

PROGRAM DOPOLNILNEGA USPOSABLJANJA NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV

zaradi sprememb predpisov, katerih poznavanje se zahteva v sklopu
strokovnega izpita za pridobitev licence nepremičninskega posrednika

1. UVOD – organizacijsko izvedbeni del

- 1.1 Predstavitev ciljev programa usposabljanja ter načinov dela
- 1.2 Predstavitev vsebin programa usposabljanja
- 1.3 Predstavitev predavateljev posameznih vsebin

2. STVARNO PRAVO

- 2.1. Predstavitev področij, ki v sodni praksi predstavljajo največ težav
 - 2.1.1 Zastavna pravica (hipoteka)**
 - 2.1.2 Predkupna pravica**
 - 2.1.2.1 Splošno in predkupna pravica po Stvarnopravnem zakoniku
 - 2.1.2.2 Predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih
 - 2.1.2.3 Predkupna pravica po stanovanjskem zakonu
 - 2.1.2.4 Predkupna pravica občine po zakonu o urejanju prostora

3. OBLIGACIJSKO PRAVO SPLOŠNI DEL

- 3.1. Primeri iz sodne prakse
 - 3.1.1 Učinki pogodbe**
 - 3.1.1.1 Pravne posledice kršitve pogodbe (zamudne obresti, pogodbena kazen)
 - 3.1.1.2 Odškodninska odgovornost za kršitev pogodbe
 - 3.1.1.3 Odgovornost za škodo zaradi stvarne in pravne napake izpolnitve

4. POGOBE

- 4.1. Prodajna pogodba**
 - 4.1.1 Potrošniška prodaja (zakon o varstvu potrošnikov, zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb)
- 4.2. Najem in zakup nepremičnin**
 - 4.2.1 Najemna razmerja po stanovanjskem zakonu
- 4.3. Pogodba o posredovanju**
 - 4.3.1 Ureditev posredovanja v zakonu o nepremičninskem posredovanju

5. ZEMLJIŠKA KNJIGA

5.1. Predstavitev sprememb Zakona o zemljiški knjigi

- 5.1.1. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1A)
- 5.1.2. Zakon o spremembah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1B)

6. NOTARSKE LISTINE PRI NEPREMIČNINSKEM POSLOVANJU

6.1 Predstavitev sprememb iz Novel Zakona o notariatu (ZN), sprejetih po 1.1.2004

- 6.1.1 Novele Zakona o notariatu; ZN-C, ZN-D, ZN-E in ZN-F
- 6.2. Spremembe zaradi Novele Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-C)**
- 6.3. Spremembe zaradi Novele Zakona o sodnem registru (ZSReg-B)**

6.A SODNI POSTOPKI PRODAJE NEPREMIČNINE

- 6.A.1 Izvršba na nepremičnine
- 6.A.2 Prodaja v stečajnem postopku po novem Zakonu o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP)

7. STANOVANJSKA ZAKONODAJA

- 7.1. Lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah
- 7.2. Predkupna pravica in najemna razmerja
- 7.3. Upravljanje večstanovanjskih stavb
- 7.4. Ostale spremembe stanovanjskega zakona

8. NOVELA ZAKONA O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

- 8.1 Razlogi za spremembo Zakona o nepremičninskem posredovanju
- 8.2 Pogoji za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami
- 8.3 Pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju
- 8.4 Posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin
- 8.5 Pristojnosti ministrstva, pristojnega za posredovanje v prometu z nepremičninami
- 8.6 Kazenske določbe
- 8.7 Prehodne in končne določbe

9. DAVČNA UREDITEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

- 9.1 Davek na promet nepremičnin
- 9.2 Davek na dodano vrednost
- 9.3 Davek od dobička iz kapitala in dohodnina
- 9.4 Obdavčitev dohodkov iz premoženja

- 9.5 Davek na dediščine in darila
- 9.6 Davek od dohodka iz kmetijstva
- 9.7 Davek od premoženje
- 9.8 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
- 9.9 Pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest
- 9.10 Drugi davčni viri
- 9.11 Zakon o množičnem vrednotenju <> nepremičnin

10. EKONOMIKA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

10.1 Spremembe v delovanju trga nepremičninskih pravic

10.2 Tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic

- 10.2.1 Tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, ki temeljijo na zaznavah uporabnikov neprem. pravic
- 10.2.2 Tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, ki so povezana z zemljiščem in izboljšavami na njem
- 10.2.3 Tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, ki so povezana z okoljem

10.3 Trg nepremičninskih pravic

- 10.3.1 Razmere na slovenskem trgu nepremičninskih pravic
- 10.3.2 Okolje in analiza gospodarjenja z nepremičninskimi pravicami
- 10.3.3 Lastnosti nepremičninskih pravic

10.4. Vplivni dejavniki na vrednost nepremičninskih pravic

- 10.4.1 Narodnogospodarski vidik in vrednost nepremičninskih pravic
- 10.4.2 Vpliv finančnih in tržnih dejavnikov
- 10.4.3 Neposredno okolje – soseka in vrednost nepremičninskih pravic

10.5 Trženje nepremičninskih pravic

- 10.5.1 Osnovne značilnosti trga nepremičninskih pravic
- 10.5.1.1 Trg nepremičninskih pravic in konkurenca
- 10.5.2 Trženjski splet

11. FINANČNO POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

11.1. Poslovni dogodki na trgu nepremičninskih pravic

- 11.1.1 Nepremičnina posamično in v bilanci stanja in uspeha
- 11.1.2 Prevrednotovanje v povezavi z nepremičninami

11.2. Financiranje in naložbenje v nepremičninske pravice

- 11.2.1 Financiranje nepremičninskih pravic, lastniški, dolžniški viri,..uporaba fin. Instrumentov,..
- 11.2.2 Naložbenje v nepremičninske pravice

11.3. Davek na nepremičninske pravice, obdavčitve,..

12. OSNOVE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

12.1. Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic

- 12.1.1 Pogosti izrazi in opredelitve
- 12.1.2 Vrste nepremičninskih pravic

12.1.3 Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic

12.1.3.1 Pojem vrednosti nepremičninskih pravic; tipi vrednosti, koncept vrednosti, cena, strošek

12.1.3.2 Metode in vrste (standardi) ocenjevanja vrednosti

12.1.3.3 Teoretične osnove ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic

12.1.3.3.1 Koristnost premoženja – nepremičninskih pravic

12.1.3.3.2 Postopek ocenjevanja vrednosti

12.1.3.3.3 Ocenjevanje vrednosti po MSOV

12.1.3.3.4 Tveganje in nepremičninske pravice

12.1.3.3.5 Načini ocenjevanja vrednosti

12.1.3.4 Ocenjevanje vrednosti zemljišč, pravice na zemljiščih

12.1.4 Razlogi za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic

12.1.5 Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za nakup in prodajo

13. UREJANJE PROSTORA, GRADITEV OBJEKTOV, EVIDENTIRANJE IN MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

13.1. UREDITVE V ZAKONU O PROSTORSKEM NAČRTOVANJU - ZPNačrt

13.1.1 Uvod

13.1.1.1 Splošno o prostorski zakonodaji

13.1.1.2 Področja urejanja prost. zakonov

13.1.1.3 Glavne razlike med ZPNačrt in Zakonom o urejanju prostora – ZUreP-1

13.1.2 Prostorsko načrtovanje

13.1.2.1 Temeljna načela v ZPNačrt

13.1.2.2 Pristojnosti na področju prostorskega načrtovanja

13.1.2.3 Sistem prostorskih aktov; vrste prostorskih aktov, razmerja med njimi, njihov namen, vsebina in oblika

13.1.2.4 Postopki priprave prostorskih aktov in njihova okoljska presoja

13.1.2.5 Veljavnost prostorskih aktov, sprejetih po prejšnjih predpisih

13.1.2.6 Parcelacijsko potrdilo, potrdilo o namenski rabi zemljišča

13.1.3 Prostorski informacijski sistem

13.1.3.1 Namen, vsebina in uporabnost

13.1.3.2 Prikaz stanja prostora

13.1.4 Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek

13.1.4.1 Načrtovanje opremljanja, program opremljanja in pogodba o opremljanju

13.1.4.2 Komunalni prispevek; zavezanci za plačilo in oprostitve plačila komunalnega prispevka

13.1.4.3 Pogodba o priključitvi, merila za odmero komunalnega prispevka

13.2 GRADITEV OBJEKTOV

13.2.1 Razlogi za spremembo zakona o graditvi objektov

13.2.2 Pomembnejše spremembe zakona

13.2.3 Vrste objektov glede na zahtevnost

13.2.4 Soglasja

13.2.5 Dokazila o pravici graditi

13.2.6 Gradbeno dovoljenje

13.2.7 Uporabno dovoljenje

13.3 EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN - ZEN IN PODZAKONSKI PREDPISI

13.3.1 Evidentiranje nepremičnin- ZEN in podzakonski predpisi

13.3.1.1 Nepremičninske evidence geodetske uprave

13.3.1.2 Vpogled in izdaja podatkov

13.3.1.3 Spremembe na področju evidentiranja nepremičnin

13.3.2 Ostale spremembe vezane na evidentiranje nepremičnin

13.3.2.1 Evidenca trga nepremičnin

13.3.2.2 Vrednotenje nepremičnin

13.3.2.3 Sprememba zakona o geodetski dejavnosti

13.4 MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN!

13.4.1 Predpisi

13.4.1.1 Spremembe predpisov na področju množičnega vrednotenja nepremičnin

13.4.1.2 Posodobljena uredba in na novo izdani pravilniki

13.4.1.3 Možne rešitve za še ne sprejete podzakonske predpise

13.4.2 Evidenca trga nepremičnin

13.4.2.1 Dopolnitve na področju zbiranja podatkov o trgu nepremičnin

13.4.2.2 Razvoj evidence trga nepremičnin, kot systemske, večnamenske in javne zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami

13.4.3 Modeli množičnega vrednotenja nepremičnin

13.4.3.1 Konkretni modeli množičnega vrednotenja nepremičnin.

13.4.3.2 Primer enega modela vrednotenja; izračun vrednosti, vplivi posameznih dejavnikov na vrednost in možnost uporabe modelov

13.4.4 Kalkulator za izračun vrednosti

14.4.4.1 Novo razviti pripomoček oziroma kalkulator za izračun vrednosti posameznih nepremičnin

14. OSTALO

14.1 O varstvu potrošnikov

14.2 Kaj ureja zakon o varstvu potrošnikov

14.3 Osnovni pojmi

14.4 Oglaševanje blaga in storitev (12. in nadaljnji člani ZVPOT)

14.5 Odgovornost za izdelek (4. In nadaljnji člani ZVPOT)

14.6 Odgovornost prodajalca, izvajalca za napake na stvari ali v storitvi

14.7 Pogodbeni pogoji

14.8 Nekatera ostala določila o prodaji blaga in opravljanju storitev

14.9 Osnovno o zakonu o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami

14.9.1 Temeljni pojmi in prepoved nepoštenih poslovnih praks

14.9.2 Zavajajoče poslovne prakse

14.9.3 Agresivne poslovne prakse

14.9.4 Nadzor in sankcije

14.10 Kodeks dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami