

UNIVERZA V NOVI GORICI
POSLOVNO-TEHNIŠKA FAKULTETA

**POSEBNOSTI PRODAJNE POGODBE ZA
NEPREMIČNINE**

DIPLOMSKO DELO

Sami Skrt Timić

Mentorica: pred. Nadija Šuler, univ. dipl. prav.

Nova Gorica, 2014

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici pred. Nadiji Šuler, univ. dipl. prav. za sprejeto mentorstvo, koristne nasvete in napotke pri izdelavi diplomskega dela.

Ob tej priložnosti se zahvaljujem tudi svoji družini, ter moji zaročenki za podporo v času študija in izdelave diplomskega dela.

NASLOV

Posebnosti prodajne pogodbe za nepremičnine

IZVLEČEK

V diplomski nalogi z zgoraj omenjenim naslovom, so prikazane posebnosti pri prodaji nepremičnin z upoštevanjem statusa nepremičnine in pravnega statusa pogodbenika. Na enem mestu so predstavljene zahteve in postopki, ki jih je potrebno upoštevati pri prodaji nepremičnin. Obdelani so režimi prodaje glede na vrsto nepremičnine, ter na subjekte prodajne pogodbe. Pri tem so bile upoštevane relevantne določbe posameznih zakonov in tudi podzakonskih predpisov, ki zajemajo prodajo nepremičnin, in jih v diplomskem delu analiziram zato, da se opišejo zahteve, ki jih narekujejo predpisi pri prodaji, tako po vsebini kot glede postopka. Pri tem je bilo ugotovljeno, da so pogoji in postopek prodaje nepremičnin v veliki meri odvisni od vrste nepremičnine tako glede na njeno namensko rabo, zavarovanje in status po posebnih predpisih, v določenih primerih (prodaja novih stanovanj in enostanovanjskih stavb in razpolaganje s stvarnim premoženjem države ali samoupravne lokalne skupnosti) in tudi od statusa kupca. Nenazadnje vpliva na pravni promet tudi pomen nepremičnine z obrambnega vidika.

Tako je na enem mestu strnjena celovita predstavitev prodaje nepremičnin. Poleg analize zakonov in podzakonskih aktov, je v delu zajeta tudi sodna praksa ter strokovna literatura, ki obravnava nepremičnine in njihovo prodajo, vključno s strokovnimi članki in informacijami s spletnih strani državnih organov in organov lokalnih skupnosti.

KLJUČNE BESEDE: nepremičnina, prodajna pogodba, omejitve, predkupna pravica

TITLE

Special features of property sales contracts

ABSTRACT

In the undergraduate thesis with the above mentioned title special features in the sale of real estate, taking into account the status of the real estate and the legal status of the contracting party, have been shown. Requirements and procedures that have to be taken into account when selling real estate are all presented together in the undergraduate thesis. Sale regimes according to the type of real estate as well as the subjects of the sales contract have been processed. By doing so the relevant provisions of individual acts as well as statutory regulations that encompass the sale of real estate have been taken into account too and have been analyzed in this undergraduate thesis to describe the demands called for by regulations on sale concerning the content and the procedure. It has been established that the conditions and the procedure of selling the real estate in majority depend on the type of the real estate according to its use, insurance and the status under special regulations in certain cases (the sale of newly built flats and single-dwelling buildings and the disposal of national tangible assets or tangible assets of self-governing local community) as well as on the status of a buyer. Nevertheless, also the importance of a real estate from the defensive point of view effects the legal transactions.

Following this you can find a complete presentation of sale of a real estate in one place. In addition to the analysis of acts and statutory regulations the undergraduate thesis encompasses also the case law as well as the expert text books, which consider real estates and its sale, including expert articles and information from the websites of national bodies and the bodies of local communities.

KEYWORDS: real estate, sales contract, limitations, pre-emptive right

KAZALO

1	UVOD.....	1
2	SPLOŠNI DEL O NEPREMIČNINAH	2
2.1	Pojem nepremičnine	2
2.1.1	Zakoni, ki določajo status nepremičnine in so pomembni za pravni promet so:	2
2.1.2	Glede na namen rabe so nepremičnine:	3
2.2	Potrdilo o namenski rabi zemljišča	4
2.3	Pravni viri prometa z nepremičninami	5
3	NAKUP IN PRODAJA NEPREMIČNINE S POGODBENEGA VIDIKA	6
3.1	Predpostavke za sklenitev pogodbe	6
3.2	Dejstva, ki jih je potrebno poznati pred nakupom nepremičnine	8
3.3	Pogajanja	8
4	PREDPOGODBA	9
5	INSTRUMENTI ZA UTRDITEV POGODBENIH OBVEZNOSTI	9
5.1	Ara	9
5.2	Varščina	10
5.3	Predujem	10
5.4	Odstopnina	10
5.5	Poroštvo	11
5.6	Pogodbena kazen	11
5.7	Pridržna (retencijska) pravica.....	12

6	PRODAJNA POGODBA	12
6.1	Oblika prodajne pogodbe	12
6.2	Bistvene sestavine pogodbe	12
6.2.1	Sestavine prodajne pogodbe za nepremičnine.....	13
7	ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO	14
7.1	Pojem zemljiškoknjižnega dovolila	14
8	VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO	15
8.1	Načela zemljiške knjige	15
8.1.1	Obrazložitev načel:.....	15
8.2	Zemljiškoknjižni predlog	17
9	POSEBNOSTI IN OMEJITVE PRI PRODAJI NEPREMIČNIN.....	18
9.1	Omejitve lastninske pravice	18
9.2	Razdelitev omejitev na podskupine	18
9.2.1	Omejitve lastninske pravice po volji lastnika	19
9.2.2	Omejitve lastninske pravice v javnem interesu	21
9.2.3	Solastnina	27
9.2.4	Etažna lastnina	29
9.2.5	Najemno stanovanje	30
9.3	Kmetijska zemljišča	31
9.3.1	Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi, kmetijami ter omejitve prometa	31
9.3.2	Omejitve prometa kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij.....	32
10	POSTOPEK PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	33

10.1	Ponudba.....	33
10.2	Sprejem ponudbe	33
10.3	Sklenitev prodajne pogodbe.....	34
10.4	Postopek odobritve pravnega posla	34
11	PROMET IN OMEJITVE PRI ZAŠČITENIH KMETIJAH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČIH	38
11.1	Posebnosti pri zaščitenih kmetijah	38
11.1.1	Pojem zaščitene kmetije	38
11.1.2	Načelo nedeljivosti zaščitenih kmetij in zakonita predkupna pravica	39
11.2	Gozdovi.....	39
11.2.1	Pojem gozda	39
11.2.2	Varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim namenom.....	40
11.2.3	Prodaja gozdnih zemljišč.....	41
12	DRUGI ZAKONI KI POSEGAJO V PRODAJO NEPREMIČNIN.....	42
12.1	Kulturna dediščina.....	42
12.1.1	Zakonita predkupna pravica.....	43
12.2	Zavarovana območja po Zakonu o ohranjanju narave.....	44
12.2.1	Predkupna pravica in predkupni upravičenci	45
12.2.2	Promet z nepremičninami na zavarovanih območjih.....	45
12.2.3	Soglasje upravne enote	46
12.3	Vodna in priobalna zemljišča.....	46
12.3.1	Javno dobro voda	47
12.3.2	Predkupna pravica na vodnih in priobalnih zemljiščih	48

12.4	Vojna grobišča in zemljišča na katerih so vojna grobišča	49
12.4.1	Predkupna pravica na zemljiščih, kjer so vojna grobišča.....	49
12.4.2	Odkup.....	49
12.5	Objekti posebnega pomena za obrambo države	50
12.5.1	Promet z zemljišči pomembnimi za objekte obrambe	50
12.6	Varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb	51
12.6.1	Namen zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb	51
12.6.2	Predmet prodajne pogodbe	51
12.6.3	Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe	52
12.6.4	Splošni pogoji prodaje.....	53
12.6.5	Kupnina	54
12.6.6	Zavarovanja kupca pred tveganji	55
12.7	Pojem stvarnega premoženja.....	56
12.7.1	Delitev glede na subjekte.....	56
12.7.2	Razpolaganje in pridobivanje stvarnega premoženja	57
12.7.3	Upravljalci stvarnega premoženja	57
12.7.4	Cenitev	57
12.7.5	Metode razpolaganja:	59
12.7.6	Program pridobivanja, razpolaganja in najema stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.....	60
12.7.7	Obveznost vključitve stvarnega premoženja v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem	61
12.7.8	Kupnina	64
12.7.9	Javna dražba	64

12.7.10	Javno zbiranje ponudb.....	65
12.8	Javno naročanje	67
13	ZAKLJUČEK.....	69
14	LITERATURA.....	70

1 UVOD

Pri prodaji in nakupu nepremičnin je potrebno poznati različne predpise, ki vplivajo na pravni promet in določajo različne omejitve, ki se odražajo v predkupni pravici, prepovedi prometa, pridobitvi soglasja, odobritvi pravnega posla. **Namen** diplomskega dela je prikaz različnega pravnega položaja nepremičnin in z njim povezanimi posebnostmi pri njihovi prodaji, vključno z omejitvami razpolaganja. Ker je v določenih primerih pravno razpolaganje z nepremičninami odvisno od položaja strank, so predstavljene omejitve, ki jih je potrebno upoštevati tudi s tega vidika.

Pred sklepanjem pravnih poslovov je pomembno, da se seznanimo s pravnim statusom nepremičnine in pravnim režimom, ki je določen v odvisnosti od statusa in položaja stranke.

Potrebno je upoštevati zakone in druge predpise, ki predpisujejo postopke in pogoje za sklenitev pogodbe. Prav tako je pomembno, da poskrbimo za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, saj šele na ta način pridobimo lastninsko pravico.

Diplomska naloga vključuje številne posebnosti, ki veljajo za posamezno vrsto nepremičnine in tudi za pogodbeno stranko. V njej je upoštevana zakonodaja, ki ureja promet z nepremičninami. Opredelili smo pojem nepremičnine ter prodajne pogodbe, njene bistvene sestavine, zemljiškooknjižno dovolilo, potrdilo o namenski rabi, zemljiškooknjižni predlog.

V nalogi je definiran tudi institut javnega dobra. Poleg tega pa so definirane tudi posamezne vrste zemljišč in potek prometa za vsako od teh vrst, ter omejitve pravnega prometa in predkupni upravičenci, kadar jim je z zakonom priznan ta status.

Diplomsko delo vsebuje vse pomembne podatke oziroma informacije za stranke, ki se odločajo za nakup ali prodajo nepremičnin.

2 SPLOŠNI DEL O NEPREMIČNINAH

2.1 Pojem nepremičnine

Zaradi pravnega režima na področju nepremičnin je pomembna opredelitev pojma nepremičnina.

Pšunder in Torkar ugotavljata, da je nepremičnina zemljišče in vse pripadajoče stvari, ki vključujejo zgradbo in druge stvari, ki so bodisi trajno na zemljišču, bodisi so mu pripojene. (Pšunder in drugi, 2003)

Stvarnopravni zakonik (SPZ) opredeljuje nepremičnino kot: »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami.« (1.odst; 18. člen, Stvarnopravni zakonik /SPZ/Ur.l. RS, št. 87/2002 v nadaljevanju uporabljena kratica SPZ). Sestavina nepremičnine je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, razen če zakon določa drugače. Gre za načelo *suprefies solo cedit*, uzakonjeno v 8. členu Stvarnopravnega zakonika (8. člen, SPZ).

Kot nepremičnine se pojavljajo tudi deli zgradb v etažni lastnini in zgradbe, ki so na nepremičnini zgrajene na podlagi stavbne pravice. Ti dve kategoriji predstavljata izjemo od prej navedenega načela.

Poleg tega določa status nepremičnine tudi njen pomen s kulturnega, naravovarstvenega, obrambnega vidika.

2.1.1 Zakoni, ki določajo status nepremičnine in so pomembni za pravni promet so:

- **Zakon o kulturni dediščini (ZVKD-1):** status nepremičnega spomenika, (13. člen, Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD-1/Ur.l. RS, št. 16/2008, v nadaljevanju uporabljena kratica ZVKD-1); status spomenika državnega pomena, (14. člen, ZVKD-1); statusa širšega zavarovanega območja. (15. člen, ZVKD-1).

- **Zakon o vojnih grobiščih** (Zakon o vojnih grobiščih /ZVG/Ur.l. RS, št. 65/2003 v nadaljevanju uporabljena kratica ZVG)
- **Zakon o ohranjanju narave** (Zakon o ohranjanju narave /ZON/Ur.l. RS, št. 56/1999 v nadaljevanju uporabljena kratica ZON)
- **Zakon o kmetijskih zemljiščih** (Zakon o kmetijskih zemljiščih/ ZKZ/ Ur.l. RS, št. 71/2011-UPB2 v nadaljevanju uporabljena kratica ZKZ)
- **Zakon o vodah** (Zakon o vodah /ZV-1/Ur.l. RS, št. 67/2002, v nadaljevanju uporabljena kratica ZV-1)
- **Zakon o gozdovih** (Zakon o gozdovih/ZG/Ur.l. RS, št. 30/1993, v nadaljevanju uporabljena kratica ZG).

2.1.2 Glede na namen rabe so nepremičnine:

Objekti:

- Stanovanjske nepremičnine (stanovanja)
- Poslovne nepremičnine (lokali, pisarne)
- Industrijske nepremičnine (industrijske stavbe)
- Energetske nepremičnine (energetika)
- Kmetijske stavbe
- Druge stavbe (stavbe za javno rabo, stavbe za drugo splošno rabo, sakralni objekt, kulturni spomenik)

Zemljišča:

- Kmetijska zemljišča
- Gozdna zemljišča
- Zemljišča za poslovno in industrijsko rabo

- Zemljišče za namene energetike
- Zemljišča za gradnjo stavb
- Ostala zemljišča
- Zemljišča za stanovanjsko rabo.

Omenjene nepremičnine so razvidne iz priloge I, v Zakonu o davku na nepremičnine iz leta 2013, kjer je seznam skupin nepremičnin ali delov nepremičnin, (Priloga I; ZdavNepr).

2.2 Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Potrdilo o namenski rabi zemljišča je pomembno za:

- **namensko rabo,**
- **prostorske ukrepe,** (105. člen, Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ Ur.l. RS, št. 33/2007, v nadaljevanju uporabljena kratica ZPNačrt)
- **zavarovanje,**
- **predkupno pravico.** (Vsebina potrdila o namenski rabi; 2013)

Potrdilo o namenski rabi zemljišča izda občina na območju, kjer nepremičnina leži. To potrdilo ni potrebno za dele v etažni lastnini. Potrdilo nadomešča prejšnje veljavno lokacijsko informacijo za potrebe prometa z nepremičninami (Izdaja potrdila o namenski rabi; 2013).

Pogoji pravnega prometa z nepremičninami so odvisni od namenske rabe nepremičnine in njenega zavarovanja po posebnih zakonih, naštetih v točki 2.1.1.

Potrdilo o namenski rabi vsebuje podatek o **namenski rabi prostora**, kot jo določa občinski prostorski načrt in **podatek o prostorskih ukrepih**, glede na predpise urejanja prostora (1. odst; 105.člen, ZPNačrt). Podatki, ki jih pridobimo s potrdilom o namenski rabi so podatki o osnovni namenski rabi zemljišča, tj. stavbna zemljišča, gozdna zemljišča, kmetijska zemljišča, sledijo podatki o podrobnejši namenski rabi

tj. naprimer območje industrije, stanovanjska površina, območja za rekreacijo, zelene površine, gradbena parcela (Potrdilo o namenski rabi; 2013).

Potrdilo se predloži še kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (1. odst; 105. člen, ZPNačrt).

Prostorski ukrepi na podlagi prepisov, ki jih ureja zakon o urejanju prostora so začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (83. člen, Zakon o urejanju prostora /ZUreP-1/Ur.l. RS, št. 110/2002 v nadaljevanju uporabljena kratica ZUreP-1) in zakonita predkupna pravica občine, (85. člen, ZUreP-1) ter razlastitev in omejitve lastninske pravice. »Z **začasnimi ukrepi** lahko vlada z uredbo oziroma občina z odlokom prepove parcelacijo zemljišč in promet z njimi, razen na območjih, na katerih je predvidena komasacija zemljišč, urejanje trajnih nasadov, sprejemanje sprememb prostorskih aktov, ki veljajo na območju začasnih ukrepov ter izvajanje gradenj.« (1.odst; 83. člen, ZUreP-1).

Potrdilo o namenski rabi vsebuje še druge podatke: **o zavarovanjih v prostoru**, kot naprimer, omejitve s področja varstva voda, kulturne dediščine, vojnih grobišč, ohranjanju narave. To potrdilo potrebujemo pri sklepanju pravnih poslov, katerih predmet so nepremičnine. Kot že povedano je iz potrdila o namenski rabi razvidno ali na določeni nepremičnini obstaja **predkupna pravica** občine. V tem primeru je potrebno pridobiti potrdilo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice. Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje še podatek v zvezi z spremembami in dopolnitvami prostorskih aktov v obravnavanem območju, ter pri stavbnih zemljiščih podatek o datumu spremembe namenske rabe iz kmetijskega oziroma gozdnega v stavbno zemljišče (Potrdilo o namenski rabi; 2013).

2.3 Pravni viri prometa z nepremičninami

Temeljni predpis, ki ga je treba upoštevati pri sklepanju pravnih poslov, ne samo z nepremičninami, je **Obligacijski zakonik (OZ)**, ki vsebuje temeljna načela in splošna pravila za vsa obligacijska razmerja. »Za obligacijska razmerja, ki jih urejajo drugi zakoni, se uporabljajo določbe tega zakonika glede vprašanj, ki niso urejena v takem zakonu.« (1. člen, Obligacijski zakonik /OZ/Ur.l. RS, št. 97/2007-UPB1, v nadaljevanju uporabljena kratica OZ).

Poleg zgoraj omenjenega **Obligacijske zakonika**, so pomembni tudi drugi **pravni viri prometa z nepremičninami**, ki pa so:

- Zakon o zemljiški knjigi
- Stvarnopravni zakonik
- Zakon o evidentiranju nepremičnin

To so splošni predpisi, obstajajo pa še posebni predpisi, ki veljajo za določene vrste nepremičnin in jih je potrebno nujno upoštevati! (našteti so že v prejšnjih poglavjih, ampak jih vključujem tudi v to poglavje).

Ti predpisi so sledeči:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih
- Zakon o gozdovih
- Zakon o ohranjanju narave
- Zakon o varstvu kulturne dediščine
- Zakon o vodah
- Zakon o vojnih grobiščih
- Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo in ukrepih za njihovo varovanje.

3 NAKUP IN PRODAJA NEPREMIČNINE S POGODBENEGA VIDIKA

3.1 Predpostavke za sklenitev pogodbe

To so predpostavke oziroma pogoji, ki jih moramo upoštevati ob sklenitvi pogodbe, zato, da je **pogodba veljavno sklenjena**. V nasprotnem primeru je pogodba absolutno neveljavna oziroma nična ali pa relativno neveljavna, izpodbojna.

Poznamo dve skupini predpostavk:

Med splošne predpostavke spadajo tiste, ki veljajo za vse vrste pogodb.

Splošne predpostavke so:

- **Pravna in poslovna sposobnost pogodbenih strank**

Vsak človek ima **pravno sposobnost**, to pomeni biti subjekt obveznosti in pravic. Za posameznike velja načelo splošne in enake pravne sposobnosti. Pravno sposobnost pridobi vsak posameznik z rojstvom in izgubi z smrtjo (Franc Dobovičnik, 1993). Zakon o gospodarskih družbah pravi, da pravna oseba dobi pravno sposobnost z vpisom v sodni register (4. in 5. člen, Zakon o gospodarskih družbah /ZGD-1/Ur.l. RS, št. 42/2006, v nadaljevanju uporabljena kratica ZGD-1).

Poslovna sposobnost je sposobnost fizične osebe, da prevzema obveznosti, pridobiva pravice in lahko samostojno sklepa pravne posle. Poslovno sposobne so fizične osebe šele pri dopoljnjeni polnoletnosti, možnost je tudi, da postanejo poslovno sposobne že prej, ampak samo v primeru starševstva ali če sklenijo zakonsko zvezo. Omejeno poslovno sposobnost ima fizična oseba z dopolnjenim 15. letom. Poslovno nesposobne osebe pa so fizične osebe do 15. leta. Tu lahko štejemo tudi primer, ko je oseba že polnoletna, ampak zaradi telesne ali duševne prizadetosti ni sposobna skrbeti zase in druge pravne koristi (Franc Dobovičnik, 1993).

- **Izjava volje (svobodna volja)**

Volja za sklenitev pogodbe (veljavne) mora biti svobodna in imeti resen namen za nastanek obligacijskega razmerja in mora biti izjavljena z besedami, z običajnimi znaki ali z drugačnim ravnanjem (18. člen, OZ). »Pogodba je sklenjena, ko se stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah.« (15. člen, OZ). Pogodba je lahko razveljavljena v primeru napake volje, ko so na primer grožnje, bistvena zmota, prevara, navidezna pogodba (največkrat so ti primeri napake volje), (45; 46; 49. člen, OZ). To so položaji, zaradi katerih je stranka sklenila neko pogodbo v nasprotju z lastno voljo, zato so razlog za razveljavitev pogodbe. Take pogodbe so izpodbojne.

- **Možnost in dopustnost predmeta pogodbe**

Pogodbena obveznost (**predmet pogodbe**) mora biti: **mogoča, dopustna in določena, oz. določljiva** (2. odst; 34. člen, OZ). **Pogodba je nična**, če je predmet obveznosti nemogoč, nedopusten, nedoločen ali nedoločljiv.

- **Poslovna podlaga**

Poslovna podlaga oz. dopustna podlaga je nujna predpostavka za veljavno sklenitev pogodbe. »Poslovna podlaga (causa finalis) je glavni namen oziroma razlog pogodbe. Kavza je odgovor na vprašanje, zakaj sta stranki sklenili pogodbo in kaj sta želeli doseči z razmerjem, ki sta ga ustvarili« (Poslovna podlaga; 2013).

Posebne predpostavke pa veljajo samo za določene vrste pogodb. Določene so z zakonom ali jih določita pogodbeni stranki.

- **Oblika pogodbe** je pisna ali notarski zapis (lahko dogovorjena oblika), (52. člen in 3.odst. 54. člen, OZ).
- **Odobritev** določenega državnega organa za veljavno sklenitev pogodbe (N .Plavšak in drugi, 2003).

3.2 Dejstva, ki jih je potrebno poznati pred nakupom nepremičnine

- **Podatki iz zemljiške knjige:** lastništvo, bremena, morebitne prepovedi prometa, plombe.
- **Podatki iz potrdila o namenski rabi,** ki so opisani pod točko 2.2.

3.3 Pogajanja

Pogajanja se izvajajo pred sklenitvijo pogodb, ker v primeru, če se prodajalec in kupec ne strinjata glede cene in ostalih pogojev jih lahko **vedno prekinemo** (ne zavezujejo k sklenitvi pogodbe). Za škodo, storjeno drugi stranki zaradi prekinitve pogajanj in posledično nesklenitve pogodbe odgovarja stranka, ki se je pogajala, **ne da bi imela namen skleniti pogodbo**. Primeri so, ko stranka pride na pogajanja samo iz razloga, da bi se seznanila z zaupnimi podatki nasprotne stranke. Za škodo

storjeno nasprotni stranki, odgovarja tudi stranka, ki se je **pogajala brez namena skleniti pogodbo**, ter je potem iz neznanega, neutemeljenega razloga vse skupaj opustila. Oškodovana stranka lahko zahteva samo povrnitev neposredne škode, ki jo je utrpela zaradi pogajanj, ne pa tudi za škodo za neskljenjeno pogodbo (20. člen, OZ).

4 PREDPOGODBA

Predpogodba je pogodba, s katero se stranki zavežeta, da bosta kasneje sklenila glavno pogodbo (1. odst; 33. člen, OZ).

Navadno se predpogodba sklene takrat, ko stranki želita vzpostaviti obveznostno razmerje, a še ne želita prevzeti obveznosti iz glavne pogodbe, ker še nimata vseh podatkov za sklenitev glavne pogodbe ali ko še niso znane vse okoliščine za sklenitev glavne pogodbe (ni pridobljenih dokumentov za prodajo, potrdilo o namenski rabi, parcelacije zemljišč). (N. Plavšak in drugi, 2003)

Predpogodba ni obvezna, zato lahko sklenemo neposredno prodajno pogodbo (Obveza predpogodbe; 2013).

Posledice neizpolnitve predpogodbe: Če ena stranka krši obveznosti iz predpogodbe, lahko druga stranka zahteva sklenitev glavne pogodbe (1. odst; 2. odst; 65. člen, OZ).

5 INSTRUMENTI ZA UTRDITEV POGODBENIH OBVEZNOSTI

5.1 Ara

Pogosto se pri poslih z nepremičninami stranki dogovorita za določen vnaprej plačan znesek denarja ali druge nadomestne stvari, ki jih kupec prodajalcu izroči v znak, da je pogodba sklenjena. Temu znesku denarja ali stvarjem, ki jih izroči kupec prodajalcu, z drugimi besedami pravimo ara (1. odst; 64. člen, OZ). Ara ni veljavna samo s tem, da se izroči določen znesek denarja, ampak se mora obenem istočasno skleniti tudi prodajno pogodbo, v nasprotnem primeru izročen znesek denarja nima pravnega učinka tako imenovane are. Ara ima funkcijo utrditve obveznosti (Ara; 2013).

Aro se všteje v kupnino, če se stranki tako dogovorita. V primeru neizpolnitve pogodbe, za katero je odgovoren kupec, le-ta izgubi aro. Če je odgovornost na strani prodajalca, mora ta vrniti dvojni znesek are (1. odst; 2. odst; 65. člen, OZ). Ara ima lahko tudi vlogo odstopnine, če je tako dogovorjeno.

5.2 Varščina

Varščina je določen denarni znesek, ki ga ena stranka da drugi stranki za utrditev pogodbe ali za zagotovitev izpolnitve obveznosti. Od are se razlikuje po tem, da varuje le prejemnikov (upnikov) interes, ara pa interese obeh strank (Krešo Puharič, 2004).

5.3 Predujem

Predujem je denarni znesek, ki ga ena stranka da drugi stranki ob sklenitvi pogodbe ali med njenim izvrševanjem. Pomeni že delno izpolnitev obveznosti. (Krešo Puharič, 2004).

5.4 Odstopnina

»Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da ima bodisi ena bodisi vsaka od njiju pravico odstopiti od pogodbe, če da odstopnino (skesnino). Če stranka, ki ima pravico odstopiti od pogodbe (upravičena stranka), izjavi drugi stranki, da bo dala odstopnino, ne more več zahtevati izpolnitve pogodbe. Stranka, ki ima pravico odstopiti od pogodbe, mora dati odstopnino hkrati z izjavo o odstopu.« (1; 2; 3; odst; 67.člen, OZ). Posledično se s tem utrdi pogodbene obveznosti, ker pogodbeni stranka največkrat raje izpolni pogodbo, kot plača odstopnino.

Če je bila ob ari dogovorjena pravica odstopiti od pogodbe, se šteje ara za odstopnino in lahko vsaka odstopi od pogodbe. Če odstopi stranka, ki je aro dala jo izgubi, če odstopi stranka, ki je aro prejela, mora vrniti dvojni znesek (68.člen, OZ).

5.5 Poroštvo

» Poroštvo je pogodba, ki jo za utrditev obveznosti med upnikom in dolžnikom skleneta upnik in porok.« (Miha Juhart in drugi 1995, str.54). Z omenjeno pogodbo se porok zaveže upniku, da bo izpolnil **veljavno in zapadlo** obveznost dolžnika v primeru, ko dolžnik tega ne bi bil zmožen storiti. Do upnika sta torej zavezana dva dolžnika, dolžnik iz pogodbe in porok, ki jamči za njega. Pogodba o poroštvu mora biti sklenjena v pisni obliki. Obstajajo dve vrsti poroštev tj. **navadno in solidarno poroštvo**. Pri navadnem poroštvu upnik najprej zahteva izpolnitev obveznosti od glavnega dolžnika, šele, ko ta svojih obveznosti ne izpolni, lahko upnik zahteva izpolnitev obveznosti tudi od poroka. Pri solidarnem poroštvu pa tako glavni dolžnik kot porok upniku odgovarjata za izpolnitev kot solidarna dolžnika. Upnik lahko terjaja zapadle terjatve od katerega koli (Miha Juhart in drugi, 1995).

5.6 Pogodbena kazen

» Pogodbena kazen je pogodbeno določilo (klavzula), s katerim se pogodbeni stranki dogovorita, da bo dolžnik upniku opravil določeno izpolnitev (pogodbena kazen), predvsem plačilo določenega denarnega zneska, če svoje obveznosti iz pogodbe ne bo izpolnil ali jo bo izpolnil napačno. « (Miha Juhart in drugi, 1995, str. 214)

Pogodbeni stranki se v pogodbi dogovorita glede **obstoja in višine pogodbene kazni**. Poznamo dva tipa pogodbениh kazni:

- **pogodbena kazen za neizpolnitev** (manj pogosto) Upnik to kazen zahteva, v primeru ko dolžnik ne izpolni obveznosti. Upnik lahko izbira med plačilom pogodbene kazni in izpolnitvijo obveznosti. Ob izbiri enega, druga možnost ugasne.
- **pogodbena kazen za izpolnitev z zamudo** (najpogosteje). V tem primeru dolžnik dolguje plačilo pogodbene kazni upniku, zato, ker je svojo izpolnitev opravil, vendar z zamudo oziroma po dogovorjenem roku, ki je bil dogovorjen s pogodbo. Upnik ima pravico do popolne izpolnitve in pogodbene kazni. (Miha Juhart in drugi, 1995)

V primeru, ko stranki v pogodbi nista navedli razloga za pogodbeno kazen, se šteje, da je pogodbeni kazen dogovorjena za zamudo z izpolnitvijo. (Miha Juhart in drugi, 1995).

5.7 Pridržna (retencijska) pravica

Pridržna pravica je pravica, na podlagi katere sme imetnik pridržati stvar, ki jo je dolžan izročiti drugemu, dokler mu upravičenec do stvari ne plača dolga. Ne sme se je uveljavljati, če bi njeno uveljavljanje nasprotovalo načelu vestnosti in poštenja (261. člen OZ).

6 PRODAJNA POGODBA

»S prodajno pogodbo se prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino.« (1. odst; 435. člen, OZ).

Prenos lastninske pravice na nepremičninah **je nepogojen**, ker je pogojni prenos možen le za premičnine, ne pa tudi nepremičnine, kar izhaja iz 63. člena Stvarnopravnega zakonika (63. člen, SPZ).

6.1 Oblika prodajne pogodbe

»Pogodba, na podlagi katere se prenaša lastninska pravica na nepremičnini ali s katero se ustanavlja druga stvarna pravica na nepremičnini, mora biti sklenjena v pisni obliki.« (52. člen, OZ).

To je izjema od splošnega načela, da za sklenitev pogodbe pisana oblika ni potrebna, uzakonjenega v 51. členu Obligacijskega zakonika (1. odst; 51. člen, OZ).

Če pogodba za prenos lastninske pravice na nepremičninah ni sklenjena v pisni obliki, je **nična** oziroma **ne velja** (55. člen, OZ).

6.2 Bistvene sestavine pogodbe

Pogodba je sklenjena, ko se stranki dogovorita o bistvenih sestavinah pogodbe. Pri prenosu stvarnih pravic na nepremičninah se **zahteva pisna oblika**. Poslovni namen prodajne pogodbe je, da pogodbeni strani zamenjata določeno stvar za dogovorjeno kupnino.

Zato sta bistveni sestavini prodajne pogodbe **cena** in v našem primeru **nepremičnina z vsemi podatki**, potrebnimi za vpis v zemljiško knjigo. Obligacijski zakonik predpisuje pri prodaji na obroke tudi obvezne sestavine: skupen znesek vseh obročnih odplačil, tudi kar je bilo plačano ob sklenitvi pogodbe, znesek posameznih obrokov, njihovo število ter roki zapadlosti (524. člen, OZ).

6.2.1 Sestavine prodajne pogodbe za nepremičnine

Podatki o strankah pogodbe:

- ime in priimek (fizična oseba) oziroma firma (pravna oseba),
- bivališče oziroma sedež pravne osebe,
- EMŠO fizične osebe oziroma matična številka pravne osebe,
- davčna številka,

Podatki o predmetu pogodbe:

- cena, kupnina, (kupnina mora biti določena ali določljiva)
- nepremičnina z podatki iz zemljiške knjige (parcelna številka, oznaka katastrske občine, katastrska občina, ID znak)

Ostale dogovorjene sestavine med strankama pogodbe:

- rok oziroma roki plačila kupnine in način plačila (plačilni pogoji),
- rok izročitve posesti, nepremičnine,
- odgovornost za stvarne in pravne napake
- plačilo stroškov (vpisi, overitev),
- posledice neizpolnitve pogodbe
- pogodbeni kazni za zamudo (velja za zamudo z izročitvijo)

Priporočljivo pa je v pogodbi navesti še številko tekočega transakcijskega računa. Zemljiško knjižno dovolilo je lahko ločeno od pogodbe (Sestavine pogodbe; 2013).

7 ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO

7.1 Pojem zemljiškooknjižnega dovolila

Po 23. členu Stvarnopravnega zakonika je zemljiškooknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula): »Izrecna in nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo.« (23. člen, SPZ). Lahko je vsebovano v pogodbi ali pa se ta izjava poda naknadno.

Gre za razpolagalni posel (pogodba predstavlja zavezovalni posel), ki je pogoj za vknjižbo pravice v zemljiško knjigo. V njem mora biti oseba, ki dovoljuje vpis, označena z istimi podatki, kot je vpisana zemljiško knjigo (1. odstavek, 32. člen, Zakon o zemljiški knjigi /ZZK/Ur.l. RS, št. 58/2003-ZZK-1, v nadaljevanju uporabljena kratica ZZK-1).

Podpis prodajalca na dovolilu oz. pogodbi, če je dovolilo vsebovano v njej, **mora overiti notar**. Pred tem mora stranka dostaviti potrdilo o plačilu davka in dokazila o spoštovanju prisilnih predpisov o javno pravnih omejitvah pri razpolaganju z nepremičninami (M. Juhart in drugi, 2004).

Prodajalec lahko notarsko overjen izvod zemljiškooknjižnega dovolila in pogodbe hrani pri notarju do dneva plačila in se s tem zavaruje pred neplačilom kupnine kupca. Po plačilu celotne kupnine lahko kupec zahteva izročitev omenjenih listin.

Za **overitev zemljiškooknjižnega dovolila oz. pogodbe**, v kateri je dovolilo vsebovano je potrebno poleg pogodbe oz. dovolila predložiti:

- **osebni dokument prodajalca in kupca**,
- **potrdilo o namenski rabi zemljišča**, razen če je predmet pogodbe posamezni del stavbe v etažni lastnini. To mora na zahtevo stranke pridobiti notar (5. odst; 38. člen, ZZK-1). K temu ga zavezuje tudi četrti odstavek 105. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (4. odst; 105. člen, ZPNačrt).

- **potrdilo o plačilu davka na promet nepremičnin,**
- v primeru omejitev prometa z nepremičninami tudi **ustrezne odločbe** ali potrdila upravnih organov,
- **potrdilo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice,** če iz potrdila o namenski rabi izhaja, da na nepremičnini obstaja predkupna pravica.

Prodajalec je kot vidimo, tudi zavezanec za plačilo davka nepremičnine. To se naredi z vlogo za odmero davka na promet nepremičnin v roku 15 dni na davčni upravi, ki je na tistem območju. Tej vlogi mora priložiti še listine, na podlagi katerih se prenaša lastninska pravica na nepremičninah. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, mora napovedi priložiti tudi dokazilo o načinu pridobitve te nepremičnine (Republika Slovenija, Ministrstvo za finance - Davčna uprava Republike Slovenije, junij 2007).

8 VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Pomen vpisa v zemljiško knjigo je v tem, da se **pridobi lastninska pravica na nepremičnini** na podlagi pravnega posla, z vpisom te pravice v zemljiško knjigo (1.odst; 49. člen, SPZ).

To pomeni, da ni dovolj, da samo sklenemo prodajno pogodbo in plačamo kupnino prodajalcu, ker s tem še ne postanemo lastnik nepremičnine, ampak moramo poleg tega predlagati vpis v zemljiško knjigo. Šele z vpisom postanemo lastniki nepremičnine.

8.1 Načela zemljiške knjige

Za zemljiško knjigo veljajo naslednja načela: načelo javnosti, načelo publicitete, načelo vpisa, načelo zaupanja, načela vrstnega reda in načelo pravnega prednika.

8.1.1 Obrazložitev načel:

Načelo javnosti: »Vsi vpisi v zemljiški knjigi so javni.« (1. odst. 4. člen, ZZK-1). Načelo javnosti obstaja zato, da lahko vsak dobi željene podatke o pravnem /stanju nepremičnine, dobi izpis stanja iz zemljiške knjige. Javna dostopnost podatkov

evidentiranih v zemljiški knjigi, je pogoj za uresničevanje materialnega publicitetnega načela in načela zaupanja v zemljiško knjigo. Dandanes je dostopnost do podatkov še lažja, ker obstaja informatizirana zemljiška knjiga, kjer lahko vsakdo dobi podatke o vsaki nepremičnini, to je stanje glede lastništva in vse druge pravice (služnostna pravica, hipoteke, razne prepovedi, predznanbe, zaznambe) in vsa druga pravna dejstva, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo in to kar od doma prek spleta. (Miha Juhart in drugi, 2007)

Načelo vpisa: »Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo, oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače.« (7. člen, ZZK-1). Zakon pa določa drugače v primeru pravnomočne odločbe in pridobitve na podlagi zakona (41; 42; 43. člen, SPZ).

Načelo publicitete: vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo je vsakomur znan od trenutka, ko zemljiškoknjžno sodišče po uradni dolžnosti v zemljiški knjigi vpiše prejem predloga za vpis te pravice oziroma pravnega dejstva. Od trenutka vpisa pravice v zemljiško knjigo, se nihče ne more sklicevati, da mu ta pravica oziroma to pravno dejstvo ni bilo znano. V primeru, ko pa pravica ni vpisana v zemljiški knjigi, se lahko tretji sklicuje, da za pravico oziroma pravno dejstvo ni vedel, razen če se ne dokaže drugače (6. člen, ZZK-1).

Načelo zaupanja je eno pomembnejših načel zemljiške knjige. Zagotavlja nam varnost prometa z nepremičninami. Da se lahko vsakdo zanesse na točnost podatkov v zemljiški knjigi. Pozitivni učinek načela zaupanja se kaže v tem, da na nepremičnini obstaja samo tista pravica, ki je vpisana (Miha Juhart in drugi, 2007).

V prvem delu 8. člena ZZK-1 je še določeno, da kdor zaupa in se zanesse na podatke, ki so v zemljiški knjigi, **ne sme** zaradi le-teh **trpeti škodljivih posledic** (1. odst. 8. člen, ZZK-1). To načelo dobi svoj pomen, ko se začnejo razhajati dejansko in zemljiškoknjžno stanje, takrat se lahko na omenjeno načelo sklicujemo.

Škodljive posledice pa nosi oseba, ki izpolnjuje pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist, ampak tega ne opravi (2. odst. 8. člen, ZZK-1).

Načelo vrstnega reda: »Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vpisih in opravlja vpise po vrstnem redu, ki se določi po trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis, oziroma, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Vrstni red pridobitve stvarne pravice se določi po trenutku, od katerega začne učinkovati vpis te pravice. Vrstni red vpisane pravice se lahko spremeni samo pod pogoji, določenimi s tem zakonom.« (10. člen, ZZK-1).

Načelo pravnega prednika:

»Vpisi so dovoljeni v korist osebe, v katere korist učinkuje listino, ki je podlaga za vpis. Vpisi so dovoljeni proti osebi, proti kateri učinkuje listino, ki je podlaga za vpis, in ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša.« (9. člen, ZZK-1).

8.2 Zemljiškoknjižni predlog

Podpisi na listinah, ki so podlaga za vpis v zemljiško knjigo, morajo biti notarsko overjeni!

Kot kupci nepremičnine, lahko predlagamo predlog za vpis pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo:

- po notarju
- samostojno
- po odvetniku
- preko nepremičninske družbe
- preko državnega pravobranilstva Republike Slovenije ali občinskega pravobranilstva (3. točka, 125a. člen, ZZK-1).

Nazadnje lahko zemljiškoknjižni predlog vložimo neposredno na zemljiškoknjižno sodišče, ki je na območju, kjer nepremičnina leži. Vložimo ga za pravni posel na podlagi katere se **pridobi lastninska pravica** (11. točka, 125a. člen, ZZK-1). Kot

ugotovimo, to velja samo za vknjižbo lastninske pravice. Za druge pravice pa ta način ne pride v poštev.

Na omenjenem sodišču nam nato referent sestavi elektronski predlog in pretvori vse listine v elektronske oblike (12. točka, 125.a člen, ZZZK-1).

9 POSEBNOSTI IN OMEJITVE PRI PRODAJI NEPREMIČNIN

9.1 Omejitve lastninske pravice

Lastninska pravica kot temeljna stvarna pravica je najvišja pravna oblast, ki jo lahko ima pravni subjekt nad pravnim objektom (M. Tratnik in R. Vrenčur, 2009).

Z omejitvami lastninskih pravic se največkrat srečamo na področju nepremičnin, ki so potrebne zaradi ekonomskega pomena nepremičnin in njihove vpetosti v prostor.

Po ustavi Republike Slovenije, določa način pridobivanja in uživanja lastnine zakon tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija (67. člen, Ustava Republike Slovenije /URS/Ur.l. RS, št. 33I/1991, v nadaljevanju uporabljena kratica URS).

Omejitev uporabe, uživanja in razpolaganja lastninske pravice pa lahko določi samo zakon (R. Vrenčur, Pravna praksa, 2003, št. 26).

Omejitve lastninske pravice na nepremičninah se ponavadi opredeljujejo v določenih obveznostih, ki se naložijo lastniku, ki so po intenziteti, pravni naravi in obliki zelo različne. Zakoni, ki vsebujejo omejitve in ki urejajo pravni režim posebnih vrst nepremičnin so: ZureP-1, Zv-1, ZG, ZKZ, ZVKD, ZON (M. Tratnik in R. Vrenčur, 2009).

9.2 Razdelitev omejitev na podskupine

- Omejitve lastninske pravice **po volji lastnika**
- Omejitve lastninske pravice **v javnem interesu**
- Omejitve lastninske pravice **na podlagi zakona**

9.2.1 Omejitve lastninske pravice po volji lastnika

Prepoved odtujitve in obremenitve:

Prepoved razpolaganja oziroma **prepoved odtujitve ali obremenitve** je urejena v 38. členu Stvarnopravnega zakonika in 13. ter v 98; 99. členu Zakona o zemljiški knjigi. Pravna podlaga za prepoved obremenitve ali odtujitve je lahko oporoka ali pravni posel. Takšna prepoved ni prenosljiva in zavezuje samo prvega lastnika, ne pa tudi njegovih pravnih naslednikov (2. odstavek, 38. člen, SPZ). Prepoved učinkuje proti tretjim šele z vpisom v zemljiško knjigo (4. odstavek, 38. člen, SPZ).

To pomeni, da lastnik stvari za vsak namen, ki po zakonu ni prepovedan, lahko svojo pravico omeji oziroma drugače povedano, s pravnim poslom ali oporoko določi prepoved odtujitve ali obremenitve.

Prepoved se vpiše v zemljiško knjigo le, če je dogovorjena med zakoncema, zunajzakonskima partnerjima, med starši in otroci, posvojiteljem in posvojencem ali s pogodbo o dosmrtnem preživljanju (4. odstavek, 38. člen, SPZ v povezavi z 13. člen, 2. odst; ZZK-1).

Lastnik lahko v primeru prepovedi odtujitve in obremenitve proda ali drugače razpolaga z nepremičnino le s soglasjem upravičenca, v korist katerega je prepoved dogovorjena.

9.2.1.1 Pogodbena predkupna pravica

Pogodbena pravica predstavlja omejitev razpolaganja lastnika z nepremičnino in nastane **na podlagi pravnega posla**.

Nadija Šuler tudi opredeljuje, da je »pogodbena predkupna pravica, obligacijska pravica upravičenca do prednostnega nakupa nepremičnine in jo ureja obligacijski zakonik. Pogodba predkupne pravice nastane izključno po volji strank pravnega posla.« (Nadija Šuler, Pravna praksa, št. 38/2012).

Pogodbena predkupna pravica, ki nastane med lastnikom nepremičnine in predkupnim upravičencem se vpiše v zemljiško knjigo (Miha Juhart in drugi, 2007). M. Tratnik v svojem članku tudi poda ugotovitev, da so absolutni učinki pogodbene

predkupne pravice omejeni in pogojeni z vpisom v zemljiško knjigo (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

Kot ugotavlja N. Plavšak in ostali, se pogodbeno predkupno pravico lahko uveljavlja samo pri prodaji. Pri darilu ali menjavi te pravice ni (N. Plavšak in drugi, 2004).

Ugotavljamo, da je lastnik pri tem poslu **omejen pri izbiri kupca** zaradi predkupnih upravičencev, ter delno omejen tudi zaradi tega, ker ne more ugotavljati njihove plačilne sposobnosti. S tem se izpostavlja tveganju neplačila kupnine (N. Plavšak, in drugi, 2004).

9.2.1.2 (Ne)uveljavljanje predkupne pravice

Lastnik je zavezan k temu, da mora pri sklepanju prodajne pogodbe upoštevati določen postopek, ki zagotavlja uresničitev interesa predkupnega upravičenca na pridobitev lastninske pravice na nepremičnini (N. Plavšak in drugi, 2004).

Prodajalec mora o nameravani prodaji obvestiti predkupnega upravičenca, ki ima 30 dni časa, da prodajalca obvesti o svoji odločitvi ali bo koristil predkupno pravico ali ne (1. odst; 508. člen, OZ). Istočasno ko javi, da bo uveljavljal predkupno pravico, mora tudi plačati kupnino ali jo položiti pri sodišču (V. Rijavec in drugi 2006).

Predkupne pravice se vpiše v zemljiško knjigo z oznako pravice in imenom imetnika pravice (M. Juhart in drugi, 2007).

Če pa predkupni upravičenec ne izkoristi svoje pravice, lahko nepremičnino kupi katerikoli drugi potencialni kupec, oziroma nepremičnino prodajalec lahko proda komurkoli. Pogoj pri tem je, da prodajalec ne sme prodati pod slabšimi pogoji, kot jih je ponudil predkupnim upravičencem.

Pogodba se lahko razveljavi v primeru prodaje nepremičnine tretji stranki, brez ponudbe predkupnemu upravičencu (rok za vložitev tožbe znaša 6 mesecev). Izpodbijanje je mogoče le, če je bila predkupna pravica tretji osebi znana ali bi mu morala biti znana (512. člen, OZ). To pomeni, da je pogodba sklenjena v nasprotju z dogovorom o predkupni pravici izpodbojna, če je bila predkupna pravica vpisana v zemljiško knjigo.

Iz omenjenega ugotovimo, da v primeru, če obstaja predkupna pravica na določeni nepremičnini je priporočljivo, da kupec pridobi soglasje upravičencev, da ne uveljavljajo predkupne pravice, sicer je njegova pogodba lahko izpodbojna.

9.2.1.3 Čas veljavnosti predkupne pravice

»Predkupna pravica preneha s potekom časa, ki je določen s pogodbo. Če čas trajanja ni določen, predkupna pravica preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe.« (511. člen, OZ).

9.2.1.4 Odkupna pravica

Odkupna pravica je obligacijska pravica, ki nastane na podlagi pogodbe. Lastnik se s pogodbo zaveže, da bo drugi stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar (5. odst., 38. člen, SPZ).

Vrenčur opredeljuje odkupno pravico, kot pravico zaradi katere sme upravičenec stvar kupiti od zavezanca in katero se lahko dogovori v povezavi s predhodno prodajo stvari tj. nazajkupna pravica, lahko pa tudi samostojno in neodvisno od predhodne prodaje (R.Vrenčur, 2004).

9.2.2 Omejitve lastninske pravice v javnem interesu

- »Razlastitev,
- služnost v javno korist,
- začasna pravica uporabe nepremičnine,
- stavbna pravica v javno korist,
- zakonita služnost,
- zakonite predkupne pravice,
- omejitve razpolaganja z nepremičninami v korist tujcev,
- javno dobro« (M. Tratnik in R. Vrenčur, 2009, str. 43).

9.2.2.1 Javno dobro

Ustava Republike Slovenije govori o javnem dobru in naravnih bogastvih (70.člen), varstvu zemljišč (71.člen), zdravega življenskega okolja (72.člen) ter o varovanju narave in kulturne dediščine (73.člen), ampak pojma javno dobro ne opredeljuje (70; 71; 72; 73; URS).

Ustava Republike Slovenije določa, da »na javnem dobru se lahko pridobi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon.« (1. odst; 70. člen, URS).

Stvarnopравни zakonik določa javno dobro, kot stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (**splošna raba**) in da se na javnem dobrem lahko pridobi tudi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon. (19. člen, SPZ). Torej to pomeni, da vsakomur omogoča, da pod enakimi pogoji, kot vsi ostali, namensko uporablja stvar s statusom javnega dobra.

Na določeni vrsti javnega dobra ima lastninsko pravico **država ali lokalna skupnost**.

Nepremičnine, ki so javno dobro, niso v pravnem prometu, oziroma je njihov promet znatno omejen, zato je prenos lastninske pravice potemtakem prepovedan ali zgolj omejen (Renato Vrenčur, 2006). Zlasti je določena omenjena prepoved prenosa lastninske pravice v primerih, ko je država lastnik javnega dobra (M. Tratnik in R. Vrenčur, 2009).

Marijana Vugrin pravi v svojem prispevku, da »javno dobro v širšem smislu so stvari, dobrine in storitve namenjene splošni rabi, izvajanju javnih služb in delovanju organov javne uprave, javno dobro v ožjem smislu, pa so le stvari, namenjene splošni rabi, rabi vsakogar pod enakimi pogoji.« (Marijana vugrin, 2005, str. 416). **Javno dobro** se torej pojavlja pri stvareh, ki morajo biti dostopna vsem, da je zagotovljeno normalno bivanje. To pa zagotavlja država ali lokalna skupnost

Splošna raba predstavlja istočasno tudi omejitev lastninske pravice, zaradi katere imajo pravni položaj javnega dobra samo stvari, za katere ta zakon posebej določa. Država ali lokalna skupnost je kot lastnica pripravljena na svojem predmetu

lastninske pravice trpeti ravnanje drugih in privoliti v obsežne omejitve lastninske pravice.

Poleg vod in vodnih zemljišč, morja, so pomembnejše oblike javnega dobra v našem pravnem sistemu še ceste in železniška infrastruktura itd., poznamo pa tudi posebno obliko grajenega javno dobra in naravnega javnega dobra.

Pod grajeno javno dobro spadajo 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 (2.točka 2. člen, ZGO-1).

Zakoni ki opredeljujejo omenjene oblike javnega dobra so:

- **Zakon o graditvi objektov** določa pojem grajenega javnega dobra (21.člen, 212. člen, Zakon o graditvi objektov/ZGO-1/Ur.l. RS, št. 102/2004-UPB1)
- **Zakon o javnih cestah** določa, da so **javne ceste javno dobro in so izven pravnega prometa**. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvom ali drugih stvarnih pravic. (2. odst; 2. člen, Zakon o javnih cestah /ZJC/Ur.l. RS, št. 33/2006-UPB1) »Javna cesta mora biti vpisana v zemljiško knjigo, kot javno dobro v lasti države za državno cesto in kot javno dobro v lasti občine za občinsko cesto.« (2. odst; 13.člen, Zakon o javnih cestah /ZJC/Ur.l. RS, št. 33/2006-UPB1)
- **Zakon o železniškem prometu** določa, da je javna železniška infrastruktura grajena javno dobro v lasti države (2. odst; 9. člen, Zakon o železniškem prometu /ZZelP/Ur.l. RS, št 11/2011-UPB6)
- **Zakon o varstvu okolja** opredeljuje pojem naravno javno dobro. »Naravno javno dobro je del okolja, na katerem je z zakonom vzpostavljen status javnega dobra.« (točka 1.4.1; 3. člen, Zakon o varstvu okolja /ZVO-1/Ur.l. RS, št. 39/2006-UPB1)
- **Zakon o ohranjanju narave**, v okviru določb o razlastitvi določa pojem javna korist. »Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičninah se v javno korist lahko odvzame ali omeji, kadar je to potrebno zaradi varstva

naravnih vrednot ali doseganja namena ustanovitve zavarovanega območja. Javna korist je izkazana, če je razlastitev nepremičnine potrebna zaradi izvajanja varstvenih in razvojnih usmeritev naravnih vrednot, dostopnosti ali uživanja lastnosti naravnih vrednot, varstva in razvoja zavarovanega območja ali obnovitve naravnih vrednot.« (1.odst; 2.odst; 88. člen, ZON).

Prepovedan ali omejen prenos lastninske pravice je določen predvsem, če je lastnik javnega dobra država. Če pa je lastnik javnega dobra tudi posameznik, potem je običajno določitev zakonite predkupne pravice v korist države. Takšna zakonita predkupna pravica je utemeljena in omogoča, da država pridobi nepremičnine, na katerih je poudarjen javni interes. Status javnega dobra se lahko vpiše v zemljiško knjigo (Marijana vugrin, 2005).

9.2.2.2 Zakonita predkupna pravica

Poleg zgoraj omenjene in na kratko opisane pogodbene predkupne pravice, pa obstaja še zakonita predkupna pravica.

Zakonita predkupna pravica je večinoma določena v **javnem interesu**, za razliko od pogodbene predkupne pravice, ki pa varujejo **zasebne interese** (Tratnik Matjaž, Pravna praksa, 11/2010).

Nadija Šuler omenja, da je podlaga za zakonito predkupno pravico zakon in da je stranki ne moreta izključiti. Izjema je predkupna pravica družbenika družbe z omejeno odgovornostjo za nakup poslovnega deleža po zakonu o gospodarskih družbah. Zakonita predkupna pravica na nepremičninah ima v pravnem prometu pomembno vlogo, saj dejansko pomeni omejitev svobodne volje pri prodaji nepremičnine. Urejajo jo številni zakoni Stvarnopravni zakonik, zakon o zemljiški knjigi, Stanovanjski zakonik, zakon o urejanju prostora, v nobenem predpisu pa ne najdemo norme, ki bi celovito urejala kolizijo predkupnih pravic (Nadija Šuler, Pravna praksa, 2008, št. 36/2008).

Zakonita predkupna pravica se za razliko od pogodbene predkupne pravice, ne vpisuje v zemljiško knjigo, ker ji je publiciteta že z zakonom zagotovljena. Tratnik v svojem članku tudi opisuje, da zakonita predkupna pravica omejuje promet z nepremičninami in je ena od oblik omejevanja lastninske pravice na nepremičninah,

ter da omenjena predkupna pravica **usmerja pravni promet na osebo, ki se šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine** glede na javni interes in omejuje odločitev lastnika, komu jo bo prodal (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

Prodajne pogodbe so **nične ali izpodbojne**, če je kršena kakšna **zakonita predkupna pravica** (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

9.2.2.3 Zakonite predkupne pravice se delijo na splošne in posebne.

Med **splošne** spadajo:

- **Predkupna pravica solastnika nepremičnine:** če je predmet solastnine nepremičnina, imajo drugi solastniki pri prodaji predkupno pravico (3. odst. 66. člen, SPZ).
- **Predkupna pravica pri prodaji posameznega dela stavbe:** v primeru nepremičnine z dvema ali več etažnih lastnikov in do pet posameznih delov, imajo drugi solastniki predkupno pravico pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini (124. člen, SPZ).
- **Predkupna pravica najemnika:** po Stanovanjskem zakonu (176. Člen, Stanovanjski zakon /SZ-1/Ur.l. RS, št. 69/2003, v nadaljevanju uporabljena kratica SZ-1).
- **Predkupna pravica občine na poselitvenih območjih:** 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 izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni s tem zakonom določeno drugače (85. člen, ZUreP-1).
- **Predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih in gozdovih** po Zakonu o kmetijskih zemljiščih in Zakonu o gozdovih (20-24. člen, ZKZ in ZG).

Med **posebne zakonite predkupne pravice** pa spadajo:

- 47. člen **zakona o gozdovih** določa zakonito predkupno pravico na varovalnih gozdovih. 43. člen zakona o gozdovih določa predkupno pravico

za gozdove z posebnim pomenom, 44. člen istega zakona pa da je ta pravica **v korist države oziroma lokalne skupnosti**.

- 63. člen **zakona o varstvu kulturne dediščine** določa zakonito predkupno pravico na nepremičninah s statusom kulturnega spomenika **v korist države in lokalne skupnosti**, kjer spomenik leži.
- 81. člen **zakona o ohranjanju narave** določa zakonito predkupno pravico na nepremičninah v zavarovanih območjih **v korist države in lokalne skupnosti**
- 16. in 22. člen **zakona o vodah** določata zakonito predkupno pravico na vodnih zemljiščih, ki imajo status naravnega vodnega javnega dobra **v korist lokalne skupnosti**, in na vodnih zemljiščih v korist države.
- 25. člen **zakona o vojnih grobiščih** določa zakonito predkupno pravico na zemljiščih, na katerih so vojna grobišča **v korist države** (M. Juhart in drugi, Stvarno pravo, 2007)

Tratnik glede kolizije predkupnih pravic ugotavlja, »če je država prva predkupna upravičenka po Zakonu o gozdovih, Zakonu o ohranjanju narave, Zakonu o varstvu kulturne dediščine, vrstni red teh predkupnih upravičencev **ni posebej pomemben**. Drugače pa je že, če je treba ugotoviti ali ima predkupna pravica lokalne skupnosti po Zakonu o ohranjanju narave prednost pred predkupno pravico države po Zakonu o vodah.« (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

9.2.2.4 Zakonita predkupna pravica občine

Zakonita predkupna pravica občine sodi med prostorske ukrepe s katerimi občina zagotavlja izvajanje prostorske politike in izvrševanje sprejetih prostorskih aktov v javno korist (Državni portal RS, 2013).

Osnova za določitev območij predkupne pravice v odloku občine izhaja iz sprejetih prostorskih aktov. Ti so pogoj, da se prostorski ukrepi lahko uvedejo. Prostorski akti morajo biti sprejeti po postopku, ki ga predpisuje zakon o urejanju prostora. Skladno z določbami zakona morajo biti zagotovljena sodelovanja javnosti, s katerimi se

zagotavlja obveščenost in sodelovanje zainteresiranih oziroma prizadetih lastnikov nepremičnin.

V zakonu o urejanju prostora od 85. člena do 91. člena je opredeljena zakonita predkupna pravica občine. Namen zakonite predkupne pravice je zakonodajalec predvidel za varovanje širših javnih interesov. Te pravice se ne vpisuje v zemljiško knjigo.

Zakon o urejanju prostora določa, da lahko občina določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in objektov izven poselitvenih območij. Meja območja mora biti natančno prikazana v zemljiškem katastru (85. člen, ZUreP-1).

Predkupna pravica občine se določi na območjih naselij in območjih predvidenih za širitev, ki so v prostorskih aktih že določene. Občina se mora pri določitvi predkupne pravice omejiti na območje, kjer je **ta ukrep res potreben** in ga narekuje javna korist.

Lastnik nepremičnine, ki leži na območju predkupne pravice občine mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine ali na nepremičnino uveljavlja predkupno pravico ali ne. Če občina v petnajstih dneh od vložitve zahteve za izdajo potrdila o uveljavljanju predkupne pravice ne izda, se šteje da predkupne pravice ne uveljavlja (87. člen, ZUreP-1).

Če pa občina izda potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice ji mora prodajalec **podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine** o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v petnajstih dnevih, sicer se šteje da nepremičnine ne bo kupila. Če v petnajstih dnevih ne uveljavi pravice se lahko nepremičnino proda drugi osebi (V. Rijavec in drugi, 2006).

9.2.3 Solastnina

»Več oseb ima solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki), če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež). Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.« (65. člen, SPZ). Solastnina lahko

nastane na podlagi zakona, odločbe državnega organa, z dedovanjem ali pravnim poslom (Miha Juhart in drugi, 2007).

9.2.3.1 Zakonita predkupna pravica solastnika

Zakonito predkupno pravico solastnikov določa stvarnopravni zakonik v 3. odstavku 66. člena, kjer opisuje, da lahko solastnik **z svojim deležem** (pomeni, da ne more obremeniti ali odtujiti cele nepremičnine) **razpolaga samostojno**, brez soglasja drugih solastnikov. Lahko delež proda, podari itd. Pri vsem tem je edina omejitev to, da imajo po zakonu **ostali solastniki predkupno pravico** v primeru prodaje solastniškega deleža. Torej mora lastnik najprej njim ponuditi nepremičnino za nakup. Če predkupno pravico uveljavlja več solastnikov, lahko vsak solastnik uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem (3. odstavek, 66. Člen, SPZ).

Kot smo ugotovili, nam zgornji odstavek pove, da pri vsaki prodaji nepremičnine ali naj bo to prodaja stanovanja, kmetijskega zemljišča ali nezazidanega stavbnega zemljišča, mora prodajalec najprej obvezno svoj del ponuditi solastnikom, ki so predkupni upravičenci. Če pa ne uveljavi nihče predkupne pravice, potem pa lahko proda tretji osebi.

»Kolizijo med zakonito predkupno pravico solastnika po Stvarnopravnem zakoniku in zakonu o urejanju prostora je **sodna praksa rešila v korist solastnika**. Odločilnega pomena je bil **namen** zakonodajalca, ki je po Stvarnopravnem zakoniku predvsem ta, da se **ukine solastninska skupnost**. (Sklep VSL I Cp 1200/2008). Iz navedenega sledi, da v konkretnem primeru občina nasproti solastniku ne more uveljavljati predkupne pravice na solastniškem deležu.« (Državni portal RS; 2013).

Iz zgoraj omenjenega sklepa izhaja, da s tem, ko imajo solastniki predkupno pravico pri prodaji idealnega deleža, **lahko preprečijo vstop tretje osebe v solastniško razmerje**. Predkupna pravica solastnika nepremičnine je celo močnejša od predkupne pravice, ki jo ima občina po zakonu o urejanju prostora. Če **solastnik izkoristi svojo predkupno pravico, se s tem odpravljajo solastne skupnosti**, ki so za pravni promet nezaželena pravna oblika. Torej je **namen te predkupne pravice, da se zmanjša število solastnikov** (Solastniško razmerje, 2013).

Tudi Tratnik opisuje v svojem članku, da je namen zakonite predkupne pravice solastnika omejiti število nezaželenih solastninskih položajev na nepremičninah (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

Predkupno pravico solastnika je potrebno upoštevati tudi pri javni dražbi. V primeru, da solastniku ni bila dana možnost uveljavljanja predkupne pravice, lahko solastnik vloži tožbo za razveljavitev pogodbe.

9.2.4 Etažna lastnina

9.2.4.1 Splošno o etažni lastnini

»Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov.« (1. odst; 105. člen, SPZ).

Etažna lastnina je oblika lastninske pojavnosti. Njena ureditev odstopa od nekaterih temeljnih načel stvarnega prava, načela specialnosti, načela povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo cedit*). **Etažna lastnina je posebna solastninska oblika, kjer so določeni fizični deli (prostori) vsakega posameznika** (M. Juhart, 2000).

Lastnik lahko z lastninsko pravico na posameznem delu prosto razpolaga, lahko jo prenese, omeji. Vsak del v etažni lastnini mora vsebovati identifikacijsko številko, opis, določitev solastninskih deležev (M. Juhart in drugi, 2007).

9.2.4.2 Zakonita predkupna pravica etažnih lastnikov

Stvarnopravni zakonik vsebuje določbe o zakoniti predkupni pravici etažnega lastnika. Pri nepremičnini z dvema ali več etažnimi lastniki, ter manj kot petimi posameznimi deli, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini predkupno pravico drugi etažni lastniki (124. člen, SPZ).

Kot ugotovimo, če ima zgradba šest ali več posameznih delov v etažni lastnini, ostali lastniki posameznih delov stavbe nimajo predkupne pravice. V primeru neuveljavljanja pravice, prodajalec posamezen del stavbe v etažni lastnini lahko proda tretjemu.

Lastnik, ki želi svoj posamezni del prodati, mora poslati ponudbo ostalim etažnim lastnikom posameznih delov. »**Namen** te določbe je, da se v manjših nepremičninah prepreči prihod novega lastnika, ki bi lahko porušil ali ogrozil medsebojna razmerja.« (Etažna lastnina; 2013).

9.2.5 Najemno stanovanje

Najemno stanovanje po tem zakonu je:

- **neprofitno najemno stanovanje.** To je stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnico in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja,
- **tržno najemno stanovanje,** ki je stanovanje katero se prosto oddaja na trgu ,
- **službeno najemno stanovanje.** To stanovanje je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb,
- **namensko najemno stanovanje** katero je namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojujencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (83. člen, SZ-1).

9.2.5.1 Predkupna pravica najemnika stanovanja

Pri prodaji stanovanja ima predkupno pravico za nakup najprej **solastnik**. Če solastnik ne uveljavi svoje predkupne pravice, jo lahko uveljavi **najemnik** - prejšnji imetnik stanovanjske pravice, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za nedoločen čas. V primeru, da tudi on ne uveljavlja predkupne pravice, v roku 60-ih dni, je lastnik dolžan posredovati pisno ponudbo o prodaji le-tega ostalim **etažnim lastnikom** večstanovanjske stavbe, če imajo po Stvarnopravnem zakoniku predkupno pravico, ter občinskemu stanovanjskemu skladu, kjer se stanovanje nahaja in Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije. Če nihče od teh ne uveljavlja predkupne pravice, lahko lastnik nepremičnino ponudi tretji osebi, s pogojem, da mora v tem primeru ponudnik sklenjeno pogodbo prinesiti predkupnemu upravičencu v vpogled (176. člen in 177. člen, SZ-1).

9.3 Kmetijska zemljišča

»Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih.« (2. člen, ZKZ).

Promet kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) z namenom ohranjanja in izboljševanja pridelovalnega potenciala ter povečanja obsega kmetijskih zemljišč za pridelavo hrane, trajnostno ravnanje z rodovitno zemljo, ohranjanja krajine ter ohranjanja in razvoj podeželja (1.a člen, ZKZ). Zakon določa tudi postopek prodaje kmetijskih zemljišč, roke, ki jih je treba upoštevati pri prometu s kmetijskimi zemljišči in vrstni red predkupnih upravičencev.

Zakon o kmetijskih zemljiščih pa vsebuje tudi nekaj omejitev, ki lastniku zemljišča omejujejo samostojno razpolaganje z le-tem. Te so poleg tistih, ki se nanašajo na pravni promet tudi, dopustitev lova, čebeljarjenja, nabiranja plodov prostorastečih rastlin, gob in prostoživečih živali, ter prosta hoja oseb po njegovih neobdelovanih kmetijskih zemljiščih, s tem pogojem, da ne povzročajo škode (1. odst; 5. člen).

Na pomen varstva kmetijskih zemljišč kaže tudi dejstvo, da ustava Republike Slovenije določa v 71. členu, da je potrebno upoštevati posebne pogoje za uporabo zemljišč, zaradi smotrnega izkoriščanja, določa pa tudi **posebno varstvo kmetijskih zemljišč**. Država na hribovitih in gorskih območjih skrbi za socialni, kulturni in gospodarski napredek prebivalstva (2. odst; 71. člen, URS).

9.3.1 Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi, kmetijami ter omejitve prometa

Če je parcela po namenski rabi opredeljena kot kmetijsko ali gozdno zemljišče, je potrebno upoštevati poseben postopek prometa, ki ga urejata Zakon o kmetijskih zemljiščih in Zakon o gozdovih.

Promet z kmetijskimi zemljišči, gozdovi, kmetijami definira Zakon o kmetijskih zemljiščih ki pravi, da za promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami po tem zakonu se šteje pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi in v drugih primerih, ki jih določa ta zakon. Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali

kmetijami teče po postopku in na način določen s tem zakonom, če ni glede predkupne pravice kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij z drugim zakonom določeno drugače (17. člen, ZKZ).

Ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči se povezuje tudi z drugimi pravnimi vprašanji, ki jih zakon o kmetijskih zemljiščih neposredno ne ureja, pač pa jih urejajo drugi zakoni (npr. Stvarnopravni zakonik, Obligacijski zakonik, Zakon o splošnem upravnem postopku). Poleg tega za razlago prometa s kmetijskimi zemljišči je nujno potrebno tudi poznavanje sodne prakse, ki se je izoblikovala v letih od ureditve prometa s kmetijskimi zemljišči.

Da je **postopek prodaje kmetijskega zemljišča zavezan strogim pravilom** izhaja tudi iz Sodbe in sklepa II Ips 791/2009 vrhovnega sodišča RS, kjer je med drugim zapisano. »Celotna prodaja kmetijskega zemljišča namreč poteka v posebnem postopku pri upravni enoti, ki mora na koncu sklenjeni pravni posel še posebej odobriti. Upravna enota pri tem preverja izpolnjevanje zakonskih predpostavk, morebitne predkupne upravičence in ugotavlja njihov vrstni red. Gre za posebno javnopravno kontrolo v za to predpisanem postopku, njen namen pa je usmerjanje prometa s kmetijskimi zemljišči na način, da ostanejo v primarni obdelovalni funkciji v obsegu, ki je potreben za zagotovitev prehranske varnosti prebivalcev Slovenije.« (Postopek prodaja kmetijskega zemljišča; 2013).

9.3.2 Omejitve prometa kmetijskih zemljišč, gozdov, kmetij

Omejitve pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči se nanašajo na:

- **predpisani postopek** (od oddaje ponudbe, sprejema ponudbe itn.),
- **omejitve glede kupcev**, kjer je treba upoštevati predkupne upravičence,
- **odobritve ali potrdilo državnega organa**
- ter **ostale omejitve** (npr. prepoved delitve)
- posebne omejitve v zvezi z darilnimi pogodbami, kar pa ni predmet te naloge

10 POSTOPEK PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

10.1 Ponudba

Lastnik kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, ki ga ima namen prodati, mora v treh izvodih izročiti ponudbo upravni enoti na območju, kjer kmetijsko zemljišče leži. Vsebovati mora podatke o kmetijskem zemljišču, kmetiji ali gozdu z njihovo identifikacijsko oznako, površino, katastrsko kulturo, ceno nepremičnine in druge prodajne pogoje, ter podatke o prodajalcu tj. ime, priimek, naslov. Ponudba mora torej vsebovati vse bistvene elemente za sklenitev pogodbe, kar pomeni, da gre za zavezujočo ponudbo.

Ponudbo mora upravna enota objaviti na oglasni deski, na občini ali krajevnem uradu, ter na državni e-portal (Objava ponudbe; 2013), kjer se šteje, da od tistega dne naprej, ko je bila objavljena začne teči 30 dnevni rok za sprejem ponudbe in uveljavitev pravice nakupa. Če v tem času nihče ne sprejme ponudbe, jo mora prodajalec ponoviti (20. člen, ZKZ).

Pravilno vložena ponudba se upošteva v postopku odobritve pravnega posla. Priporočljivo je pred vložitvijo ponudbe pridobiti potrdilo pristojne občine, ki izkazuje namensko rabo zemljišča po prostorskih sestavinah planskih aktov občine (kmetijsko zemljišče ali gozd), (Pridobitev potrdila pristojne občine; 2013).

Javna ponudba je pomembna zaradi uveljavljanja predkupnih pravic.

10.2 Sprejem ponudbe

Vsak, ki namerava kupiti kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ki je naprodaj, mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe. Izjavo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali pa neposredno vloži na upravni enoti.

Ko preteče rok za sprejem ponudbe, obvesti upravna enota vse sprejemnike ponudbe in prodajalca priporočeno s povratnico o tem kdo je sprejel ponudbo v predpisanem roku (21. člen, ZKZ).

Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan s tem zakonom, **če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota** (3.točka, 3.odst; 23. člen, ZKZ).

Z iztekom roka za sprejem ponudbe je torej sklenjenih toliko zavezovalnih pravnih poslov za prodajo ponujenega kmetijskega zemljišča, kolikor predkupnih upravičencev je pravočasno sprejelo objavljeno ponudbo s predpisano vsebino, vsi pa pod odložnim pogojem odobritve s strani pristojnega upravnega organa (Sprejem ponudbe; 2013).

10.3 Sklenitev prodajne pogodbe

Pogodba se sklene med prodajalcem in kupcem, v kateri se dogovorita o vseh zadevah, ki so pomembne za pravni posel. Pogodba mora biti v pisni obliki.

Po sklenitvi pravnega posla je potrebno poslati podpisano pogodbo in vlogo upravni enoti za odobritev pravnega posla.

10.4 Postopek odobritve pravnega posla

Odobritev določenega državnega organa

Promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi je možen samo z **odobritvijo upravne enote**. Če gre za prodajo, upravna enota v postopku izdaje odločbe o odobritvi zlasti preverja, ali je **prodaja potekala po postopku** in ali so bile **spoštovane predkupne pravice** po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

Namen odobritve je kontrola dopustnosti pravnega posla. Kupoprodajna pogodba za kmetijsko zemljišče je sklenjena pod odložnim pogojem odobritve pristojne upravne enote. Če upravna enota izda svojo odobritev potem pogodba učinkuje od trenutka sklenitve naprej, če pa ne odobri, potem se šteje, da posel ne velja in sta obe stranki prosti svojih obveznosti (Namen odobritve, 2013).

Odobritev je obvezen pogoj za overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu za vknjižbo lastninske pravice na kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji (Obveza odobritve, 2013).

Na upravno enoto na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del, vloži vlogo za odobritev pravnega posla fizična ali pravna oseba, ki sklone posel z lastnikom nepremičnine. Rok za vložitev vloge je šestdeset dni po izteku roka za sprejem ponudbe. Če za pravni posel ni potrebna odobritev, izda upravna enota potrdilo, ki to dokazuje.

Vlogi je potrebno priložiti sklenjeno pogodbo o pravnem poslu (1. odst. 22. člen, ZKZ).

Stranke v postopku odobritve so pogodbene stranke in vsi, ki so sprejeli ponudbo v skladu za zakonom o kmetijskih zemljiščih.

»Odobritev pravnega posla pa ni potrebna, če gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij; med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjima; lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo; med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov; na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju; na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo; če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt zgrajen v skladu z veljavnim prostorski aktom in s predpisi o graditvi objektov.« (19. člen, ZKZ).

Odobritev se ne izda:

- » če promet ni potekal po postopku in na način, določen s tem zakonom,
- če ni upoštevan prednostni vrstni red kupcev,
- če bi se s prometom fizično delile parcele zemljišča, ki je bilo urejeno s komasacijo (19. člen, ZKZ).

V tem postopku upravna enota preverja ali je prodaja potekala po pravilnem postopku, ki ga določa zakon o kmetijskih zemljiščih in če so bile spoštovane predkupne pravice.

Upravna enota mora z odločbo javiti strankam v postopku odobritve oziroma vsem, ki so sprejeli ponudbo, o izdaji potrdila ali zavrnitvi odobritve pravnega posla. (2. odst. 22. člen, ZKZ).

10.4.1.1 Predkupna pravica in predkupni upravičenci po zakonu o kmetijskih zemljiščih

Javna ponudba je pomembna zaradi predkupnih upravičencev, ki lahko uveljavljajo svoje zakonite predkupne pravice pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda, kmetije. Če pa jih uveljavlja več to pravico, pa se upošteva glede na vrstni red upravičencev.

10.4.1.2 Vrstni red zakonitih predkupnih upravičencev

Le-tega opredeljuje 21. člen zakona o kmetijskih zemljiščih:

- » solastnik,
- kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj, (tu je cilj, da se zaokroži parcela in posestno strukturo, ter izboljša rabo zemljišča.)
- zakupnik zemljišča, ki je naprodaj,
- drug kmet,
- kmetijska organizacija (družba, kmetijska zadruga ali druga pravna oseba, ki je registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50 odstotkov prihodkov iz kmetijske dejavnosti), ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gospodarske dejavnosti.,
- sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Ob enakih pogojih se med kmeti, uvrščenimi na isto mesto v skladu s prejšnjim odstavkom, pravico do nakupa določi po naslednjem vrstnem redu:

- kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost,

- kmet, ki zemljišče sam obdeluje,
- kmet, ki ga določi prodajalec, razen v primeru, ko gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, ki je stvarno premoženje države in mora prodajalec določiti kmeta na podlagi metode javne dražbe.« (23. člen, ZKZ).

V kolikor nobeden predkupni upravičenec ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo vsakomur, ki je pravočasno in na predpisan način sprejel ponudbo. Temu sledi sklenitev pogodbe in njena odobritev z strani upravne enote (23. člen, ZKZ).

Kot smo v vrstnem redu predkupnih upravičencev videli spadajo mednje tudi kmetje, ki pa jih opredeljuje 22. člen zakona o kmetijskih zemljiščih.

- Kmet je lastnik, zakupnik oziroma drugačni uporabnik kmetijskega zemljišča, ki to zemljišče obdeluje sam ali z pomočjo drugih. Je za to obdelovanje ustrezno usposobljen in iz kmetijske dejavnosti pridobiva pomemben del dohodka,
- kmet je tudi družinski član osebe iz prejšnjega odstavka, če opravlja kmetijsko dejavnost na kmetiji kot edino oziroma glavno dejavnost in je za to ustrezno usposobljen,
- kmet je oseba, »ki je iz kmetijske dejavnosti na kmetiji pridobivala pomemben del dohodka, pa zaradi starosti ali delovne nezmožnosti ne opravlja kmetijske dejavnosti na kmetiji, če poskrbi za obdelavo kmetijskih zemljišč«,
- kmet je oseba, »ki da izjavo na zapisnik pri upravni enoti, da bo sam ali s pomočjo drugih obdeloval kmetijska zemljišča, za katere verjetno izkaže, da jih bo pridobil, da bo iz kmetijske dejavnosti na teh zemljiščih pridobival pomemben del dohodka in izpolnjuje pogoje glede usposobljenosti«,
- kmet mora biti ustrezno usposobljen za dela kmeta oziroma kmetijske dejavnosti. To doseže z IV stopnjo kmetijske smeri oziroma IV stopnjo katerekoli smeri, ter dodatnim preizkusom znanja iz programa kmetijskih šol (22. člen, ZKZ).

Glede predkupnih pravic na kmetijskih zemljiščih in gozdovih uporablja pravila Zakona o kmetijskih zemljiščih, le če ni z drugimi zakoni določeno drugače. **Primer:** na zavarovanih območjih ima pred upravičenci po Zakonu o kmetijskih zemljiščih prednost država in lokalna skupnost (84. člen, ZON), na zemljišču, kjer je spomenik lokalnega ali državnega pomena imata prednost pred upravičenci po Zakonu o kmetijskih zemljiščih, država in lokalna skupnost po Zakonu o varstvu kulturne dediščine (62. člen, ZVKD-1), ter tako naprej upravičenci po Zakonu o gozdovih, vodah (Tratnik Matjaž, Pravna praksa 11/2010).

11 PROMET IN OMEJITVE PRI ZAŠČITENIH KMETIJAH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČIH

11.1 Posebnosti pri zaščitenih kmetijah

11.1.1 Pojem zaščitene kmetije

Zaščitena kmetija je kmetijsko-gozdarska enota, ki obsega najmanj 5 hektarjev in do največ 100 hektarjev kmetijske površine, in je v lasti ene fizične osebe ali lasti, solasti ali skupni lasti zakonskega para ali oseb, ki živita v registrirani istospolni partnerski skupnosti, solasti enega od staršev in njegovega potomca. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev preprečuje drobitev zaščitenih kmetij in omogoča njihov prevzem pod pogoji, ki dediča preveč ne obremenjujejo. (2. člen, Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev /ZDKG/Ur.l. RS, št. 70/1995 in 54/99 in popravki iz Ur.l. RS, št. 30/2013)

»To je funkcionalna celota, ki omogoča preživetje. Status zaščitena kmetija dobi s posebno odločbo. Zaščitena kmetija se s pravnimi posli med živimi (menjava, prodaja, ...) sploh ne more deliti, razen če se povečujejo druge zaščitne kmetije, če postanejo lastnina RS ali občine ali če gre za solastniške transakcije.« (Zaščitena kmetija, 2013).

11.1.2 Načelo nedeljivosti zaščitene kmetije in zakonita predkupna pravica

Razpolaganje s kmetijskimi zemljišči je omejeno. Zaščitena kmetija predstavlja največjo omejitev razpolaganja oziroma največjo omejitev pri prometu z kmetijskimi zemljišči.

Zakon o kmetijskih zemljiščih določa, da se zaščitena kmetija ne sme deliti. Deli se lahko samo v naslednjih primerih:

- če se zaokrožuje ali povečuje obstoječa zaščitena kmetija,
- če nastaja nova zaščitena kmetija,
- če se povečuje ali zaokrožuje druga kmetija, v lasti kmetijske organizacije ali samostojnega podjetnika posameznika,
- če se odtujijo stavbna zemljišča,
- če se odtujijo zemljišča, ki se jih po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev sme nakloniti z oporoko,
- če pridobi Republika Slovenija oziroma občina lastninsko pravico na zaščiteni kmetiji,

če lastnik vzpostavi solastninski delež na zaščiteni kmetiji v korist solastnika, zakonca, zunajzakonskega partnerja, posvojenca ali njegovega potomca, tako, da zaščitena kmetija še naprej izpolnjuje pogoje po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev (18. člen, ZZK). Za prodajo zaščitene kmetije velja enak postopek in predkupni upravičenci, oziroma predkupna pravica ter soglasje, kot je opisano v poglavju številka 10 v tej diplomski nalogi (17. člen, ZKZ).

11.2 Gozdovi

11.2.1 Pojem gozda

Gozd je:

- »zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja, ki lahko doseže višino najmanj 5 metrov in ima površino najmanj 0,25 hektarja;
- zemljišče v zaraščanju na površini najmanj 0,25 hektarja, ki se zadnjih 20 let ni uporabljalo v kmetijske namene in na katerem lahko gozdno drevje doseže višino najmanj 5 metrov ter je pokrovnost gozdnega drevja dosegla 75 odstotkov;
- obrečni in protivetrni pasovi, širši od ene drevesne višine odraslega drevja, na površini najmanj 0,25 hektarja.
- Druga gozdna zemljišča so zemljišča, porasla z gozdnim drevjem ali drugim gozdnim rastjem, na površini najmanj 0,25 hektarja, ki niso gozd in se zadnjih 20 let niso uporabljala v kmetijske namene. Med druga gozdna zemljišča se uvrščajo tudi obore v gozdovih za rejo divjadi in zemljišča pod daljnovodi v gozdu na površini najmanj 0,25 hektarja.
- Gozdna infrastruktura, ki ni odmerjena v samostojno parcelo, je sestavni del gozda.« (3. člen, ZG).

11.2.2 Varovalni gozdovi in gozdovi s posebnim namenom

Varovalni gozdovi so gozdovi, ki v zaostrenih ekoloških razmerah varujejo sebe, svoje zemljišča in nižje ležeča zemljišča, in gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena katera koli druga ekološka funkcija, se razglasijo za varovalne gozdove (43. člen, ZG).

Med gozdove z posebnim namenom štejemo gozdove, kjer je poudarjena raziskovalna, higiensko-zdravstvena funkcija, funkcija varovanja narave in kulturne dediščine. Tu spadajo še rekreacijska, turistična, obrambna funkcija. (skladišča, vadbeni objekti namenjeni obrambnim potrebam). Med gozdove z posebnim namenom pa spadajo glede na zakon o varstvu naravne dediščine, tudi gozdovi na območjih, ki so razglašena za naravne znamenitosti (2. odst; 3. odst; 44. člen, ZG).

11.2.3 Prodaja gozdnih zemljišč

Pravni promet z gozdovi je omejen. Potrebno je upoštevati določene omejitve, ki sicer veljajo za kmetijska zemljišča. **Postopek prodaje** je isti, kot pri prometu s kmetijskimi zemljišči in je predstavljen v poglavju 10. Razlika se pojavi pri vrstnem redu predkupnih upravičencev.

11.2.3.1 Predkupna pravica na gozdnih zemljiščih

Pri prodaji obeh skupin gozdov, tako varovalnih kot tudi gozdov s posebnim pomenom ima predkupno pravico Republika Slovenija (1. odst. 47.člena, ZG). Prav tako ima predkupno pravico pri nakupu gozdov v kompleksu, večjem od 30 hektarjev (3. točka, 33. člen, ZG).

Predkupna pravica se uveljavi tako, da upravičenec v 30 dneh, ko prejme ponudbo upravne enote pisno sporoči lastniku nepremičnine, da ponudbo sprejema.

»**Lokalna skupnost** ima na območju katere ležijo gozdovi, ki se prodajajo, predkupno pravico pri nakupu gozdov s posebnim namenom, če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti. Če lokalna skupnost te predkupne pravice ne uveljavi, jo ima **lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja**.« (Matjaž Tratnik in Renato Vrenčur, 2009, str. 230), če pa tudi ta ne uveljavlja pravice, potem ima pravico do nakupa **drugi lastnik, katerega zemljišče je najbližje prodajanem gozdu** (2. odst; 47. člen, ZG).

Če lokalna skupnost uveljavlja predkupno pravico, potem na državnem e-portal in oglasni deski upravne enote objava ponudbe ni potrebna (4. točka, 33. člen, ZG).

Iz tega je razvidni vrstni red predkupnih upravičencev pri nakupu gozda:

- Republika Slovenija (primer nakupa vsaj 30 hektarjev varovalnih gozdov, ali gozdov z posebnim namenom)
- Lokalna skupnost pri gozdovih z posebnim namenom, ki je v interesu lokalne skupnosti

- Lastnik zemljišča, ki meji na prodajani gozd
- Lastnik zemljišča, ki je blizu prodajanega gozda

Opazili smo, da ima zakonita predkupna pravica po zakonu o gozdovih, prednost pred zakonito predkupno pravico po zakonu o kmetijskih zemljiščih.

12 DRUGI ZAKONI KI POSEGAJO V PRODAJO NEPREMIČNIN

Zaradi varstva javnega interesa na področju nepremičnin posegajo v promet z nepremičninami še številni posebni predpisi, ki so:

- **Zakon o varstvu kulturne dediščine** (tu obstaja zakonita predkupna pravica v korist države in lokalne skupnosti, 63. člen)
- **Zakon o ohranjanju narave** (zakonita predkupna pravica velja za zavarovana zemljišča in območja, 84. člen)
- **Zakon o vodah** (zakonita predkupna pravica v korist države pri vodnih zemljiščih, 22. člen)
- **Zakon o vojnih grobiščih** (država ima predkupno pravico, 25. člen) (V. Rijavec in drugi, 2006)
- **Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje**

12.1 Kulturna dediščina

Zakon o varstvu kulturne dediščine določa varstvo za naslednje kategorije:

- **registrirane dediščine**
- **nacionalno bogastvo**
- **spomenike**
- **varstvena območja dediščine**
- **arheološke ostaline** (8. člen, ZVKD-1).

12.1.1 Zakonita predkupna pravica

Zakon o varstvu kulturne dediščine določa zakonito predkupno pravico na spomeniku in nepremičnini v območju spomenika v korist **lokalne skupnosti** in **države**, kar predstavlja omejitev prometa z nepremičninami.

Država ima na **spomeniku državnega pomena in nepremičnini v območju spomenika** državnega pomena predkupno pravico, če je določeno v aktu o razglasitvi (1. odst. 62. člen, ZVKD-1).

Pokrajina ali občina, ki je spomenik razglasila, ima predkupno pravico na spomeniku lokalnega pomena in na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi, v primeru neizkoriščene predkupne pravice države pa tudi na nepremičnini iz prejšnjega odstavka, ki je na območju te pokrajine ali občine (2. odst. 62. člen, ZVKD-1). Ta kulturni spomenik je lahko tudi kmetijsko ali gozdno zemljišče kot samo, lahko pa je tudi kulturni spomenik nek objekt na zemljišču. Prodaja nepremičnine z statusom kulturne dediščine

V primeru, ko se **lastnik** spomenika ali nepremičnine v območju tega spomnika, odloči za prodajo, **mora o nameravani prodaji** in o pogojih le-ta pisno **obvestiti predkupnega upravičenca**. V najkasneje tridesetih dneh mora minister za kulturo ali pristojni organ pokrajine ali občine sporočiti lastniku, če bo država oziroma pokrajina ali občina izkoristila pravico predkupnega upravičenca. V primeru nekorisčenja predkupne pravice države mora minister za kulturo obvestiti pokrajino na območju katere je omenjeni spomenik ali nepremičnina v območju le-tega. Pokrajina lahko nato izkoristi predkupno pravico v roku 30 dni ali pa jo prenese na občino (3. odst. 62. člen, ZVKD-1).

V primeru, ko nihče od omenjenih ne uveljavlja predkupne pravice, se lahko postopek izpelje po določbah zakona o kmetijskih zemljiščih, kjer prodajalec proda nepremičnino drugemu kupcu, ki je njegovo ponudbo sprejel pravočasno in na način določen z predpisi o kmetijskih zemljiščih in če s to pogodbo soglaša upravna enota.

Prodajalec mora tudi upoštevati predpis, da v primeru, ko država ali lokalna skupnost ne uveljavlja pravice, da poda drugim zainteresiranim **ponudbo z isto ceno** (5. odst. 62. člen, ZVKD-1).

Prodajalec mora pri prodaji nepremičnine tretji osebi, predložiti poleg prodajne pogodbe tudi potrdilo o tem, da predkupni upravičenci ne uveljavljajo predkupne pravice. Ker če ni tega potrdila, notar ne overi podpisa prodajalca in kupca na prodajni pogodbi (6. odst. 62. člen, ZVKD-1).

Pogodba je nična, če je sklenjena brez dane ponudbe predkupnim upravičencem, če se cena ponudbe za tretje osebe razlikuje od tiste, ki je bila podana za predkupne upravičence (7. odst. 62. člen, ZVKD-1).

Isto kot opisuje zakon o kmetijskih zemljiščih, opisuje tudi zakon o varstvu kulturne dediščine v 62. členu. ZVKD-1, da če lastnik proda stvar svojemu zakoncu, sorodnici oziroma sorodniku v ravni vrsti, posvojiteljici oziroma posvojitelju, posvojenki oziroma posvojencu ali osebi javnega prava, katere ustanoviteljica je država, pokrajina ali občina, s tem izključuje predkupno pravico države in lokalne skupnosti (9. odst. 62. člen, ZVKD-1).

Če se torej nihče ne uveljavlja predkupne pravice, steče postopek prodaje, od ponudbe, sprejema ponudbe, odobritve pravnega posla za druge kupce, ki je opisan v poglavju 10.

12.2 Zavarovana območja po Zakonu o ohranjanju narave

Zakon o ohranjanju narave opredeljuje dve skupini zavarovanih območij:

- **Širša skupina:** Narodni parki, regijski parki, krajinski parki.
- **Ožja skupina:** Strogi naravni rezervati, naravni rezervati, naravni spomeniki (5; 6; 7; odst; 53. člen, ZON).

Posebno varstveno območje predstavlja **območje Natura 2000**, ki ga določi Vlada (1. in 2. odst; 33.člena, ZON).

12.2.1 Predkupna pravica in predkupni upravičenci

Lastniki zemljišč **na zavarovanih območjih** morajo o nameravani prodaji obvestiti predkupnega upravičenca tj. **državo ali lokalno skupnost**, to pa je **odvisno** od tega, **kdo je sprejel akt o zavarovanju**. V primeru prodaje vodnega zemljišča, ima predkupno pravico vedno država (1. odst; 22. člen, ZV-1).

To predstavlja omejitev prometa z nepremičninami zaradi varstva narave. **Predkupna pravica po zakonu o ohranjanju narave velja, ne glede na druge zakone, ki tudi določajo predkupne pravice**. V primeru neuveljavljanja predkupne pravice države v roku šestdesetih dni od prejema obvestila, lahko predkupno pravico uveljavljajo prednostni upravičenci po vrstnem redu, ki je določena v zakonih, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskem, gozdnem in vodnem zemljišču. V isti kategoriji prednostnih upravičencev ima prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območju (1; 3 .odst; 84.člen, ZON).

Prodajalec lahko proda zemljišče drugemu kupcu, v primeru ko nihče od predkupnih upravičencev ne koristi svoje predkupne pravice (4. odst., 84. člen, ZON).

Če sta sprejeli akt o zavarovanju država in lokalna skupnost, imata predkupno pravico obe, prednost pa ima država. Predkupno pravico lahko uveljavlja tudi v primeru, ko jo država ne koristi in to v roku tridesetih dni po tem, ko je državi potekel rok za uveljavljanje pravice (6; 7. odst; 84. člen, ZON).

Za postopek se smiselno uporablja določbe zakona, ki ureja prodajo kmetijskih zemljišč, v kolikor Zakon o ohranjanju narave ne določa drugače.

Predkupna pravica, ki jo opredeljuje omenjeni zakon, ne velja za stavbna zemljišča, ampak velja samo za gozdna, vodna in kmetijska zemljišča (Prekupna pravica ZON; 2013).

12.2.2 Promet z nepremičninami na zavarovanih območjih

Zakon o ohranjanju narave določa, da je promet z nepremičninami na zavarovanih območjih omejen. Po 85. členu omenjenega zakona nepremičnine v lasti države na zavarovanih območjih in zemljišča, na katerih so naravne vrednote, **niso v pravnem prometu**, vendar omogoča izjeme.

Ministrstvo za okolje in prostor lahko dovoli:

»1. **menjavo zemljišča**, ki je v lasti države, na zavarovanem območju za drugo zemljišče na zavarovanem območju, ki je v lasti fizične ali pravne osebe, zaradi pridobitve zemljišča, ki je za varstvo naravnih vrednot ali za doseganje namenov zavarovanja pomembnejše,

2. **prodajo objekta s pripadajočim zemljiščem**, ki je v lasti države na zavarovanem območju in ne služi za namene varstva ali upravljanja zavarovanega območja, pri čemer se polovica dobljene kupnine nameni za pridobitev nepremičnin na zavarovanih območjih v last države.

2.1 Dovoljenje ministrstva za okolje in prostor ni potrebno, če se prodaja izvede na podlagi programa, načrta oziroma drugega akta, ki ga sprejme oziroma potrdi vlada, in če s tem predhodno soglašajo omenjeno ministrstvo.

2.2 Upravljalci nepremičnin na zavarovanih območjih in zemljišč, na katerih so naravne vrednote, ki so v lasti države, morajo k pravnim poslom v zvezi z upravljanjem s temi nepremičninami, ki jih lahko sklepajo v skladu s predpisi, pridobiti predhodno soglasje ministrstva za okolje in prostor.« (85. člen, ZON).

12.2.3 Soglasje upravne enote

Pri prometu z nepremičninami na zavarovanih območjih je ravno tako **potrebno soglasje upravne enote**. Soglasje ni potrebno v primeru pridobitve lastninske pravice z dedovanjem ali pravnim poslom, ki se sklepa med lastnikom nepremičnine in državo ali lokalno skupnostjo, na območju katere leži prodajana nepremičnina (1; 2. odst. 86. člen, ZON).

12.3 Vodna in priobalna zemljišča

Vodno zemljišče celinskih voda

Vodno zemljišče je območje zemeljskega površja, na katerem je celinska voda trajno ali občasno prisotna. Med vodna zemljišča štejemo tudi opuščene struge in prodišča, ki jih voda občasno še poplavlja, močvirja in zemljišče, ki ga je poplavela voda zaradi posega v prostor. **Vodno zemljišče tekočih voda** obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom. **Vodno zemljišče stoječih voda** obsega dno stoječih voda, vključno z bregom, do najvišjega zabeleženega vodostaja (11. člen, ZV-1).

Priobalno zemljišče celinskih voda

Priobalno zemljišče celinskih voda je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi (1; 3; odst; 14. člen, ZV-1).

12.3.1 Javno dobro voda

Naravno vodno javno dobro

V zgoraj omenjeno skupino naravnega vodnega javnega dobra spadajo celinske vode in vodna zemljišča. Tu se šteje tudi presihajoče jezero, ko je prekrito z vodo (1.odst; 2.odst; 15. člen, ZV-1).

Zakon o vodah omenja, da lahko lokalna skupnost določi status naravnega vodnega javnega dobra tudi na delu priobalnega zemljišča, če je le-ta v zasebni lasti, v ta namen, da lahko vsak uporablja to zemljišče, ampak samo pod pogojem, da si pridobi zemljišče v last s pravnim poslom ali z razlastitvijo po Zakonu o urejanju prostora (1. odst; 2. odst; 16. člen, ZV-1).

Vodno zemljišče izgubi status naravnega vodnega javnega dobra v primeru neizpolnjevanja pogojev vodnega zemljišča celinskih voda, zaradi naravnega dogodka ali posega v prostor. To pa pomeni, da voda na zemljišču ni trajno, niti občasno več prisotna. V takem primeru se vodno zemljišče spremeni lahko v kmetijsko, gozdno ali kakšno drugo zemljišče (1. odst; 2. odst; 19. člen, ZV-1).

Grajeno javno dobro

Status grajenega javnega dobra, pridobi vodno zemljišče, v primeru, če je nastalo zaradi prestavitve ali ureditve naravnega vodotoka, zaježitve tekočih voda ali drugega podobnega posega v prostor, ter se ga kot takšnega nameni splošni rabi. Poleg zemljišč lahko ta status pridobijo tudi objekti na vodnem ali priobalnem zemljišču z istim namenom splošne rabe. Vodno zemljišče v zasebni lasti, ne more postati grajeno vodno javno dobro, če voda na njem ni povezana z drugimi vodami (1; 4; 6. odst; 17. člen, ZV-1).

Omenjena zemljišča in objekti pridobijo status grajenega vodnega javnega dobra z **odločbo**, ki jo izda ministrstvo za kmetijstvo in okolje in na podlagi te odločbe se omenjeni status vpiše v zemljiško knjigo. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje lahko izda odločbo v primeru, ko država zemljišče odkupi ali pridobi z razlastitvijo od lastnika zemljišča, ki je oseba zasebnega prava. V primeru objektov na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti lokalne skupnosti lahko status grajenega vodnega javnega dobra določi tudi pristojni organ lokalne skupnosti z določbo (18. člen, ZV-1).

Status grajenega vodnega javnega dobra preneha z odločbo, kadar vodno zemljišče ne izpolnjuje več pogojev, zaradi katerih se šteje kot takšno ali če so objekti postali trajno nepotrebni za splošno rabo voda. Posledica je izbris statusa iz zemljiške knjige po uradni dolžnosti (20. člen, ZV-1).

12.3.2 Predkupna pravica na vodnih in priobalnih zemljiščih

Predkupna pravica na vodnih zemljiščih

Prva zakonita predkupna upravičenka pri prometu z vodnimi zemljišči je **država**. Lastnik mora o nameravani prodaji najprej obvestiti ministrstvo za kmetijstvo in okolje, ki je pristojno za vode ter mu poslati **ponudbo**. V roku 60 dni se mora omenjeno ministrstvo odločiti glede sprejema ponudbe. V primeru, da ponudbe ne sprejme, lahko lastnik zemljišče proda lokalni skupnosti. Isti postopek velja v primeru, ko je predkupni upravičenec lokalna skupnost. Če nihče od omenjenih ne sprejema ponudbe, steče postopek prodaje vodnih zemljišč po določilih zakona o kmetijskih zemljiščih, ki sem ga v predhodnjih poglavjih že opisal (22. člen, ZV-1).

Predkupna pravica na priobalnih zemljiših

Tudi pri prometu z priobalnimi zemljišči ima država prva predkupno pravico (22. člen, ZV-1). Izjema pa je, če lokalna skupnost na priobalnem zemljišču sama določi status naravnega vodnega javnega dobra, v tem primeru je ona prva predkupna upravičenka pred državo (7. odst., 16. člen, ZV-1).

12.4 Vojna grobišča in zemljišča na katerih so vojna grobišča

Vojna grobišča

Zakon o vojnih grobiščih ureja **varstvo vojnih grobišč**, ki jih opredeljuje, kot **vojaška grobišča, grobišča žrtev vojne in grobišča žrtev vojne – po vojni usmrčenih oseb** (1. člen, Zakon o vojnih grobiščih /ZVG/ Ur.l. RS, št. Ur.l. RS, št. 65/2003, v nadaljevanju uporabljena kratica ZVG, ter 1.člen spremembe št. 72/2009) »Objekti na vojnih grobiščih so **lastnina države** in ne morejo biti predmet pravnega prometa.« (9. člen, ZVG).

12.4.1 Predkupna pravica na zemljiščih, kjer so vojna grobišča

Na zemljiščih, na katerih so vojna grobišča ima predkupno pravico **država**. Lastnik zemljišča mora o nameravani prodaji zemljišča pisno obvestiti **ministrstvo** za delo, družino in socialne zadeve (Služba za vojna grobišča), kjer se mora minister v roku dveh mesecov od prejema obvestila odločiti glede sprejema ali zavrnitve ponudbe. V ponudbi morajo biti vpisani podatki o bistvenih sestavnih delih kupoprodajne pogodbe (25. člen, ZVG).

12.4.2 Odkup

Po 24. členu zakona o vojnih grobiščih ugotovimo, da lahko **država** odkupi zemljišča, na katerih so vojna grobišča in zemljišča, preko katerih so vojna grobišča dostopna. Država na zahtevo lastnika lahko odkupi tudi del zemljišča, ki obsega območje vojnega grobišča z nujnim funkcionalnim zemljiščem za njegovo nemoteno urejanje in vzdrževanje. O odkupu odloči minister za delo, družino in socialne zadeve v skladu s programom varstva vojnih grobišč. Stranki v pogodbo vključita način izvedbe, pogoje in rok odkupa zemljišča. Vrednost omenjenega zemljišča se določi na podlagi sodne cenitve po ceni, ki je veljala tistega dne, ko sta stranki podpisali pogodbo za odkup zemljišča. Ceno se določa, kot za zemljišče, na katerem ni vojnega grobišča (26. člen, ZVG).

V primeru, da ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ne sprejema podane ponudbe in ne uveljavlja predkupne in odkupne pravice, ugotovimo, da se lahko omenjeno zemljišče lahko proda tudi drugi osebi. Do te ugotovitve pridemo po

logičnem razmišljanju, ker lastnik ne more čakati z prodajo zemljišča v nedogled, zaradi tega ker se omenjeno ministrstvo še ni odločilo za nakup zemljišča.

12.5 Objekti posebnega pomena za obrambo države

Objekti posebnega pomena za obrambo države so:

- »Sedež Generalštaba Slovenske vojske, sedeži operativnih poveljstev Slovenske vojske, objekti operativnih organizacijskih enot Ministrstva za obrambo, stacionarni objekti sistema zvez in nadzora zračnega prostora Slovenske vojske, letalske baze Slovenske vojske, objekti posebej namenjeni za delovanje poveljstev in državnih organov v vojni, stalni privezi vojnih ladij in čolnov ter objekti, namenjeni za skladiščenje oborožitve, streliva, minskoeksplozivnih sredstev ter vojaške opreme;
- objekti za vzdrževanje oborožitve in vojaške opreme;
- vojašnice s pripadajočimi objekti;
- sedeži poveljstev vojaškoteritorialnih območij, urejeni ognjeni položaji, pomožna letališča, helioporti, radarski položaji ter urejeni položaji sistemov zvez;
- vojaška vadišča, strelišča in poligoni ter drugi vojaški objekti in objekti, namenjeni za uničevanje neeksplozivnih ubojnih sredstev. « (1. člen, Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepov za njihovo varovanje Ur.l. RS, št. 7/1999)

12.5.1 Promet z zemljišči pomembnimi za objekte obrambe

»V katastrskih občinah, v katerih se nahajajo stacionarni objekti sistema zvez, objekti Slovenske vojske, namenjeni nadzoru zračnega prostora, objekti, posebej namenjeni za delovanje poveljstev v vojni, letalske baze Slovenske vojske, radarski položaji, urejeni ognjeni položaji, objekti za skladiščenje oborožitve, streliva in minskoeksplozivnih sredstev, vojaška vadišča in strelišča ter objekti, namenjeni za uničevanje neeksplozivnih ubojnih sredstev, je treba pri prometu z zemljišči, ki so opredeljena v prostorskih aktih kot kmetijska zemljišča, gozdovi ali zemljišča, ki so z

občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov, **pred sklenitvijo pravnega posla pridobiti soglasje ministrstva**, razen v primerih, ko je **pridobitelj država ali lokalna skupnost**.«

Katastrske občine so določene v prilogi te Uredbe o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (4. člen, Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje Ur.l. RS, št. 26/2010).

12.6 Varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

12.6.1 Namen zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

Cilj zakona je, da s pravnimi pravili celovito uredi razmerja med prodajalcem (investitorjem) enostanovanjskih stavb, stanovanj in kupci (potrošniki), s tem namenom, da se **kupce zaščiti pred tveganjem neizpolnitve obveznosti prodajalca** oziroma, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev, oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb (Nina Plavšak, 2004).

Zakon velja za prodajo:

- novozgrajenih objektov (stavb)
- nadomestnih gradenj
- prenovljenih stavb

(7. točka, 2. člen, ZGO-1, navezujoč na Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb /ZVKSES/Ur.l. RS, št. 18/2004, v nadaljevanju uporabljena kratica ZVKSES).

12.6.2 Predmet prodajne pogodbe

Prodajno pogodbo opredeljuje Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb isto kot Obligacijski zakonik, s to razliko, da je predmet pogodbe po ZVKSES lahko samo nepremičnina (Nina Plavšak, 2004). Predmet pogodbe mora biti **določen ali zadosti določljiv**, kljub temu, če gradnja še ni

končana. Določen mora biti z dveh vidikov, tako iz tehničnega kot pravnega vidika tj. določitev **tehničnih in pravnih lastnosti** nepremičnine (Nina Plavšak, 2004).

Enostanovanjska stavba

Pojem enostanovanjske stavbe definirata dva zakona.

Enostanovanjsko stavbo je nepremičnina, katere sestavina je stavba, ki tvori eno samo funkcionalno celoto (6. odst; 2. točka, 2. člen, ZVKSES).

»Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno.« (2. odst. 2. člen, SZ-1).

Posamezen del stavbe

Pojem posamezni del stavbe definira več zakonov. Zakon o zemljiški knjigi (1. odst; 3. točka, 1. člen, ZZK-1) in zakon o evidentiranju nepremičnin (3. odst; 71. člen, Zakon o evidentiranju nepremičnin /ZEN/Ur.l. RS, št. 47/2006) nam podajata isti opis posameznega dela stavbe. »Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja«

Posamezen del stavbe je opredeljen kot del stavbe, ki je samostojna funkcionalna celota, katera je primerno urejena in zgrajena za samostojno uporabo in ki je lahko samostojen predmet etažne lastnine po Stvarnopravnem zakoniku (2. točka, 5. odst; 2. člen, ZVKSES). Pod posamezen del stavbe štejemo poslovne prostore, druge prostore (klet) in stanovanja.

Stanovanje je skupina prostorov (sobe in pomožni prostori tj. kuhinja, kopalnica itd.), ki so namenjeni trajnemu bivanju. Stanovanje torej predstavlja nekakšno funkcionalno celoto, katera mora imeti vsaj en vhod, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi (2. odst; 4. člen, SZ-1).

12.6.3 Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe

V skladu z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb lahko stranke sklenejo prodajno pogodbo, katere predmet je **enostanovanjska stavba** oziroma **posamezen del stavbe**, ko so izpolnjeni naslednji pogoji:

- **prodajalec mora biti lastnik zemljiške parcele** ali imetnik stavbne pravice. V takem primeru, lahko prodajalec zagotovi pogoje, da bodo kupci na nepremičnini, ki je predmet prodaje, pridobili lastninsko pravico (1. točka, 1.odst; 5. člen, ZVKSES).
- **prodajalec (investitor) mora imeti dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo** (1. točka, 2. odst; 5. člen, ZVKSES). Investitor na lastno odgovornost lahko začne z gradnjo že na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja (2. odst; 3. člen, ZGO-1).
- **pri prodaji posameznih delov stavbe mora prodajalec določiti splošne pogoje prodaje v obliki notarskega zapisa** (1.točka, 3. odst; 5. člen, ZVKSES).

Z navedenimi pogoji se izognemo prodaji nepremičnin, pri katerih mogoče prodajalec sploh ni lastnik ali je mogoče nepremičnina obremenjena itd. Če prodajalec ne izpolnjuje vseh pogojev je za kupca pogodba neobvezujoča, kar pomeni, da lahko od nje odstopi (2. točka, 5. člen, ZVKSES).

12.6.4 Splošni pogoji prodaje

Splošni pogoji prodaje morajo obsegati:

- **»vsa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev**, razen pravil o določitvi posameznega dela stavbe, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, in o določitvi kupnine za ta posamezni del stavbe,
- **vse sestavine, ki jih mora obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine** vključno s podatki o identifikacijskih znakih zemljiških parcel, ki bodo skupni deli stavbe, razen podatkov o identifikacijskih znakih stavbe, skupnih delov stavbe in posameznih delov stavbe, ki se določijo ob vpisu stavbe v kataster stavb. « (1odst; 1.in 2. točka, 8. člen, ZVKSES).
- **podatke o skrbniškem notarju in skrbniški banki,**

- **podatek o številki skrbniškega računa**, na katerega kupec nakaže aro in obroke kupnine (4. točka, 51. člen, ZVKSES).

Prodajalec mora sprejeti splošne pogoje posameznih delov stavbe **v obliki notarskega zapisa**. Kupec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe z prodajalcem, od slednjega tudi dobiti overjeno fotokopijo oz. prepis splošnih pogojev zapisanih v notarski obliki (2; 3. točka, 8. člen, ZVKSES).

Po mojem mnenju se torej z tem **notarskim zapisom splošnih pogojev** prodaje posameznih delov stavbe **zagotovi, da je notar preveril tveganje kupca, s tem ko je preverjal sestavine**, ki jih obsegajo zgoraj naštetih splošni pogoji. Splošni pogoji prodaje morajo biti sestavljeni tako, da kupec na podlagi pogodbe in teh pogojev doseže vpis v zemljiško knjigo, kot izhaja iz obvezne vsebine splošnih pogojev.

V 8. členu zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, zasledimo tudi pravilo o **predhodnem načrtu etažne lastnine**, ki mora biti priložen splošnim pogojem prodaje, kot sestavni del le-teh (8. točka, 8. člen, ZVKSES).

Z omenjenim predhodnim načrtom etažne lastnine, se prikaže lega posameznih stanovanj oziroma poslovnih prostorov in lega skupnih prostorov in zunanjih površin v okviru gradbene parcele. (2. odst., 94. člen, ZGO-1).

12.6.5 Kupnina

Pravica kupca do zadržanja dela kupnine

Kupec je po 15. členu zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb upravičen do zadržanja plačila petih procentov kupnine, dokler prodajalec ne opravi vseh dejanj, ki jih je zaradi pravilne izpolnitve svoje obveznosti dolžan opraviti.

Upravičen je do zadržanja plačila petih odstotkov kupnine v primeru:

- če prodajalec ob prevzemu nepremičnine ne izroči kupcu bančne garancije za odpravo skritih napak,
- če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ugotovijo napake in kupec pravočasno zahteva odpravo le-teh,
- dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca.

Upravičen do zadržanja plačila desetih odstotkov kupnine v primeru ko:

- prodajalec ni sposoben izročiti nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi.
- prodajalec ne more izročiti nepremičnine kupcu tako, da je slednjemu omogočena posest nepremičnine in ko ni sposoben izročiti kupcu kopije uporabnega dovoljenja za nepremičnino, projekte izvedenih del ter predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti opreme in naprav (1; 2; 3; 4. točka, 15. člena, ZVKSES).

Kupec je **dolžan plačati zadržani del kupnine** v roku petih dni, v primeru odprave napak ter prodajalčeve izpolnitve pogojev za vknjižbo. Znesek zadržane kupnine mora dostaviti notarju v korist prodajalca (6; 7. točka, 15. člen, ZVKSES).

»**Kupec pa ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine**, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi oziroma za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca, in dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi.« (1. odst; 12. člen, ZVKSES).

Stranki se lahko dogovorita, da bo kupec **plačal aro** v znak sklenitve prodajne pogodbe, katero se bo štelo za prvi obrok kupnine. Pomembno je tudi dejstvo, **da ta določen znesek denarja ne sme presegati deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi** (11. člena, ZVKSES).

Predčasno plačilo kupnine

Kupec lahko kupnino plača prodajalcu, še preden prodajalec izroči kupcu nepremičnino, tako da bo le-ta na nepremičnini pridobil lastninsko pravico. Prodajalec v takem primeru kupcu, kateri je predčasno plačal kupnino zagotovi ustrezno zavarovanje pred tveganji prodajalčeve neizpolnitve (stečaj, plačilna nesposobnost), (1. odst; 13. člen, ZVKSES).

12.6.6 Zavarovanja kupca pred tveganji

- bančna garancija,
- poroštvo zavarovalnice,
- skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa,

(2. točka, 1; 2; 3.odst; 13. člen, ZVKSES).

Bančna garancija za vračilo kupnine

Prodajalec mora zagotoviti kupcu bančno garancijo zaradi zaščite pred tveganji, da prodajalec ne bi izpolnil vseh obveznosti, določenih v prodajni pogodbi oziroma, ne bi bil sposoben kupcu vrniti že plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajne pogodbe. (zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti) 37. člen zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb omenja tudi to, da mora prodajalec kupcu izročiti nepreklicno bančno garancijo istočasno, ko mu ta plača posamezen obrok kupnine, dogovorjen v prodajni pogodbi (1; 2. odst; 37. člen, ZVKSES).

Skrbniški račun

Skrbniški račun je sklop pravnih razmerij, ki se oblikuje z namenom zaščititi kupce posameznih delov stavbe pred že v prejšnjih podpoglavjih omenjenimi tveganji. (N. Plavšak, 2004, str. 74) **Skrbniški račun je bančni denarni račun**, katerega imetnik je **skrbniški notar** in katerega vodi **skrbniška banka**. Na ta račun kupci plačujejo obroke kupnin po prodajnih pogodbah in v breme tega računa skrbniška banka opravlja plačila teh obrokov kupnin prodajalcu (1. odst; 42. člen, ZVKSES).

12.7 Pojem stvarnega premoženja

Po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti so **stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti:**

- **nepremičnine**
- **premičnine** (1. točka, 3. člen v povezavi s 1. členom Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS/Ur.l. RS, št. 86/2010, v nadaljevanju uporabljena kratica ZSPDSLS).

12.7.1 Delitev glede na subjekte

Tratnik in Vrenčur govorita v svoji knjigi o stvarnem premoženje, ki je v **lasti dveh subjektov**, tj. v **lasti države** oziroma **občine**, kot tudi premoženje, ki ga država oziroma občina šele pridobiva bodisi kot kupec, najemnik ali imetnik stvarnih pravic (Tratnik Matjaž in Renato Vrenčur, 2011).

12.7.2 Razpolaganje in pridobivanje stvarnega premoženja

Pridobivanje stvarnega premoženja obeh subjektov pomeni **prenos lastninske pravice na državo** oziroma **občino**. **Razpolaganje** pa pomeni **prenos lastninske pravice** od navedenih subjektov na drugo fizično osebo ali pravno osebo (3; 4. točka, 3. člen, ZSPDSLS).

12.7.3 Upravljalci stvarnega premoženja

Upravljalci stvarnega premoženja države so:

- »državni organi, pravosodni organi in osebe javnega prava, ki jih kot upravljalce določi Vlada Republike Slovenije« (1. odst; 9.člen, ZSPDSLS).

Upravljalci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti so:

- »**uprava samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava**, ki jih za upravljalce določi organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.« (2. odst; 9.člen, ZSPDSLS).

12.7.4 Cenitev

Pred izvedbo postopka razpolaganja, mora biti nepremično premoženje države in občine, katerega posamična vrednost je višja od 5.000 EUR, ocenjeno. To oceno vrednosti nepremičnega premoženja podajo, oziroma ocenijo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ki so imenovani na podlagi Zakona o revidiranju, ali zakona, ki ureja sodišča (1; 2. točka, 17.člen, ZSPDSLS).

»Ob naročilu ceditve mora biti cenilec seznanjen z namenom ceditve ter drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost« (2.odst. 17.člen, Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Ur.l. RS, št. 34/2011, v nadaljevanju uporabljena kratica, Uredba o SPDSLS).

Iz tega ugotovimo, da nepremično premoženje, ki ne dosega vrednosti 5000eur, ni potrebno oceniti.

Ocenitev vrednosti stvarnih pravic

Cenitev vrednosti stvarnih pravic mora vsebovati vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice ter vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. **Omenjeno cenitev se opravi**, kadar se oblikuje stavbna pravica na nepremičnini, ki je stvarno premoženje države ali lokalne skupnosti in obenem, če višina nadomestila preseže 5.000 eurov v roku enega leta.

V primeru, ko se **oddaja v najem**, ali pa se **oblikuje druga stvarna pravica** na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in višina nadomestila oziroma najemnine v enem letu preseže 10.000 eurov, se mora opraviti cenitev višine nadomestila oziroma najemnine. (18. člen, Uredba o SPDSLS)

»Premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo.«

Izjema je:

- ko se po dveh **neuspešnih poskusih** prodaje z metodami **razpolaganja javne dražbe in javnega zbiranja ponudb** (v drugem poskusu se zniža cena za 15 procentov), na koncu **sklepa neposredna pogodba** najkasneje v roku treh mesecov po neuspehah z omenjenima metodama razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V primeru metode razpolaganja z neposredno pogodbo je lahko cena nižja največ za 15% od cene, ki so jo postavili v drugem poskusu prodaje po drugih dveh metodah razpolaganja
- **» ko gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb**, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lastnini pravnih in fizičnih oseb, ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali so na območju, razglašenem za kulturni spomenik.« (5. točka, 17. člen, ZSPDSLS).

»Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z **javno dražbo**, « razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je cilj prodaje čim višja kupnina in pričakujemo, da bomo to dosegli z javnim zbiranjem ponudb (20. člen, ZSPDSLS).

Rok trajanja cenitve

Ko se sklene pravni posel, ne sme biti zgoraj omenjena cenitev starejša od 12 mesecev (21. člen, Uredba o SPDSLS).

12.7.5 Metode razpolaganja:

Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

- **neposredna pogodba,**
- **javna dražba,**
- **javno zbiranje ponudb** (drugi dve metodi sta vključeni v naslednjih straneh) (20. člen, ZSPDSLS).

Neposredna pogodba

Neposredna pogodba spada med metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Na podlagi neposredne pogodbe se lahko proda, zamenja omenjeno premoženje le v primeru ko:

- »se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali enaki 50%,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin.«

Pri menjavi nepremičnin obstaja nekaj pogojev, ki jih je treba upoštevati. Ti pogoji so:

- **vrednost** premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se pri menjavi **ne sme zmanjšati,**
- **razlika** med zamenjanima nepremičninama **ne sme biti večja od 20%,** vendar največ 80.000 EUR, oziroma je lahko večja od omenjenega pod pogojem, da je razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in da je za ta dva subjekta zamenjava brezplačna.

- da se po dveh **neuspešnih poskusih** prodaje z metodami **razpolaganja javne dražbe in javnega zbiranja ponudb** (v drugem poskusu se namreč zniža cena za 15 procentov), **sklepa neposredna pogodba** in to najkasneje v roku treh mesecov po neuspehah z omenjenima metodama razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V primeru metode razpolaganja z neposredno pogodbo je lahko cena nižja največ za 15% od cene, ki so jo postavili v drugem poskusu prodaje po drugih dveh metodah razpolaganja.

V primeru iz zadnje alineje je **potrebno pred sklenitvijo neposredne pogodbe izvesti postopek pogajanj** z vsemi zainteresiranimi ponudniki o tem ali:

- » je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za dosego javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.« (23. člen ZSPDSL).

Objava o nameri sklenitve neposredne pogodbe

» Namero o sklenitvi neposredne pogodbe je potrebno objaviti na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni. « (40. člen, Uredba o SPDSL).

12.7.6 Program pridobivanja, razpolaganja in najema stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Program upravljanja z nepremičnim stvarnim premoženjem skupnosti vsebuje:

- **načrt pridobivanja** nepremičnega stvarnega premoženja,
- **načrt razpolaganja** z nepremičnim stvarnim premoženjem države oz. samoupravne lokalne skupnosti,
- **načrta oddaje** nepremičnega premoženja v najem,
- **načrt najema** nepremičnega stvarnega premoženja (7. člen, Uredba o SPDSL).

Vlada predloži omenjeni program upravljanja z nepremičnim premoženjem za upravljalce stvarnega premoženja države ter predlog proračuna, kar Državnemu zboru Republike Slovenije.

Organ, ki je pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti predlaga svetu samoupravne lokalne skupnosti predlog proračuna in program upravljanja z nepremičnim premoženjem, v imenu samoupravne lokalne skupnosti (2; 4. odst, 11. člen, ZSPDSLS).

12.7.7 Obveznost vključitve stvarnega premoženja v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem

Nepremičnine pridobljene z **menjalno pogodbo, se ne vključi** v program pridobivanja nepremičnega premoženja.

Če je nepremično premoženje **vključeno v veljavni načrt razpolaganja** z nepremičnim premoženjem, se **lahko izvede postopek razpolaganja** z nepremičnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti.

Samo na **podlagi veljavnega načrta najemov** nepremičnega premoženja je **mogoč najem** nepremičnega premoženja za potrebe delovanja upravljalcev stvarnega premoženja države ali upravljalcev stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti.

»**Oddaja nepremičnega premoženja** države oziroma samoupravne lokalne skupnosti v najem je **mogoča na podlagi veljavnega načrta oddaje** nepremičnega premoženja v najem.« (6. člen Uredba o SPDSLS).

Vsebina programa pridobivanja nepremičnega premoženja

Omenjeni program vsebuje podatke o:

- »okvirni lokaciji,
- okvirni velikosti,
- vrsti nepremičnine,
- predvidenih sredstvih,

ekonomski utemeljenosti načrtovanega pridobivanja.« (8. člen Uredba o SPDSLS).

Vsebina programa razpolaganja z nepremičnim premoženjem

V omenjeni program razpolaganja so vključena:

- zemljišča,
- stavbe in deli stavb
- zemljišča s stavbami.

Program razpolaganja vsebuje podatke o:

- »identifikacijski oznaki nepremičnine,
- orientacijski vrednosti nepremičnine,
- predvideni metodi razpolaganja,
- obrazložitvi ekonomske utemeljenosti razpolaganja s posamezno nepremičnino.« (9. člen, Uredba o SPDSLS).

Za zemljišča s stavbami pa so še dodatni podatki o:

- »samoupravni lokalni skupnosti, v kateri leži zemljišče s stavbo;
- katastrski občini in šifri katastrske občine, v kateri leži zemljišče s stavbo;
- parcelni številki;
- velikosti parcele;
- točnem naslovu stavbe;
- identifikacijski oznaki, ki zajema šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe;
- velikosti dela stavbe, izraženi v m², ter posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije« (3. člen, Uredba o SPDSLS).

Vsebina programa oddaje nepremičnega premoženja v najem

Program oddaje nepremičnega premoženja v najem vključuje podatke o:

- » identifikacijski oznaki nepremičnine,
- predvideni metodi oddaje v najem,
- predvideni mesečni najemnini,
- obrazložitvi ekonomske utemeljenosti oddaje nepremičnega premoženja v najem. « (9. člen, Uredba o SPDSLS).

»Namera o oddaji v najem stvarnega premoženja se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.« (48. člen, Uredba o SPDSLS).

Vsebina programa najema nepremičnega premoženja

Načrt najema nepremičnega premoženja za potrebe delovanja upravljalcev stvarnega premoženja države in upravljalcev samoupravne lokalne skupnosti zajema podatke o:

- »okvirni lokaciji nepremičnin,
- okvirni velikosti,
- vrsti nepremičnine
- predvidenih sredstvih,
- predvidenem trajanju najemnega razmerja,
- ekonomski utemeljenosti najema.« (11. člen, Uredba o SPDSLS).

Za izvedbo pravnega posla upravljanja z nepremičnim premoženjem je potrebno, da so nepremičnine opredeljene s podatki o lastništvu oziroma solastniškem deležu, s identifikacijskimi podatki nepremičnine, s podatki o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju in drugimi pomembnimi podatki (23. člen, Uredba o SPDSLS).

12.7.8 Kupnina

» Rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa.« Šele takrat ko upravljalec dobi celotno kupnino, lahko izroči zemljiškoknjižno dovolilo (29. člen, Uredba o SPDSLS).

12.7.9 Javna dražba

Javna dražba je javna prodaja, kjer se prodajna pogodba sklene s stranko oziroma ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno.

Glede javne dražbe mora biti **javni razpis**, ki se ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu (2. odst, 21. člen, ZSPDSLS).

Omenjeni javni razpis mora vsebovati slednje podatke:

- » naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika
- opis predmeta prodaje,
- izklicna cena in najnižji znesek njenega višanja,
- način in rok plačila kupnine,
- navedba, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,
- kraj in čas javne dražbe,
- višina varščine, ki jo je treba položiti pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10 odstotkov izklicne cene,
- številka transakcijskega računa, na katerega je treba vplačati varščino,
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena,
- navedba morebitnega obstoja predkupne pravice,

- informacija o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe,
- navedba, da lahko upravljavec oziroma organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.« (30. člen, Uredba o SPDSLS).

Sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe pa so:

- »vsebina,
- omejitve,
- pogoji za uporabo,
- postopek za izvedbo.« (4. odst; 21. člen, ZSPDSLS).

Rok za izvedbo javne dražbe

Rok za izvedbo javne dražbe je od 15 dni pa do 60 dni od objave razpisa javne dražbe (31. člen, Uredba o SPDSLS).

Sklenitev pogodbe

Po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice, se mora v roku 15 dni, skleniti pogodba z najboljšim dražiteljem. V primeru, če dražitelj ne podpiše pogodbe v omenjenem roku, mu lahko ponudnik podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino (34. člen, Uredba o SPDSLS).

12.7.10 Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu (spletna stran upravljalca).

Ko stranke oziroma kupci prejmejo ponudbe se lahko pogajajo z prodajalcem. Namen tega je, da se doseže za prodajalca ugodnejša ponudba, na podlagi katere, se potem sklene pogodbo z najugodnejšim ponudnikom.

»Vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb predpiše vlada.« (6. odst., 22. člen, ZSPDSLS).

Javni razpis

Javni razpis mora vsebovati sledeče podatke:

- »ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter ime in sedež upravljavca
- opis predmeta prodaje;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi upravljavec v objavi;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani kupci pridobivali podrobnejše informacije o predmetu prodaje zaradi oblikovanja ponudbe za nakup;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo, oziroma sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve upravljavca v zvezi s postopkom prodaje;
- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne;

- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- navedbo, da lahko vlada in organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- navedba morebitnega obstoja predkupne pravice;
- osebe za stike prodajalca.« (35. člen, Uredba o SPDSLS).

Rok za izvedbo javnega zbiranja ponudb

Rok za izvedbo javnega zbiranja ponudb je isti kot pri javni dražbi (36. člen, Uredba o SPDSLS).

Preverjanje ponudb

Komisija, katero pooblasti predstojnik upravljavca, pred obravnavo ponudb preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

Nepravočasne prispele ali nepopolne ponudbe, zgoraj omenjena komisija izloči in o tem obvesti ponudnika (37. člen, Uredba o SPDSLS).

Sklenitev pogodbe

Sklenitev pogodbe je enaka kot pri javni dražbi (39. člen, Uredba o SPDSLS).

12.8 Javno naročanje

Iz zakona o javnem naročanju, ter zakona o javnem naročanju na vodnem, energetske, transportnem področju in področju poštne storitve, smo prišli do ugotovitve, da **veljajo posebne izjeme, ki niso predmet javnega naročanja**, ter da se omenjena zakona **ne uporabljata za javna naročila** storitev v zvezi z:

»pridobitvijo ali najemom:

- zemljišča,
- obstoječih objektov ali drugih nepremičnin
- pravic, ki so z njimi povezane, s kakršnimikoli finančnimi sredstvi;

Vendar pa ta izjema ne velja za pogodbe o finančnih storitvah, ki so vezane na pogodbe o pridobitvi ali najemu in se v kakršni koli obliki sklenejo istočasno, prej ali pozneje.« (6. odst; 18. člen, Zakon o javnem naročanju /ZJN-2/ Ur.l. RS, št. 12/2013-UPB in 1. odst; 21. člen, Zakon o javnem naročanju na vodnem, energetske, transportnem področju in področju poštne storitev /ZJNVETPS-UPB3/Ur.l. RS, št. 72/2011).

13 ZAKLJUČEK

Iz vsebinskega dela diplomske naloge ugotovimo, da za promet nepremičnin, vključno s prodajo, veljajo strogo predpisane formalne zahteve, pogoji in je njihovo nespoštovanje ponavadi **sankcionirano z neveljavnostjo pravnega posla**. Upoštevane morajo biti splošne predpostavke za veljavnost pravnega posla in posebne, kot jih določa zakon za posamezno vrsto nepremičnine ali za določen subjekt.

Posebne predpostavke ponavadi predstavljajo omejitev pravnega prometa z nepremičninami, kar je posledica dejstva, da uživajo določene vrste nepremičnin posebno varstvo (kmetijska zemljišča, zaščitene kmetije, gozdna zemljišča, zemljišča na zavarovanih območjih po Zakonu o ohranjanju narave, objekti kulturne dediščine, vodna zemljišča, zemljišča na katerih so vojna grobišča, zemljišča pomembna za objekte obrambe).

Po drugi strani pa zakon ščiti tudi določene stranke. V primeru prodaje novih stanovanj in enostanovanjskih stavb so to potrošniki, pri prodaji stanovanja pa so to najemniki oziroma bivši imetniki stanovanjske pravice. Z namenom zmanjševanja solastniških razmerij in števila lastnikov v manjših večstanovanjskih stavbah je predpisana predkupna pravica v korist solastnika in lastnikov stanovanj v stanovanjskih stavbah z pet ali manj posameznimi deli.

Država in lokalne skupnosti pa so pri prodaji in nakupu nepremičnin zavezani upoštevati predpisane postopke in merila z namenom racionalnega upravljanja z njihovim stvarnim premoženjem.

Diplomsko delo nudi s tem, ko predstavi tako splošne, kot tudi posamezne konkretne predpostavke za sklepanje prodajnih pogodb za nepremičnine celovit vpogled na to pravno področje, v katero posegajo številni predpisi, ne da bi ga sistematično uredili. Prodaja nepremičnin je v njem predstavljena tako, da lahko vsakdo, ki se s tem sreča, spozna posebnosti in omejitve v pravnem prometu v odvisnosti od statusa nepremičnine ali pogodbenika.

14 LITERATURA

Ara. Pridobljeno 10.08.2013 s svetovnega spleta:
http://www.realiteta.si/podjetje/pogosta_vprasanja/ara_in_odstopnina

Državni portal RS; zakonita predkupnja pravica občine. Pridobljeno 20.09.2013 s svetovnega spleta: <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=845&sid=1310>

Državni portal RS; predkupna pravica solastnika. Pridobljeno 23.09.2013 s svetovnega spleta: <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?faqid=42435&sid=1310&zdid=845>

Etažna lastnina. Pridobljeno 02.10.2013 s svetovnega spleta: <http://www.pravna-pomoc.info/stanovanjski-zakon/omejitve-etazne-lastnine/>

Franc Dobovičnik, (1993). **Spletna knjiga** - Pravna in poslovna sposobnost, skrbništvo ter varovanje človekovih pravic, 1993, letnik 32, številka 3/4, Vir: Socialno delo, <http://www.dlib.si/details/URN:NBN:SI:DOC-YDDVVI7S/>.

Izdaja potrdila o namenski rabi. Pridobljeno 29.07.2013 s svetovnega spleta: <http://www.informiran.si/doc/Vsebina/kako%20dosezem%20vpis%20v%20zemljsko%20knjigo.pdf>

Krešo Puharič. (2004) *Gospodarsko pravo z osnovami prava* Uradni list RS, Ljubljana.

Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, (2009). *Omejitev lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah*, GV Založba, Ljubljana.

Miha Juhart, Nina Plavšak, Andreja Cirman, Egon Breitenberger, Bojan Podgoršek, (2004). *Management nepremičnin*, Informacijska borza nepremičnin, Ljubljana.

Miha Juhart, Peter Grilc, Mirko Ilešoč, Igor Strnad. (1995) *Zavarovanje in utrditev obveznosti*, GV, Ljubljana, str. 54.

Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, (2007). Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana.

Miha Juhart, (2000). Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, GV Založba, Ljubljana.

Marijana vugrin, (2005) prispevek: Definiranje pojma javno dobro Definition of term – public good, Geodetski vestnik 49/2005–3, Znanost in stroka.

Nadija Šuler, (2012). Pravna praksa, Razlike med pogodbeno in zakonito predkupno pravico, št. 38/2012.

Nadija Šuler, (2008). Pravna praksa, Predkupna pravica solastnika na nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, (str.8), št. 36/2008.

Namen odobritve. Pridobljeno 14.11.2013 s svetovnega spleta: <http://www.sodnapraksa.si/?q=III%20Ips%20118/2006&database%5BSOVS%5D=S OVS&submit=i%EF%BF%BD%C3%A8i&order=changeDate&direction=asc&page=0&id=571>

Nina Plavšak, Miha Juhart, Dunja Jadek Pensa, Vesna Kranjc, Peter Grilc, Ada Polajnar Pavčnik, Mile Dolenc, Marijan Pavčnik, (2003). Obligacijski zakonik (OZ-splošni del) s komentarjem, 1.knjiga, GV Založba, Ljubljana.

Nina Plavšak, Miha Juhart, Bojan Podgoršek, Vesna Kranjc, Sonja Ilovar Gradišar, Damjan Možina, (2004). Obligacijski zakonik s komentarjem, 3. knjiga, GV Založba, Ljubljana.

Nina Plavšak, (2004), Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, GV Založba, Ljubljana.

Objava ponudbe. Pridobljeno 26.10.2013 s svetovnega spleta: <http://upravneenote.gov.si/>

Obligacijski zakonik /OZ/Uradni list, št. 97/2007-UPB1

Obveza odobritve. Pridobljeno 14.11.2013 s svetovnega spleta: <http://www.ius-optima.com/ponudba-za-prodajo-kmetijskih-zemljisc/>

Obveza predpogodbe. Pridobljeno 15.08.2013 s svetovnega spleta:
<http://www.slonep.net/vodic/pravinasveti/podstrehe?a=&sa=74&searchtype=&scope=&q=&view=vprasanja&direct=1059>

Poslovna podlaga. Pridobljeno 08.08.2013 s svetovnega spleta:
http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/vrhovno_sodisce_rs/2012032113053962/

Postopek prodaja kmetijskega zemljišča. Pridobljeno 14.10.2013 s svetovnega spleta: 8. točka, Sodba in sklep II Ips 791/2009,
<http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/2012032113052658/>

Potrdilo o namenski rabi. Pridobljeno 30.08.2013 s svetovnega spleta:
<http://www.ruse.si/obcina/obcinska-uprava/okolje-in-prostor/>

Prekupna pravica ZON. Pridobljeno 15.12.2013 s svetovnega spleta:
http://www.arso.gov.si/narava/obrazci/11_navodilo%20za%20predkupno%20jan14.pdf

Pridobitev potrdila pristojne občine. Pridobljeno 01.11.2013 s svetovnega spleta:
http://www.upravneenote.gov.si/fileadmin/pageuploads/ue-vrhnika/INFORMACIJA_GLEDE_POSTOPKA_PRODAJE_KMETIJSKIH_ZEMLJISC.doc

Priloga I: Seznam skupin nepremičnin ali delov nepremičnin iz: Zakon o davku na nepremičnine /ZDavNepr/Ur.l. RS, št. 101/2013.

Pšunder Igor, Milan Torkar, Franc Koletnik, Dušan Zupančič, (2003). Ocenjevanje vrednosti nepremični, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.

Renato Vrenčur, (2006). Vpisovanje obligacijskih pravic v zemljiško knjigo, Pravna praksa, št 26/2006.

R.Vrenčur, (2004). Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana

Republika Slovenija, Ministrstvo za finance - Davčna uprava Republike Slovenije, (junij 2007). Brošura: NEPREMIČNINE IN DAVKI, Ljubljana.

Sestavine pogodbe. Pridobljeno 29.08.2013 s svetovnega spleta:
<http://www.posest.si/kaj-so-sestavine-pogodbe/>

Solastniško razmerje. Pridobljeno 30.09.2013 s svetovnega spleta:
<http://www.sodisce.si/vislj/odlocitve/41137/>

Sprejem ponudbe. Pridobljeno 06.11.2013 s svetovnega spleta:
http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/pravna_mnenja_in_stalisca/41040/

Stanovanjski zakon /SZ-1/Ur.l. RS, št. 69/2003

Stvarnopravni zakonik /SPZ/Ur.l. RS, št. 87/2002

Tratnik Matjaž, (11/2010). Zakonite predkupne pravice in njihova kolizija, Pravna praksa.

Tratnik Matjaž in Renato Vrenčur, (2011). Predpisi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Inštitut za nepremičninsko pravo Maribor, Maribor.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Ur.l. RS, št. 34/2011 in spremembe Ur.l. RS, št. 10/2014

Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje, Ur.l. RS, št. 7/1999 in spremembe Ur.l. RS, št. 26/2010

Ustava Republike Slovenije /URS/Ur.l. RS, št. 33I/1991

Vesna Rijavec, Tomaž Keresteš, Renato Vrenčur, Rajko Knez, (2006). Pravna ureditev nepremičnin, GV Založba, Ljubljana.

Vsebina potrdila o namenski rabi. Pridobljeno 29. 07. 2013 s svetovnega spleta:
<http://www.kamnik.si/oddelek-za-urejanje-prostora/najbolj-pogosta-vprasanja-s-podrocja-oddelka-za-urejanje-prostora>

Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev /ZDKG/Ur.l. RS, št. 70/1995 in spremembe Ur.l. RS, št. 54/1999 in Ur.l. RS, št. 30/2013

Zakon o evidentiranju nepremičnin /ZEN/Ur.l. RS, št. 47/2006

Zakon o gospodarskih družbah /ZGD-1/Ur.l. RS, št. 42/2006

Zakon o gozdovih/ZG/Ur.l. RS, št. 30/1993 in spremembe Ur.l. RS, št. 106/2010

Zakon o graditvi objektov/ZGO-1/Ur.l. RS, št. 102/2004-UPB1

Zakon o javnem naročanju /ZJN-2/ Ur.l. RS, št. 12/2013-UPB5

Zakon o javnem naročanju na vodnem, energetske, transportnem področju in področju poštne storitve (uradno prečiščeno besedilo) /ZJNVETPS-UPB3/Ur.l. RS, št. 72/2011

Zakon o javnih cestah /ZJC/Ur.l. RS, št. 33/2006-UPB1

Zakon o kmetijskih zemljiščih /ZKZ/Ur.l. RS, št. 59/1996 in spremembe Ur.l. RS, št. 71/2011-UPB2

Zakon o ohranjanju narave /ZON/Ur.l. RS, št. 56/1999 in spremembe Ur.l. RS, št. 96/2004-UPB2

Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ Ur.l. RS, št. 33/2007

Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/Ur.l. RS, št. 24/2006-UPB2

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS/Ur.l. RS, št. 86/2010 in spremembe Ur.l. RS, št. 75/2012

Zakon o urejanju prostora /ZUreP-1/Ur.l. RS, št. 110/2002

Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD-1/Ur.l. RS, št. 16/2008

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb /ZVKSES/Ur.l. RS, št. 18/2004

Zakon o varstvu okolja /ZVO-1/Ur.l. RS, št. 39/2006-UPB1

Zakon o vodah /ZV-1/Ur.l. RS, št. 67/2002

Zakon o vojnih grobiščih /ZVG/Ur.l. RS, št. 65/2003 in spremembe Ur.l. RS, št. 72/2009

Zakon o zemljiški knjigi /ZZK/Ur.l. RS, št. 58/2003-ZZK-1 in spremembe Ur.l. RS, št. 25/2011

Zakon o železniškem prometu /ZZelP/Ur.l. RS, št 11/2011-UPB6

Zaščitena kmetija. Pridobljeno 25.11.2013 s svetovnega spleta:
<http://www.slonep.net/vodic/pravni-nasveti/kmetijska-zemlj>