem postopku (ZNP) Ur.l. SRS, št. 30/1986 (20/1988 popr.), 87/2002-SPZ,
131/2003 Odl.US: U-I-60/03-20, 77/2008-ZDZdr
<http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-nepravdnem-postopku>

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) Ur.l. RS, št. [18/2004](#)
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200418&stevilka=776>

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007 Odl.US: U-I-
464/06-13
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200647&stevilka=2024>

Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (ZHKO) Ur.l. RS, št. 17/2006, 58/2009
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200617&stevilka=620>

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) Ur.l. RS, št. 59/1996, 31/1998 Odl.US: U-I-340/96,
1/1999-ZNIDC, 54/2000-ZKme, 68/2000 Odl.US: U-I-26/97-8, 27/2002 Odl.US: U-I-266/98-
72, 58/2002-ZMR-1, 67/2002, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1, 36/2003,
55/2003-UPB1
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200355&stevilka=2750>

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1,
33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2002110&stevilka=5386>

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Ur.l. RS, št. 110/2002, 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23,
41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005
popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006
Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009
<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2004102&stevilka=4398>

Zakon o gozdovih (ZG) Ur.l. RS, št. 30/1993, 13/1998 Odl.US: U-I-53/95, 24/1999 Skl.US: U-I-51/95, 56/1999-ZON (31/2000 popr.), 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 115/2006, 110/2007

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=199330&stevilka=1299>

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPposr) Ur.l. RS, št. 42/2003, 21/2006 Odl.US: U-I-229/03-18, 47/2006, 50/2006-ZMVN, 72/2006-UPB1

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200672&stevilka=3080>

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN) Ur.l. RS, št. [50/2006](#)

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200650&stevilka=2126>

Zakon o notariatu (ZN) Ur.l. RS, št. 13/1994 48/1994, 82/1994, 41/1995 Odl.US: U-I-344/94-19, 1/1999 Odl.US: U-I-125/95, 83/2001-OZ, 73/2004, 23/2005-UPB1, 98/2005, 4/2006-UPB2, 17/2006-ZIZ-C, 115/2006, 2/2007-UPB3, 33/2007-ZSReg-B, 45/2008

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=20072&stevilka=65>

Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) Ur.l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009
http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r05/predpis_ZAKO1545.html

5.3 SPLETNI VIRI

Kovač, Matjaž. Pogodbeno pravo (online). 2010. Dostopno na naslovu: <http://www.zavod-irc.si/sl/impletum/>

Kovač, Matjaž. Poslovno pravo (online). 2010. Dostopno na naslovu: <http://www.zavod-irc.si/sl/impletum/>

Kovač, Matjaž. Osnove nepremičninskega prava (online). 2010. Dostopno na naslovu: <http://www.zavod-irc.si/sl/impletum/>

PRILOGE

NAJEMNA POGODBA ZA OPREMLJENO STANOVANJE

Gospod _____ iz _____,
EMŠO _____, lastnik stanovanja, v nadaljevanju "lastnik"

in

gospod _____ iz _____,
EMŠO _____, najemnik stanovanja, v nadaljevanju
"najemnik"

dogovorita in skleneta

NAJEMNO POGODBO ZA OPREMLJENO STANOVANJE

1. člen

Predmet te pogodbe je najem ____-sobnega opremljenega stanovanja v _____ s površino _____ m².

2. člen

Lastnik izroči, najemnik pa prevzame v najem opremljeno stanovanje iz 1. člena te pogodbe, ki ga sestavljajo dnevna soba, kabinet, kuhinja, balkon, predsoba, sanitarije in kletni prostor. Na dan izročitve oziroma prevzema ključev stanovanja sestavita lastnik in najemnik Zapisnik o predaji in o prevzemu stanovanja.

3. člen

Najemnik stanovanja ne bo oddal v podnajem v nasprotju z določili te pogodbe oziroma brez pisnega dovoljenja lastnika.

4. člen

Pogodbeni stranki sklepata najemno razmerje za določen čas, in sicer za ____ let od začetka uporabe stanovanja. Za začetek uporabe stanovanja se šteje dan, ko najemnik in lastnik podpišeta Zapisnik o predaji in o prevzemu stanovanja in ko lastnik najemniku izroči ključje stanovanja. Lastnik in najemnik soglašata, da se predaja oziroma prevzem ključev stanovanja opravi dne _____.

5. člen

Najemnik bo prevzel obveznosti za tekoče vzdrževanje stanovanja in opreme ter za vse funkcionalne stroške.

6. člen

Najemnik mora stanovanje uporabljati v skladu z zakonom in najemno pogodbo ter ga vzdrževati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

7. člen

Najemnik mora lastniku omogočiti vstop v stanovanje, ko lastnik to želi, vendar po lastnikovem predhodnem obvestilu.

8. člen

Najemnik v stanovanju ne sme spreminjati stanovanjskih prostorov ter vgrajene opreme in naprav brez predhodnega pisnega soglasja lastnika. Najemnik mora dopustiti vstop v stanovanje zato, da se v stanovanju opravijo dela v zvezi s popravili in izboljšavami, ki jih drugače ni možno opraviti ali pa jih je možno opraviti le z nesorazmerno visokimi stroški.

9. člen

Najemnik materialno odgovarja za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma pri malomarni rabi stanovanja.

10. člen

Ob izročitvi ključev najemnik lastniku izroči kavcijo v znesku _____ € (z besedo: _____ evrov), ki jo po poteku pogodbe in po predaji in prevzemu stanovanja lastnik vrne najemniku v celoti pod pogojem:

- da je najemnik s stanovanjem ravnal s skrbnostjo dobrega gospodarja in da zaradi nepravilne oziroma malomarne rabe stanovanja ni povzročil škode na stanovanju in opremi,
- da je sproti poravnal vse funkcionalne in druge tekoče stroške vključno s tistimi, ki so nastali v zadnjem mesecu najema.

Vrednost vrnjene kavcije se zmanjša za znesek ocenjene škode oziroma za znesek tekočih stroškov, ki še niso poravnani.

V primeru, da se lastnik in najemnik ne moreta dogovoriti o višini nastale škode, oceno škode opravi na stroške najemnika neodvisni strokovnjak.

11. člen

Lastnik stanovanja bo stanovanje vzdrževal tako, da bo pravočasno opravil vsa investicijsko-vzdrževalna dela in s tem preprečil poslabšanje stanovanjskih razmer.

12. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da znaša mesečna najemnina za stanovanje _____ € (z besedo: _____ evrov). Najemnik plačuje najemnino lastniku v gotovini ali jo nakaže na lastnikov tekoči račun številka _____ pri _____ do ____ dne v mesecu, na katerega se najemnina nanaša.

13. člen

Funkcionalne stroške (upravljanje, centralna kurjava, priključna moč plina, poraba vode, skupna porabe električne energije, obratovalni stroški, stroški za vzdrževanje dvigala, stroški čiščenja skupnih prostorov, stroški za hišnika in za kurjača, za odvoz smeti, za tekoče vzdrževanje, zavarovanje stanovanjskega objekta in podobno) plačuje najemnik v imenu lastnika neposredno upravniku stanovanjske zgradbe, v višini, kot jih le-ta zaračuna. Porabo električne energije plačuje najemnik neposredno podjetju Elektro _____, v višini, kot jo le-ta zaračuna, isto velja za stroške telefona in za morebitno RTV najemnino ter za morebitne ostale tekoče stroške.

14. člen

V primeru, da najemnik zamudi rok plačila najemnine, je dolžan plačati zakonite zamudne obresti.

15. člen

Opravljen plačila najemnik dokumentira s predložitvijo potrdil o plačanih računih lastniku do ____ dne v mesecu za prejšnji mesec.

16. člen

Zadnji dan pred iztekom trajanja najemnega razmerja lastnik in najemnik opravita prevzem in predajo stanovanja. Dejansko stanje stanovanja in opreme primerjata s stanjem, ki je navedeno v Zapisniku o prevzemu in o predaji. Lastnik in najemnik ugotovita morebitno škodo in morebitni znesek neporavnanih funkcionalnih in drugih tekočih stroškov.

V primeru, ko je nastala škoda oziroma niso poravnani vsi stroški, lastnik in najemnik ocenita višino škode. Ocenjena škoda in neplačani stroški se odštejejo od kavcije, razlika se nato vrne najemniku. V primeru razhajanja glede ocene škode lastnik kavcijo vrne najemniku šele potem, ko škodo oceni neodvisni strokovnjak.

17. člen

Najemnik in lastnik stanovanja morata pisna obvestila pošiljati priporočeno po pošti ali vročati proti podpisu.

18. člen

Najemnik lahko to najemno pogodbo odpove brez obrazložitve s 30-dnevnim odpovednim rokom.

19. člen

Lastnik lahko to pogodbo odpove z 20-dnevnim odpovednim rokom iz naslednjih razlogov:

- če najemnik ne plačuje najemnine ali funkcionalnih in drugih tekočih stroškov, kot je dogovorjeno s to pogodbo, in če se katerakoli od kršitev v zvezi z najemnino in stroški pojavi v treh zaporednih mesecih,
- če najemnik uporablja stanovanje in stanovanjsko opremo na način, ki povzroča večjo škodo.

20. člen

Pogodbeni stranki bosta poskusili vse medsebojne spore rešiti sporazumno.

21. člen

V primeru, da morebitnega spora med pogodbenima strankama ni mogoče rešiti sporazumno, je za rešitev le-tega pristojno sodišče v _____.

22. člen

Pogodba prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

23. člen

Pogodba je napisana v 4 (štirih) izvodih, od katerih dobita lastnik in najemnik vsak po 2 (dva) izvoda.

V _____, dne _____

LASTNIK:

NAJEMNIK:

POGODBA O UPRAVLJANJU VEČSTANOVANJSKE STAVBE

Družba _____, sedež _____, ki jo zastopa _____ (kot upravnik)

in

etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu _____ (kot etažni lastniki)

sklenejo naslednjo

POGODBO O UPRAVLJANJU VEČSTANOVANJSKE STAVBE

1. člen

S to pogodbo se upravnik zavezuje upravljati večstanovanjsko stavbo na naslovu _____ kar pomeni, da se zavezuje sprejemati in izvrševati odločitve ter nastopati v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na naslovu _____.

Etažni lastniki pa se s to pogodbo zavezujejo plačati ustrezno ceno za storitev upravljanja.

2. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da so etažni lastniki dne _____ s potrebnim soglasjem, ki predstavlja več kot polovico solastniških deležev etažnih lastnikov, sprejeli sklep, da za upravnika večstanovanjske stavbe določajo _____.
- da je upravnik registriran za posle upravljanja z nepremičninami,
- da se za vsa razmerja, ki niso urejena s to pogodbo uporabljajo ustrezna določila Obligacijskega zakonika, stvarnopravnega zakonika in stanovanjskega zakona ter relevantnih podzakonskih aktov,
- da so podatki o etažnih lastnikih vključno z njihovimi solastniškimi deleži natančno navedeni v prilogi 1 k tej pogodbi.

3. člen

Upravnik se s to pogodbo zavezuje opraviti naslednje storitve:

- zastopati etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem,
- pripraviti načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbti za izvedbo načrta,
- sestaviti obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike ter poskrbeti za izterjavo obveznosti,
- poročati etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune,
- sprejemati plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačevanja obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami,
- podati letno poročilo o upravljanju objekta,

- opraviti oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb,
- upravljati z rezervnim skladom in s skupnim denarjem,
- opravljati nadzor nad deli, ki jih opravljajo zunanji izvajalci in opraviti prevzem,
- zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja pred sodišči in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

Upravnik je dolžan sklicati zbor lastnikov najmanj enkrat letno.

Upravnik mora v primerih nepredvidenih situacij in izrednih dogodkov, ki lahko terjajo večja finančna sredstva etažnih lastnikov, brez odlašanja sklicati zbor etažnih lastnikov.

4. člen

Vzdrževanje zajema sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

Obratovanje zajema sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.

5. člen

Etažni lastniki se zavezujejo:

- upravniku plačati za storitve upravljanja, ki so predmet te pogodbe, znesek, ki je določen v prilogi 1 k tej pogodbi,
- sproti poravnati obveznosti obratovalnih stroškov, vzdrževanja in upravljanja,
- redno obveščati upavnika o vseh relevantnih okoliščinah, predvsem pa o spremembi lastništva in spremembi podatkov, ki vplivajo na obračun obveznosti posameznega etažnega lastnika,
- posredovati ustrezno dokumentacijo, ki jo upravnik potrebuje za izpolnitev obveznosti po tej pogodbi,
- obveščati upavnika o vseh napakah, katerih odprava oziroma sanacija je v pristojnosti upavnika,
- redno sodelovati z upravnikom pri določanju in potrjevanju planirane organizacije obratovanja in vzdrževanja.

6. člen

Upravnik 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.

Upravnik je dolžan izvajati sklepe, ki so veljavno sprejeti na zboru etažnih lastnikov in poskrbeti, da se ti sklepi uresničijo.

Etažni lastniki izrecno pooblaščajo upravnika, da v njihovem imenu in za njihov račun uredi vse potrebno glede vzpostavitve neposrednega pogodbenega odnosa med dobavitelji blaga oziroma izvajalci storitev in etažnimi lastniki.

Upravnik v imenu in za račun lastnikov sklene ustrezno pogodbo o zavarovanju objekta za osnovne rizike,

Upravnik lahko za opravljanje posameznih poslov, ki sodijo v okvir upravnških storitev, pooblasti tretjo osebo. Za ravnanje tretjega odgovarja upravnik, kot da bi posel opravil sam.

Upravnik lahko sam opravi določene posle glede obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, ki so bili potrjeni na zboru etažnih lastnikov, samo če izpolnjuje pogoje za opravljanje takih poslov. V tem primeru mora upravnik pred sklenitvijo pogodbe o opravljanju upravnških storitev predložiti tudi cenik svojih storitev, ki se nanašajo na opravljanje takih poslov in pridobiti izrecno soglasje etažnih lastnikov. Za opravljanja takšnih storitev mora upravnik predložiti poseben račun, ki mora biti natančno razčlenjen in iz katerega so vidne vse predpostavke.

7. člen

Upravnik mora določene pogodbe s tretjo osebo skleniti z zbiranjem ponudb določenega števila dobaviteljev ali izvajalcev. V tem primeru izbiro najugodnejše ponudbe opravita skupaj upravnik in nadzorni odbor ali predstavnik etažnih lastnikov, ki ga za to imenuje zbor lastnikov.

8. člen

Upravnik je pooblaščen za zbiranje in obdelavo osebnih podatkov etažnih lastnikov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s predpisi.

9. člen

Obračunavanje in način razdelitve obratovalnih stroškov, stroškov za vzdrževanje stavbe in vseh ostalih stroškov, ki nastanejo zaradi upravljanja s stavbo se med etažne lastnike razdeli v skladu s pogodbo o medsebojnih razmerjih.

V primeru, da v pogodbi o medsebojnih razmerjih ni določil o načinih razdelitve posameznih zgoraj opredeljenih stroškov, so etažni lastniki odgovorni za plačilo teh stroškov v skladu s svojimi solastniškimi deleži. Na takšen način se ti stroški med etažne lastnike tudi razdelijo.

10. člen

Etažni lastniki se zavezujejo, da bodo upravniku poravnali plačilo za opravljene storitve na podlagi mesečnih obračunov, ki jih bo upravnik izstavil do v mesecu za pretekli mesec,

Etažni lastniki se zavezujejo račun iz prejšnjega odstavka poravnati najkasneje v osmih dneh od prejema, v primeru zamude morajo plačati tudi zamudne obresti.

Cena za opravljanje storitev upravljanja v skladu s predmetno pogodbo je določena v prilogi 1 te pogodbe in ne vsebuje DDV-ja. V primeru dodatnih storitev upravnika, bo le-ta izstavil poseben obračun. Cene se usklajujejo mesečno v skladu z indeksom rasti cen storitev, ki jih objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

11. člen

Predmetna pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

12. člen

Etažni lastniki lahko od predmetne pogodbe kadarkoli odstopijo z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, ki začne teči od dneva vročitve odpovedi upravniku. V tem roku morajo izbrati tudi novega upravnika, Etažni lastniki od pogodbe odstopijo s pisno odstopno izjavo, ki jo podpišejo vsaj etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

Z enakim soglasjem etažnih lastnikov, kot je to opredeljeno v prejšnjem odstavku, pa lahko etažni lastniki odstopijo od pogodbe brez odpovednega roka, če upravnik krši zakon ali to pogodbo.

Upravnik lahko kadarkoli odpove predmetno pogodbo z odpovednim rokom najmanj treh mesecev. Odpoved pogodbe mora upravnik pisno sporočiti na zboru lastnikov in od tega trenutka dalje teče odpovedni rok. Odpovedni rok pa ne velja v primeru, kadar upravnik odpove pogodbo zaradi grobih kršitev obveznosti s strani etažnih lastnikov.

Pogodbeni stranki pa lahko pogodbeno razmerje odpovesta tudi sporazumno, pri čemer sporazumno določita tudi odpovedni rok.

13. člen

Upravnik mora na dan prenehanja predmetne pogodbe izdelati končno poročilo in sestaviti končni obračun, Sredstva, zbrana na računu, mora upravnik na dan prenehanja pogodbe prenesti na račun, ki ga za večstanovanjsko stavbo vodi na novo izbrani upravnik.

Po prenehanju predmetne pogodbe mora upravnik novemu upravniku izročiti vse pogodbe, dovoljenja in druge listine, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, na katero se predmetna pogodba nanaša, ter obvestiti tiste dobavitelje in izvajalce storitev, ki izvršujejo dobavo oziroma opravljajo storitve za večstanovanjsko stavbo, katere upravnik je bil.

Upravnik mora imenovati svojega zakonitega zastopnika, ki je bodisi novo izbrani upravnik ali eden od etažnih lastnikov, ki je pooblaščen, da ob izteku depozitne pogodbe prevzame sredstva rezervnega sklada do izbire novega upravnika.

14. člen

Pogodba je veljavno sklenjena, ko jo podpišejo upravnik in etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev.

15. člen

Določbe te pogodbe veljajo za vse etažne lastnike kot tudi za vse njihove pravne naslednike.

16. člen

Pogodba je sestavljena v več enakih izvodih, od katerih prejme vsak etažni lastnik in upravnik po en izvod.

Spremembe pogodbe so veljavne, če so sklenjene v pisni obliki.

17. člen

Vse morebitne spore bosta stranki poskušali reševati sporazumno, sicer bo spor reševalo sodišče po sedežu upravnika.

Priloga 1 (oblikujejo jo etažni lastniki glede na solastniške deleže in sprejete sklepe)

V _____, dne _____

ETAŽNI LASTNIKI:

UPRAVNIK:

POGODBA O IZVAJANJU INVESTICIJSKI DEL

Etažni lastniki stavbe na _____, ki jih zastopa upravnik
_____ (v nadaljevanju: naročnik)

in

podjetje _____, ki ga zastopa _____ (v nadaljevanju:
izvajalec)

skleneta naslednjo

POGODBO O IZVAJANJU INVESTICIJSIH DEL

1. člen

Ta pogodba ureja izvajanje investicijskih del, ki jih bo izvajalec opravil za naročnika. S to pogodbo pogodbeni stranki določata tudi splošne pogoje za izgradnjo posameznih gradbenih objektov. Posebne pogoje bosta pogodbeni stranki uredili z ustreznimi dodatki k tej pogodbi.

2. člen

Objekt izvedbe investicijski del je obnova fasade stanovanjske stavbe na lokaciji
_____.

3. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je izvajalec na osnovi te pogodbe dolžan:

- opraviti vsa gradbena in montažna dela na objektu, ga vzdrževati v garancijskem roku in to s svojimi delavci, napravami in z dobavljenim gradbenim materialom oziroma z drugimi materiali v skladu s standardi in s predpisi naročnika.
- izvesti vsa dela iz predhodne točke kvalitetno in strokovno na osnovi izvedbenega projekta, ki ga je predhodno odobril naročnik.
- urediti gradbišče v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi s potrebnimi napravami in skrbeti za varnost delavcev, ki izvajajo dela.

4. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je naročnik na osnovi te pogodbe dolžan;

- zagotoviti vsa potrebna dovoljenja za izvajanje gradbenih del.
- priskrbeti vsa potrebna dovoljenja za priključke na gradbišču, za preskrbo gradbišča z vodo in elektriko v skladu z lokalnimi predpisi, in urediti dovozne poti na gradbišče. V primeru, da poti niso urejene, jih bo na naročnikove stroške uredil izvajalec.
- na svoje stroške urediti zemljišče za izvajanje gradbenih del in ga predati izvajalcu v njegovo prosto uporabo.

5. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je naročnik dolžan pripraviti in predati kompletno projektno dokumentacijo v obsegu in roku, ki ga bosta naknadno v obliki dodatka k tej pogodbi določili

pogodbeni stranki. Izvajalec je dolžan pregledati dokumentacijo in nemudoma opozoriti naročnika na možne napake in pomanjkljivosti.

Pogodbeni stranki soglašata, da v primeru zamude pri predaji dokumentacije lahko izvajalec za enako obdobje kot je zamuda podaljša rok izvedbe del.

6. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da lahko naročnik od izvajalca zahteva spremembo obsega, kvalitete in količine del. Takšno zahtevo mora predati v pisni obliki in jo nasloviti na osebo, ki jo je izvajalec določil za vodjo projekta.

7. člen

Pogodbeni stranki določata, da je izvajalec sam dolžan organizirati dela na gradbišču. Pri organizaciji del mora izvajalec spoštovati oziroma ravnati v skladu s tehničnimi predpisi, predpisi, ki urejajo zavarovanje na delovnem mestu in drugimi predpisi, ki urejajo področje gradnje, izvajanja investicijskih del in delovno pravno zakonodajo.

8. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bo naročnik imenoval osebo, ki bo opravljala nadzor del izvajalca. Pooblaščen oseba bo lahko neomejeno opravljala nadzor del in svoje ugotovitve vpisovala v gradbeni dnevnik. Tako kot naročnik pa lahko tudi izvajalec imenuje svojo pooblaščen osebo, za katero veljajo ista določila kot za pooblaščen osebo naročnika.

9. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bo terminski plan izvajanja posameznih gradbenih del določen kasneje in da bo postal sestavni del te pogodbe. Izvajalec mora v celoti upoštevati terminski plan in vsa dela dokončati po dogovoru.

Naročnik je izvajalcu odgovoren za vso škodo, ki bi nastala zato, ker naročnik in njegovi dobavitelji ne opravijo svojega posla v dogovorjenem roku.

O podaljšanju roka izvedbe del odloča naročnik.

V primeru, da se izvajalec z nastalim podaljšanjem ne strinja, lahko zahteva reševanje spora pred pristojnim sodiščem, in sicer pred končano izvedbo del.

10. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta v primeru ustavitve del, zaradi dogodkov, za katere ni odgovorna nobena izmed pogodbenih strank, dosegli sporazum. V primeru, da do sporazuma ne bi prišlo, je reševanje prepuščeno pristojnemu sodišču.

11. člen

Pogodbeni stranki določata, da je izvajalec v primeru prekoračenja dogovorjenih ali podaljšanih rokov dolžan naročniku povrniti dejansko nastalo škodo.

V primeru predčasnega dokončanja gradbenih del pa izvajalcu pripada nagrada v znesku _____ % od skupne vrednosti del iz te pogodbe.

12. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da izvajalec ne odgovarja za škodo v primeru višje sile.

Pogodbeni stranki določata, da je izvajalec odgovoren za vso tisto škodo, ki nastane z izvajanjem del ali v zvezi z deli na drugih objektih naročnika ali na premoženju tretjih oseb, razen takrat, kadar ta škoda nastane zaradi delovanja in zaradi napak naročnika ali njegovih napačnih tehničnih podatkov, ki jih izvajalec ni mogel opaziti, naročnik pa ga nanje ni pravočasno opozoril.

13. člen

Pogodbeni stranki določata, da je izvajalec dolžan v svojem imenu in v imenu naročnika zavarovati pred običajnim tveganji do njihove polne vrednosti dela, material in opremo, ki jo vgrajuje ter mehanizacijo na gradbišču.

Pogodbeni stranki soglašata, da do predaje izvedenih del izvajalec nosi nevarnost naključnega propada ali poškodovanja del, materiala in opreme, ki presega znesek zavarovanja. Po predaji izvedenih del prevzame nevarnost naključnega propada ali poškodovanja naročnik

14. člen

Pogodbeni stranki določata, da zavarovalno premijo plača zavarovanec, ki mora poskrbeti za zavarovanje objektov na gradbišču, zavarovanje opreme, naprav, instalacij ter za varnost delavcev, mimoidočih, prometa, okolice gradbišča in sosednih objektov.

15. člen

Pogodbeni stranki določata, da mora izvajalec naročniku v primeru prekoračenja rokov iz te pogodbe plačati pogodbeno kazen v znesku _____ % od skupne pogodbene cene del za vsak dan zamude. Celotni znesek pogodbene kazni ne sme preseči _____ % skupne cene del.

Pogodbeni stranki soglašata, da se pogodbena kazen obračunava do primopredaje objekta ali dela objekta, ki predstavlja tehnično celoto in ga je možno samostojno uporabljati. Če začne naročnik uporabljati objekt pred predajo, se pogodbena kazen obračunava do začetka uporabe objekta.

Pogodbeni stranki soglašata, da je zahtevek za uveljavljanje pravic do pogodbene kazni možno vložiti najkasneje do zaključka končnega obračuna.

16. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bo naročnik opravil tehnični pregled objekta ali dela objekta v skladu s projektom, ki ga je sam odobril. Ob pregledu objekta bo naročnik sestavil zapisnik v gradbenem dnevniku.

17. člen

Pogodbeni stranki določata, daje izvajalec dolžan v roku _____ dni pisno obvestiti naročnika, da so dela na objektu ali delu objekta dokončana in da je objekt pripravljen za predajo.

Naročnik je dolžan v roku _____ dni od prejema obvestila objekt prevzeti. V primeru, da naročnik ne pride na prevzem objekta ali na drug način ovira predajo, se šteje, da je naročnik prevzel objekt.

18. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se o primopredaji sestavi zapisnik, tako imenovani prevzemni zapisnik, ki vsebuje čas in kraj predaje, ugotovljene napake in pomanjkljivosti ter rok za njihovo odpravo

19. člen

Pogodbeni stranki določata, da je izvajalec dolžan pri odpravljanju napak iz prevzemnega zapisnika iz 2. člena te pogodbe obvestiti naročnika in ga pozvati na ponovni pregled.

Pregled se opravi na delu objekta, na katerem je Izvajalec odpravil napake in pomanjkljivosti.

Če naročnik ne opravi pregleda v roku _____ dni od obvestila izvajalca se šteje, da je objekt prevzet.

V primeru, ko izvajalec ne odpravi napak in pomanjkljivosti, ugotovljenih pri predaji, je dolžan naročniku nadoknaditi stroške potrebne za odpravljanje napak in pomanjkljivosti na objektu.

20. člen

Pogodbeni stranki določata, da bo po izteku jamčevalnega roka naročnik opravil ponovni pregled z namenom da ugotovi, ali so odpravljene vse pomanjkljivosti, ki so nastale in so bile ugotovljene v jamčevalnem roku.

Pogodbeni stranki določata, da se popravki del, ki jih izvaja izvajalec na zahtevo naročnika v jamčevalnem roku in za katere izvajalec ne odgovarja, štejejo za dodatna dela opravljena na zahtevo naročnika.

21. člen

Izvajalec se obvezuje, da bo vsa dela in nabave opravil v obsegu in kvaliteti v skladu z dodatkom, ki bo priložen tej pogodbi.

22. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da se jamčevalni rok za objekt in tehnološke naprave šteje od dneva sestavljanja primopredajnega zapisnika.

Garancijski roki za tehnološke naprave tečejo v skladu z garancijskimi listi proizvajalcev teh naprav in ne morejo biti krajši od zakonskih rokov.

Garancijski roki se podaljšajo v primeru, ko so pri pregledu ugotovljene pomanjkljivosti, in to za toliko časa, dokler te pomanjkljivosti niso odpravljene.

Pogodbeni stranki določata, da je izvajalec v garancijskem roku dolžan na svoje stroške odpraviti vse ugotovljene pomanjkljivosti, razen tistih, ki so nastale zaradi nepravilne uporabe ali zaradi nepravilnih postopkov naročnika. V primeru, da teh pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti, izvajalec priznava naročniku znižanje pogodbene cene. Takšen dogovor o znižanju pogodbene cene pa mora biti sklenjen v pisni obliki in postane sestavni del te pogodbe.

Pogodbeni stranki soglašata, da lahko v primeru, ko izvajalec v določenem roku ne odpravi pomanjkljivosti za katere je odgovoren, naročnik sam odpravi pomanjkljivosti ali pa to nalogo zaupa drugi osebi. Vsa takšna dela se opravljajo na račun izvajalca.

23. člen

Pogodbeni stranki določata, da mora v času jamčevalnega roka izvajalec predati naročniku bančno garancijo.

Vrednost garantnega pisma je določena na _____ % pogodbene cene.

V primeru, da izvajalec v določenem roku naročniku ne preda garantnega pisma, le-ta ni dolžan pristopiti k predaji objekta.

24. člen

Pogodbeni stranki določata, da izvajalec odgovarja za pomanjkljivosti na objektu, ki vplivajo na stabilnost in na varnost objekta in ki se pokažejo v času _____ let od dneva primopredaje del.

25. člen

Pogodbeni stranki izključujeta odgovornost izvajalca iz prejšnjega odstavka samo v primeru, če so pomanjkljivosti posledice napak v projektu, ki ga je priskrbel naročnik, a jih izvajalec ni mogel ugotoviti, ali pa so te pomanjkljivosti posledica napak določenega proizvajalca, pa izvajalec teh napak ni mogel ugotoviti.

26. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da cena del po tej pogodbi znaša:

_____ € z DDV
(z besedo _____ € 00/100)

Izvajalec je dolžan v roku _____ dni od podpisa te pogodbe naročniku predati bančno garancijo, ki pokriva vrednost del iz te pogodbe.

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta točna določila glede cen navedli v dodatku, ki bo sestavni del te pogodbe. Cena pa bo določena po posameznih objektih, ki jih zajema ta pogodba. Pogodbeni stranki soglašata, da cena zajema vsa dela iz te pogodbe. V ceno so vračunane cene materiala, ki ga bo izvajalec dobavil po cenah, ki bodo določene v dodatku k tej pogodbi. V primeru, da se cene spremenijo v času izvajanja pogodbenih obveznosti, bosta pogodbeni stranki sporazumno določili nove cene,

27. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da ima izvajalec pravico začasno ustaviti izvajanje del, če mu postopki naročnika preprečujejo, da bi izvajala dela, ali pa je zaradi naročnikovih postopkov izvajanje del bistveno oteženo.

28. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da lahko naročnik zahteva zaustavitev del oziroma zamenjavo materiala ali opreme v primeru, da izvajalec del ne izvaja v skladu z dogovorjeno tehnično dokumentacijo v skladu s tehničnimi predpisi ali standardi. V primeru ustavitve del je izvajalec dolžan z nujnimi zaščitnimi ukrepi že opravljena dela zavarovati pred propadanjem.

Stroške ustavitve del nosi naročnik, razen v primeru, ko je za ustavitev del odgovoren izvajalec.

29. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna za ustavitev del, dolžna drugi pogodbeni stranki nadomestiti škodo, ki jo je le ta utrpela zaradi ustavitve del.

30. člen

Pogodbeni stranki določata, da mora izvajalec takoj pisno obvestiti naročnika o okoliščinah, ki onemogočajo ali otežujejo izvajanje del, o ustavitvi del, o ukrepih, ki jih uvaja za zavarovanje že opravljenih del, in o nadaljevanju del po prenehanju motenj, zaradi katerih je bilo izvajanje del ustavljeno.

31. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da mora naročnik v primeru, ko odstopi od pogodbe plačati izvajalcu naslednje:

- vsa opravljena dela;
- stroške materiala in opreme, dobavljenih za izvajanje del;
- vse ostale stroške, ki jih je izvajalec imel v dobri veri, da bodo dela opravljena;
- vse stroške, ki dospejo v plačilo v času odstopa od pogodbe,
- stroške odvažanja mehanizacije;
- izgubljeni dobiček.

32. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da v primeru, ko začasna ustavitev del, navedena v tej pogodbi, traja več kot _____ dni, izvajalec šteje tako ravnanje naročnika kot odstop od pogodbe.

33. člen

Pogodbeni stranki sprejemata pogodbeni določila in soglašata z vsemi zgoraj navedenimi pogoji.

34. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da bosta medsebojne spore reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo za reševanje njunih medsebojnih sporov pristojno sodišče v _____.

35. člen

Ta pogodba je sestavljena v enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po _____ izvod, in začne veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

V _____, dne _____

NAROČNIK:

INVESTITOR:

Projekt **Impletum**

Uvajanje novih izobraževalnih programov na področju višjega strokovnega izobraževanja v obdobju 2008–11

Konzorcijski partnerji:



Operacijo delno financira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada ter Ministrstvo RS za šolstvo in šport. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007–2013, razvojne prioritete Razvoj človeških virov in vseživljenjskega učenja in prednostne usmeritve Izboljšanje kakovosti in učinkovitosti sistemov izobraževanja in usposabljanja.