

# **Sklepanje prodajnih pogodb in spremembe predpisov na področju nepremičninskega prava**

**Predavatelj:**  
Mag. Miha Štepec

# Novogradnje/rabljene nepremičnine

- ZVKSES / Obligacijski zakonik
- Videnno kupljeno
- Bančna garancija
- Zadržanje dela kupnine

## Dokumentacija

- Zemljiškoknjižni izpisek
- Lokacijska informacija
- Gradbeno dovoljenje
- Uporabno dovoljenje
- Energetska izkaznica

## Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

### Bremena

- hipoteke
- zemljiški dolg
- prepovedi razpolaganj (tudi nedovoljena gradnja)
- zaznamba spora
- služnosti
- izvršba/stečaj

### Lastninsko stanje

### Plombe

## Predkupne pravice

- Javnopravne

Država

Občina

- Zasebno pravne

Solastniki

Etažni lastniki

# Prodaja kmetijskega zemljišča ali gozda

- Objava ponudbe na oglasni deski
- Predkupne pravice

## Soglasje MORS

- Ni več potrebno

# Neizpolnitev pogodbenih obveznosti

- Ara
- Pogodbene kazni
- Zamudne obresti
- Izpolnitev obveznosti kot bistvena sestavina pogodbe

# Zavarovanje vrstnega reda kupca

- Predznamba
- Zaznamba

## Zemljiškoknjižno dovolilo

- izrecno in nepogojno
- notarsko overjeno (upravna overitev ni dovoljena)

## **Stroški, davki in plačilo za posredovanje**

- Kdo plača davek na promet z nepremičninami?
- Kdo plača stroške posredovanja?
- Kapitalski dobiček
- Kdaj se obračuna DDV?

## Sočasnost izpolnitve

- Hramba prodajne pogodbe
- Nakup s hipotekarnim kreditom
- Prenos posesti

## Predhodni dogovori

- Predpogodba
- Dogovor o ari
- Varščine/rezervacije

# Stečaj/izvršba

- preverjanje bonitete stranke
- vzajemno neizpolnjeni pravni posli
- izpodbojna dejanja
- nakup nepremičnin v stečaju ali izvršbi

## **Pogodbe, ki vsebujejo zapis pravnega posla, pri katerem posrednik posreduje**

- pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki
- pogodbo mora sestaviti pravnik
- Pravnik mora sestaviti vsako listino, ki vsebuje zapis bistvenih sestavin pogodbe (torej vsaj indentifikacijo nepremičnine in ceno), ne glede na ime take listine.

## Pisna oblika pogodbe

- s splošnim predpisom (Obligacijski zakonik) je določena le za pogodbe, ki imajo stvarno pravne učinke
- Stanovanjski zakon pisno obliko določa tudi za najemne pravne posle

## **Posledica dejstva, da pogodba ni v pisni obliki**

- po splošnem predpisu je pogodba, ki ne zadosti obličnostnim zahtevam, NIČNA in torej ne more konvalidirati niti z naknadnim zapisom (nastane nova z učinkom od takrat dalje)
- po sodni praksi pa je (vsaj) najemnim pogodbam priznana veljavnost tudi v primeru ustnih pogodb (te konvalidirajo že s samim izvrševanjem pogodbe - zadošča torej, da najemnik začne uporabljati najeto nepremičnino in da zanjo plačuje najemnino)

## Primer uzakonjene izjeme od zahteve po pisni obliki

Pogodba za kmetijsko zemljišče je sklenjena že s samim sprejemom ponudbe, kar je bilo pred spremembo Zakona o kmetijskih zemljiščih v letu 2016 utemeljeno z več odločbami Vrhovnega sodišča, sedaj pa je to urejeno še z zakonom:

- prejšnja različica 22. člena je predpisovala, da je vlogi za odobritev pravnega posla potrebno priložiti že sklenjeno pogodbo,
- sedanja različica 22. člena pa dopušča, da pogodba še ni sklenjena v pisni obliki, v 21. členu je dodan tretji odstavek, ki določa, da je s sprejemom ponudbe že sklenjena pogodba in sicer z odložnim pogojem, ki se uresniči, ko oz. če upravna enota kasneje odobri pravni posel

# **Nakup nepremičnine s strani tujcev – postopek ugotavljanja vzajemosti**

- državljani in pravne osebe držav kandidatk za članstvo v EU (Republika Severna Makedonija, Republika Srbija, Črna gora, Republika Albanija, Ukrajina, Republika Moldavija, Bosna in Hercegovina)
- spremembe pri nakupu nepremičnin s strani bosanskih in srbskih državljanov

# **Zakon o nepremičninskem posredovanju– Delni odločbi Ustavnega sodišča št. U-I-205/19 z dne 26. 10. 2023 in z dne 02.09.2025**

- Ni več omejitev pri stroških in plačilu za posredovanje

# **Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS)**

# Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G)

# **Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora**

# **Zakon o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona (GZ-1B)**