

Pogodbe v prometu z nepremičninami

Pripravila BOJANA VERBEC, univ. dipl. pravnica
Predava JANKO TROBIŠ, univ. dipl. pravnik

1. Prodajna pogodba

- Pojem pogodbe o prodaji nepremičnine.
- Ara.
- Način določitve bistvenih sestavin prodajne pogodbe.
- Način določitve rokov za izpolnitev obveznosti, posledice zamude.
- Izročitev posesti nepremičnine in prenos lastninske pravice.
- Odgovornost za stvarne napake.
- Odgovornost za pravne napake.

2. Posebna pravila zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

- Pravna razmerja, za katera se uporablja zakon.
- Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da sme investitor začeti prodajo.
- Posebna pravila o določitvi in plačilu kupnine.
- Posebna pravila o izročitvi nepremičnine.
- Odgovornost prodajalca za skrite napake in garancija za naprave in opremo.
- Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca.
- Osnovne značilnosti skrbniškega računa.

3. Najem in zakup nepremičnin

- Pojem najemne (zakupne) pogodbe in temeljne obveznosti najemodajalca in najemnika.
- Posebna pravila o najemu poslovnih stavb in prostorov.
- Posebna pravila o zakupu kmetijskih zemljišč.

Pojem pogodbe o prodaji nepremičnine

- Obveznost prodajalca izročiti predmet pogodbe kupcu in njegova pravica zahtevati kupnino.
- Dolžnost kupca plačati kupnino in pravico zahtevati izročitev nepremičnine, ki je predmet pogodbe.
- Pisna oblika.
- Zavezovalni posel.
- Z namenom skleniti glavno pogodbo lahko stranki sklenete predpogodbo, ki vsebuje vse elemente glavne pogodbe.

Ara

- Stranka da drugi stranki nek znesek denarja ali neko količino drugih nadomestnih stvari v znamenje, da je pogodba sklenjena.
- Šteje, da je pogodba sklenjena, ko je ara dana, razen, če ni drugače dogovorjeno.
- Pri izpolnitvi se ara vrne ali všteje v izpolnitev obveznosti.
- Ara kot odstopnina.

Način določitve bistvenih sestavin prodajne pogodbe

Bistveni sestavini:

- dogovor o stvari (predmet pogodbe mora biti mogoč, dopusten, določen ali vsaj določljiv ter v pravnem prometu (zapisati bistvene podatke o nepremičnini))
- dogovor o kupnini (ni nujno v fiksnem znesku).

Zemljiškoknjižno dovolilo na podlagi pravnega posla ali s sodno odločbo.



Način določitve rokov za izpolnitev obveznosti, posledice zamude

- Kdaj bo kupec nastopil posest in kdaj pridobi lastninsko pravico.
- Izročitev v času in kraju, določenem v pogodbi.
- Kupec mora imeti pravico pregleda.
- Ko plača kupnino, pridobi posest.
- Prodajalec odškodninsko odgovarja za zamudo ali neizpolnitev.

Izročitev posesti nepremičnine, prenos lastninske pravice

- Posest je neposredna dejanska oblast nad stvarjo.
- Domneva se, da je lastniški posestnik premičnine njen lastnik.
- Domneva se, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je vpisan v zemljiško knjigo.

Odgovornost za stvarne napake

- Prodajalec odgovarja za stvarne napake, ki jih je stvar imela takrat, ko je nevarnost prešla na kupca.
- Kupec mora pregledati stvar na običajen način ali jo dati v pregled in takoj obvestiti prodajalca o odkritih, točno določenih, napakah.
- Za skrite napake mora opozoriti prodajalca v osmih dneh, ko napako ugotovi, vendar ne dlje kot v šestih mesecih od izročitve, razen, če ni v pogodbi drugače določeno.

Stvarna napaka - pravica kupca

- Kupec, ki je o napaki pravočasno in pravilno obvestil prodajalca, ima pravico zahtevati povrnitev škode in lahko izbere eno izmed naslednjih možnosti:
 - ☐ zahteva od prodajalca, da napako odpravi ali da mu izroči drugo stvar brez napake (izpolnitev pogodbe);
 - ☐ zahteva znižanje kupnine;
 - ☐ odstopi od pogodbe, če je poprej pustil prodajalcu primeren dodaten rok za izpolnitev pogodbe.
- Pravice ugasnejo v enem letu od poslanega obvestila.

Odgovornost za pravne napake

- Če se pokaže, da si tretji lasti kakšno pravico na stvari, mora kupec zahtevati od prodajalca, da stvar v primernem roku oprosti take pravice ali zahteve.
- Če prodajalec ne ugotovi kupčevi zahtevi, naj v primernem roku oprosti stvar pravice ali zahteve tretjega, sme kupec odstopiti od pogodbe.
- Kupec ima pravico do odstopa ali znižanja kupnine.
- Kupčeva pravica iz pravnih napak ugasne po enem letu od dneva, ko je zvedel za pravico tretjega.

Pogodbe po zakonu o varstvu potrošnikov

- Zakon ureja pravice potrošnikov pri trženju blaga in storitev.
- Pravice potrošnika po tem zakonu ne posegajo v pravice po OZ in jih ni mogoče omejiti s pogodbo.
- Določila o pogodbah, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov, se ne uporabljajo pri nepremičninah.
- Ni dopustno sklepati posla na nadaljvo.

4. ZVKSES - Pravna razmerja za katera se uporablja zakon

- S prodajno pogodbo se prodajalec zaveže kupcu izročiti enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zaveže plačati kupnino.
- Določb tega zakona s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, saj bi bila v tem primeru nična, razen če je drugačen dogovor v očitnem interesu kupca.

Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da sme investitor začeti prodajo

- Prodajalec ne sme skleniti prodajne pogodbe in tudi ne začeti z oglaševanjem prodaje, saj v nasprotnem primeru lahko kupec vsak trenutek odstopi od pogodbe, dokler ni:
 - ☐ lastnik zemljiške parcele ali imetnik stavbne pravice,
 - ☐ izdano dokončno gradbeno dovoljenje,
 - ☐ določil splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe (notarski zapis).

Določitev predmeta prodaje v prodajni pogodbi

- V prodajni pogodbi oziroma v prilogi, mora prodajalec določiti tehnične lastnosti nepremičnine glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in naprav.
- Obsegati podatek o identifikacijskem znaku že vpisane zemljiške parcele ali podatek o identifikacijskem znaku obstoječe zemljiške parcele, in skico, na kateri je označeno (vrisano), kateri del obstoječe zemljiške parcele bo v korist kupca odmerjen kot samostojna zemljiška parcela.

Določitev predmeta prodaje v prodajni pogodbi

- Kupec mora biti označen s podatki, s katerimi se kot imetnik pravice vpiše v zemljiško knjigo.
- Kadar je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe z več posameznimi deli, mora prodajalec zaradi pravilne izpolnitve svoje obveznosti oblikovati etažno lastnino tako, da bo samostojno enoto etažne lastnine tvoril posamezen del stavbe.
- Podpis prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti notarsko overjen.

Posebna pravila o določitvi in plačilu kupnine

- Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo prodajne pogodbe, razen morebitnih zamudnih obresti za zamudo s plačilom kupnine, morebitnih stroškov, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca.

Posebna pravila o določitvi in plačilu kupnine

- Ara ne sme presegati deset odstotkov kupnine.
- Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, se všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine.

Posebna pravila o določitvi in plačilu kupnine

- Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, kar ne velja za aro, dokler:
 - ☐ niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca,
 - ☐ prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi.

Posebna pravila o določitvi in plačilu kupnine

- Kupec ima v določenih primerih pravico zadržati plačilo dela kupnine:
 - zadnjih desetih odstotkov kupnine dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v pogodbi,
 - do odprave napak ima pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine,

Posebna pravila o določitvi in plačilu kupnine

- ❑ če prodajalec ob izročitvi nepremičnine ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak, ima kupec pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine,
- ❑ enako dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnin v korist kupca.
- Te pravice kupca se ne izključujejo in jih kupec lahko uveljavlja hkrati, zadržano kupnino deponira pri notarju.

Stečaj, plačilna nesposobnost prodajalca

- Prodajalec lahko zagotovi ustrezno zavarovanje kupca s tem, da kupcu hkrati, ko mu ta plača posamezen obrok kupnine po prodajni pogodbi, izroči nepreklicno bančno garancijo za vračilo kupnine, oblikuje skrbniški račun ali s poroštvom zavarovalnice.
- Z bančno garancijo za vračilo kupnine se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi. Glasiti se mora na znesek, ki je enak znesku plačanega obroka kupnine.

Posebna pravila o izročitvi nepremičnine

- Rok za izročitev mora biti določen v prodajni pogodbi.
- Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da mu:
 - ☐ omogoči posest nepremičnine,
 - ☐ izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo in če je predmet prodaje posamezen del stavbe tudi etažni načrt tega posameznega dela,
 - ☐ izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave in
 - ☐ projekte izvedenih del.

Opozorila kupcu

- Prodajalec mora kupca opozoriti na
 - ☐ pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu in
 - ☐ pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter
 - ☐ to, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil.
- Ob prevzemu se piše zapisnik.
- Tri dni pred prevzemom kupec pregleda nepremičnino.

Odgovornost prodajalca za skrite napake, garancija za naprave in opremo

- Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki se pokažejo v dveh letih od prevzema in jih mora odpraviti v dveh mesecih.
- Odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe, če se te pokažejo v desetih letih od prevzema.
- Kupec mora pisno opisati skrite napake v dveh mesecih, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe.

Odgovornost prodajalca za skrite napake, bančna garancija

- Za zavarovanje svoje obveznosti mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti nepreklicno bančno garancijo, ki se mora glasiti na znesek, ki je enak 5% kupnine po prodajni pogodbi. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj 26 mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca

- Prodajalec enostanovanjske stavbe mora zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca v roku za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi.
- Prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli mora zagotoviti pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov te stavbe v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja.

Osnovne značilnosti skrbniškega računa

- Pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa sklenejo v zvezi s prodajo vseh posameznih delov posamezne stavbe z več posameznimi deli skrbniški notar, skrbniška banka in prodajalec.

Osnovne značilnosti skrbniškega računa

- Skrbniški račun je transakcijski račun:
 - ☐ ki ga vodi skrbniška banka,
 - ☐ katerega imetnik je skrbniški notar za račun kupcev,
 - ☐ v dobro katerega kupci plačujejo obroke kupnin po prodajnih pogodbah in
 - ☐ v breme katerega skrbniška banka opravlja izplačila pod pogoji, določenimi s tem zakonom.

- Dobroimetje na skrbniškem računu je upogledni denarni depozit skrbniškega notarja za račun kupcev pri skrbniški banki.
- Skrbniška banka mora za vsako prodajno pogodbo, ki je vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, voditi evidenco plačanih obrokov kupnine.
- Skrbniška banka mora ves čas gradnje preverjati višino prodajalčevih neplačanih obveznosti po pogodbah, katerih predmet so dajatve oziroma storitve, potrebne za dokončanje gradnje in za izpolnitev prodajalčeve obveznosti zagotoviti vknjižbo lastninske pravice v korist kupcev.

5. Pojem najemne (zakupne) pogodbe in temeljne obveznosti najemodajalca ter najemnika

- Z zakupno (najemno) pogodbo se zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino).
- Najemna pogodba se sklepa po določilih SZ-1 v pisni obliki za določen ali nedoločen čas.

Lastnikove dolžnosti

- Lastnikove primarne dolžnosti so po SZ-1:
 - ☐ izročiti stanovanje,
 - ☐ ga vzdrževati in
 - ☐ odpraviti morebitne pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

Najemnikove dolžnosti

- Najemnik stanovanja mora:
 - ☐ plačevati najemnino;
 - ☐ uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo, ga vzdrževati;
 - ☐ odgovarjati za škodo, poravnati stroške popravil;
 - ☐ dopustiti vstop lastniku;
 - ☐ obveščati lastnika o napakah, o povečanju števila uporabnikov.

Posebna pravila o najemu poslovnih stavb in prostorov

- Poslovne stavbe in prostore opredeljuje Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974.
- Za poslovni prostor šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod.

Posebna pravila o najemu poslovnih stavb in prostorov

- V najem ga odda lastnik s pisno pogodbo, ki jo registrira pri pristojnem organu.
- Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor samo v namen, ki je določen v pogodbi. Pri uporabi poslovnega prostora mora ravnati najemnik z vso potrebno skrbnostjo.

Najemnina

- Če v pogodbi ni drugače določeno, mora plačevati najemnik najemnino mesečno vnaprej, in sicer najkasneje do petega dne v mesecu, ter povračilo za stroške uporabe skupnih naprav in za skupne storitve v stavbi.

Posebna pravila o zakupu kmetijskih zemljišč

- Predmet zakupa je kmetijsko zemljišče s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi. Zakupna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki.
- Pogodba mora vsebovati zlasti: zemljiškoknjižne in zemljiškokatastrske podatke o zemljiščih, opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov, amortizacijsko dobo trajnih nasadov, višino zakupnine, dobo in namen zakupa, določbo o tem, ali se zakupna pravica podeduje ali ne.

Posebna pravila o zakupu kmetijskih zemljišč

- Doba zakupa mora ustrezati namenu uporabe zakupnega zemljišča in ne sme biti krajša kot:
 - - 25 let, če naj rabi zemljišče osnovanju vinogradov, sadovnjakov ali hmeljišča;
 - - 15 let, če naj rabi zemljišče osnovanju nasadov hitrorastočih listavcev;
 - - 10 let, če naj rabi zemljišče za druge namene.

Posebna pravila o zakupu kmetijskih zemljišč

- Zakupna pogodba se podaljša za prvotno dogovorjeno dobo, če najmanj v šestmesečnem roku pred iztekom pogodbe nobena pogodbeni stranka pisno ne odpove pogodbe razen, če se stranki dogovorita drugače.
- Zakupna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha. Zakupna pogodba preneha tudi, če zakupno zemljišče v skladu z zakonom preneha biti kmetijsko zemljišče.