

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

DIPLOMSKA NALOGA

ZAKON O VARSTVU KUPCEV
ENOSTANOVANJSKIH STAVB NA
PRIMERU BISTRISKI KOTIČEK

MAJA BENKOVIČ

KOPER, 2009

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Diplomska naloga

ZAKON O VARSTVU KUPCEV
ENOSTANOVANJSKIH STAVB NA PRIMERU
BISTRISKI KOTIČEK

Maja Benkovič

Koper, 2009

Mentor: viš. pred. mag. Elizabeta Zirnstein

POVZETEK

Trg nepremičnin je bil do nedavnega dokaj neurejen, zato ni čudno, da so se zgodile razne afere, kot na primer Zbiljski gaj. Prav te so jasno pokazale, da je treba sprejeti orodja in ukrepe za zaščito kupcev. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), ki vsebuje 100 členov in je stopil v veljavo 1. avgusta 2004, je zagotovil celovito zaščito interesov kupcev pred tveganji prodajalčeve neizpolnitve obveznosti po prodajnih pogodbah v zvezi s prodajo stanovanj in enostanovanjskih stavb. Z zakonom je poskrbljeno, da kupci oziroma potrošniki prevzemajo nase manjše breme, investitor pa mora poskrbeti za ureditev pravnega statusa stanovanj in enostanovanjskih stavb, prav tako morajo biti nepremičnine izdelane na ključ. Investitorji morajo torej poskrbeti, da se kupec oziroma potrošnik lahko takoj vseli v nepremičnino, brez dodatnih stroškov. Po analizi trga, opravljeni v času izdelave naloge, ugotavljamo, da investitorji relativno dobro upoštevajo zakon, vendar bi bilo potrebno razjasniti določene podrobnosti v njem (na primer, ali morajo biti enostanovanjske stavbe izdelane na ključ, ali pa so dovoljene nižje stopnje izgradnje, saj si ljudje zakonska določila različno razlagajo) in sankcionirati investitorje, ki ne upoštevajo zakona. Namen ZVKSES je bil kupca stanovanj in enostanovanjskih stavb izenačiti s potrošnikom, ga razbremeniti tveganj in ta naložiti investitorju oziroma prodajalcu, za katerega se šteje, da je bistveno bolj vešč v svetu nepremičnin.

Ključne besede: trg nepremičnin, varstvo kupcev stanovanj, investitor, kupec, potrošnik.

SUMMARY

The real estate market has been rather disorderly so far. That's why there is no wonder that the affairs, like Zbiljski Gaj, have happened. And these affairs have clearly shown that it's high time the right tools and measures were accepted to protect the customer. The law that protects flat and one-flat house buyers, which contains 100 paragraphs, came into power on 1st August 2004. It aims to ensure thorough protection of buyers' interests and it aims to avoid all the risks of an eventual seller's failure to fulfill his/her duties stated in the sales contracts. The law has enabled that the buyers/customers do not take so many risks any more, while on the other hand the investor has to make sure that the judicial status of a flat of a one-flat building is thoroughly arranged. Furthermore, the investor's task is to enable the buyer to move into a key-finished real estate immediately, without any additional costs. On the basis of the market research, done during working on this paper, we have come to the conclusion that the investors abide by the law ZVKSES rather well. Though some details in the law should be clarified, e.g. should one-flat buildings be the key-finished or are maybe lower construction stages also allowed? People namely understand the law in different ways. As a result the investors who break the law should be prosecuted. The main aim of the ZVKSES law is to equate the flat or one-flat building buyer with any other customer, to free him/her from risks and to burden the investor/seller with these risks, who is generally considered to be much better acquainted with the situation in the real estate field.

Key words: real estate market, protection of buyers of apartments, investor, buyer, customer.

UDK: 347.2(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
2	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb	3
2.1	Vsebina in namen zakona.....	3
2.2	Opredelitev nekaterih osnovnih pojmov ZVKSES	4
2.2.1	Enostanovanjska stavba	4
3	Prodaja potrošnikom	7
3.1	Splošne določbe.....	7
3.1.1	Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe	8
3.1.2	Način določitve predmeta prodaje	9
3.1.3	Določitev pravnih lastnosti nepremičnine, če je predmet prodaje enostanovanjska stavba	9
3.1.4	Splošni pogoji prodaje	10
3.2	Določitev in plačilo kupnine	10
3.2.1	Kupnina in drugi stroški.....	10
3.2.2	Ara.....	11
3.2.3	Načelo sočasnosti izpolnitve.....	11
3.2.4	Izjema sočasnosti izpolnitve	12
3.2.5	Pravica prodajalca odstopiti od pogodbe zaradi kupčeve zamude.....	12
3.2.6	Pravica kupca do zadržanja dela kupnine	12
3.3	Izročitev nepremičnine	13
3.3.1	Rok in pogoji.....	13
3.3.2	Pogodbena kazen	14
3.3.3	Način izročitve in prevzem	14
3.3.4	Odprava očitnih napak	15
3.4	Skrite napake in garancija	16
3.4.1	Jamčevalni roki (23. člen).....	16
3.4.2	Odprava skritih napak	17
3.4.3	Bančna garancija	17
3.4.4	Garancija za naprave in opremo	17
3.5	Vknjižba lastninske pravice v korist kupca.....	18
3.5.1	Odmera nove zemljiške parcele	18

3.5.2	Pogodbena kazen	19
3.5.3	Predznamba lastninske pravice na novi zemljiški parceli.....	19
3.6	Bančna garancija za vračilo kupnine.....	20
3.7	Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa	20
3.7.1	Temeljne določbe	20
3.7.2	Vodenje skrbniškega računa.....	22
3.7.3	Pravna razmerja	23
3.7.4	Plačevanje v breme skrbniškega računa	24
3.7.5	Zaščita kupcev	25
3.7.6	Maksimalna hipoteka in prepoved odtujitve ter obremenitve.....	29
4	Notarska hramba	33
4.1	Pojem notarske hrambe	33
4.2	Neposredna pravica upravičenca.....	33
4.3	Hramba denarja	33
5	Nadzor.....	35
5.1	Stanovanjska inšpekcija	35
5.1.1	Nadzor nad skrbniškimi bankami in skrbniškimi notarji.....	35
6	Kazenske določbe.....	37
6.1	Prekrški.....	37
6.2	Uporaba določil o prekrških.....	38
7	Primer Bistriški kotichek	39
7.1	Predstavitev projekta	39
7.2	Prodajna pogodba za nakup vrstne hiše v naselju Bistriški kotichek.....	39
7.2.1	Predmet prodaje	39
7.3	Plačilo kupnine.....	40
7.3.1	Ara.....	40
7.3.2	Plačilo kupnine.....	41
7.3.3	Zamuda s plačilom kupnine	42
7.4	Izročitev nepremičnine	42
7.4.1	Rok za izročitev nepremičnine.....	42
7.4.2	Način izročitve in prevzem nepremičnine	43
7.4.3	Prezemna zamuda	44

7.5	Bančne garancije za odpravo skritih napak.....	44
7.6	Odstop od pogodbe.....	45
7.7	Garancija	45
7.8	Razmerja med lastniki.....	46
7.8.1	Uporaba.....	46
7.9	Zagotovitev pogojev za vpis lastninske pravice v korist kupca	46
7.9.1	Vpis lastnine.....	46
7.9.2	Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca	46
7.9.3	Končne določbe	46
8	Zaključek	47
	Literatura	49
	Priloge.....	51

KRAJŠAVE

ZVKSES	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostavnih stavb
ZVPot	Zakona o varstvu potrošnikov
OZ	Obligacijski zakonik
SPZ	Stvarnopravni zakonik
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi
ZBan	Zakona o bančništvu
ZPPSL	Zakon o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji
ZN	Zakon o notariatu
OGU	območna geodetska uprava

1 UVOD

Zelo odmeven in razvpit medijski primer stečaja investitorja v aferi Zbiljski gaj je povzročil sprejem zakona ZVKSES in s tem zapolnitev pravne praznine. V primeru Zbiljskega gaja je šlo za to, da so potrošniki vplačali večji del kupnine, nikoli pa niso pridobili lastninske pravice na stvari, ki so jo plačali. Afera je v javnosti dvignila veliko prahu, saj je pravzaprav pokazala, da je za varstvo kupca oziroma potrošnika v primeru nakupa nepremičnine slabo poskrbljeno, kadar pride do stečaja investitorja ali njegove finančne nezmožnosti, da bi dokončal projekt.

Ljudje redko kupujemo oziroma prodajamo nepremičnino. Za večino fizičnih oseb predstavlja nakup nepremičnine enega izmed večjih življenjskih poslov, zato dejstvo, da nekdo naenkrat lahko ostane brez vseh prihrankov, zelo zadolžen in po možnosti tudi brez nepremičnine, pomeni veliko travmatično izkušnjo. Prav to pa so povzročile afere, kot je Zbiljski gaj. Zaradi neenakopravnega položaja kupcev, ki na nepremičninskem trgu zaradi neizpolnitev obveznosti investitorjev niso bili ustrezno varovani, in zagotovitve enakopravnega položaja pogodbenih strank, je bil sprejet Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Ur. l. RS, št. 18/2004), ki je stopil v veljavo 1. avgusta 2004. Namen je bil zaščititi kupce oziroma potrošnike pred tveganji v zvezi z neizpolnitvijo prodajalčevih obveznosti.

ZVKSES ščiti kupce pred tveganji prodajalčeve neizpolnitve obveznosti iz prodajnih pogodb. Najpomembnejša novost, ki jo uvaja ZVKSES, je institut skrbniškega računa, ki zagotavlja namensko porabo vnaprej plačanih kupnin in nadzor nad pravilno izpolnitvijo obveznosti prodajalca do kupcev.

Namen in cilj diplomske naloge je preučiti primer Bistriški kotichek s stališča ZVKSES in ugotoviti, kako so v praksi upoštevani vzvodi za varovanje kupcev. Raziskali bomo, kakšne so spremembe, ki jih je zakon prinesel, prednosti ter morebitne pomanjkljivosti. Raziskati želimo, kako je zakon zaščitil kupca v Bistriškem koticčku. Kakšni so vzvodi zavarovanja kupca. Preučili bomo, kako v primeru Bistriškega koticčka ZVKSES vpliva na investitorje, kakšne spremembe oziroma dodatne obveznosti jim nalaga. Zanimalo nas bo tudi, ali je ZVKSES pripomogel k dvigu cen enostanovanjskih stavb Bistriškega koticčka. ZVKSES ima natanko 100 členov, mi pa bomo preučili, kateri od teh so relevantni v primeru Bistriškega koticčka. Kako bodo investitorji poskrbeli za varstvo kupcev. Na kakšen način se uporabljajo vzvodi, kot sta skrbniška banka in skrbniški notar. Nasploh nas bo zanimalo, kako se v resničnem primeru, kot je Bistriški kotichek, upoštevajo in izvajajo zakonska določila po ZVKSES.

Za odgovore na raziskovalna vprašanja bomo uporabili predvsem teoretično metodo. Informacije o projektu Bistriški kotichek bomo pridobili od investitorjev, skrbniške banke in skrbniškega notarja, ker informacije niso javno dostopne, jih bomo pridobili pri njih osebno. Na naša vprašanja si bomo pomagali odgovoriti s tolmačenjem

zakona ter analizo člankov, ki so bili doslej objavljeni v medijih. Pri tem bomo uporabili metodo neposrednega intervjuja in metodo proučevanja primerov.

Osnovno izhodišče ZVKSES predstavlja splošno načelo obligacijskega prava, načelo sočasnosti izpolnitve, ki se nanaša na dvostranske pogodbe, ko si nasproti stojita obe stranki, ki sta upnik in dolžnik hkrati. To načelo, ki je kogentno, lahko stranki v skladu z določbami ZVKSES izključita le, če prodajalec kupcu v zvezi s predčasno plačano kupnino zagotovi ustrezno zavarovanje pred tveganji prodajalčeve neizpolnitve.

2 ZAKON O VARSTVU KUPCEV STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB

V prvem poglavju ZVKSES je opredeljen namen zakona zaščititi končne kupce – potrošnike pred tveganji v zvezi s prodajalčevo neizpolnitvijo, razloženi so pojmi in kratice institutov, ki se v enakem pomenu kot v matičnih zakonih uporabljajo v ZVKSES.

Drugo poglavje zakona zajema kogentna pravila, ki urejajo vsebino pravnih razmerij med kupci in prodajalcem na podlagi sklenjenih prodajnih pogodb, še posebej sklop pravnih razmerij, ki se oblikuje z namenom zaščititi končne kupce pred tveganji neizpolnitve prodajalčevih obveznosti na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

V tretjem poglavju so urejena pravila o vsebini obligacijskih razmerij, ki nastanejo na podlagi notarske hrambe in se uporabljajo za vse notarske hrambe, katerih namen je zaščita pogodbenih strank pred tveganji neizpolnitve druge pogodbene stranke.

Četrto poglavje zakona obsega posebna pravila, ki se nanašajo na javne nepremičninske sklade, in posebna pravila, ki izključujejo uporabo določenih pravil Zakona o varstvu potrošnikov (ZVPot) in Obligacijskega zakonika (OZ) v razmerjih, ki se nanašajo na predplačila na skrbniški račun ter podjemno pogodbo, katere predmet je nepremičnina.

V petem poglavju so določena pravila, ki se nanašajo na inšpekcijski nadzor nad prodajalci in so urejena glede na upoštevanje pomena in teže kršitev posameznih določb zakona.

Prehodne in končne določbe so navedene v zadnjem, sedmem poglavju in določajo prodajne pogodbe, za katere se določbe ZVKSES uporabljajo.

2.1 Vsebina in namen zakona

Ta zakon določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi.

Skrbniške storitve, urejene v 2. poglavju zakona, se opravljajo izključno z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, 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 (Ur. l. RS, št. 18/2004).

2.2 Opredelitev nekaterih osnovnih pojmov ZVKSES

Osnovni pojmi so pojasnjeni v uvodnih določbah ZVKSES. Zaradi pravno-sistemske doslednosti se za označevanje pravnih institutov uporabljajo enaki pojmi, kot jih za posamezen institut pozna matični zakon.

Zemljiškoknjižno dovolilo in *etažna lastnina* imata enak pomen kot po Stvarno-pravnem zakoniku (v nadaljevanju SPZ) (Ur. l. RS, št. 87/2002). Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo (23. člen SPZ). Zemljiškoknjižno dovolilo je razpolagalni posel stvarnega prava, ki se nanaša na stvarne in obligacijske pravice glede nepremičnin, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo. Izstavev zemljiškoknjižnega dovolila je osrednje izpolnitveno ravnanje, ki ga mora opraviti prodajalec zaradi izpolnitve svoje obveznosti po prodajni pogodbi v razmerju do kupca nepremičnine.

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela stavbe in solastnina skupnih delov. Pri etažni lastnini se vzpostavlja dvojno pravno razmerje. Najprej lastninsko razmerje na delu stvari, ki je primerljivo z lastninskim razmerjem na enotni stvari. Potem pa še solastninsko razmerje na tistih delih (skupni deli) z etažno lastnino razdeljene stvari, ki služijo vsem ali posameznim delom (Juhart 2002, 49).

Zemljiška parcela po ZZK-1 je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi njenimi sestavinami (SPZ, 1. odstavek, 18. člen).

Stavba je objekt z enim prostorom ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.

Pojma *zemljiški kataster* in *kataster stavb* sta kot temeljni evidenci o zemljiščih in stavbah definirana v prvem odstavku 3. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. l. RS, št. 52/2000, 87/2002 – SPZ), ki ureja vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra. Zemljiški kataster in kataster stavb se povezujeta v zemljiško knjigo.

Upravnik večstanovanjske stavbe, ki je pooblaščenec etažnih lastnikov, je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določilo nanaša. Predmetna opredelitev pojma upravnik je določena v 49. členu SZ-1 in se z istim pomenom uporablja tudi v ZVKSES.

2.2.1 Enostanovanjska stavba

SPZ določa pravila o načinih oziroma pogojih za pridobitev stvarnih pravic na nepremičnini in o učinku teh pravic. V 8. členu SPZ je urejeno splošno načelo povezanosti zemljišča in objekta (*superficies solo credit*), po katerem je vse, kar je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine. Sestavina po 16. členu

SPZ ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, zato je po splošnem pravilu prvega odstavka 18. člena SPZ *nepremičnina* opredeljena kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine (zemljiška parcela) skupaj z vsemi sestavinami oziroma stavbami, zgrajenimi na tej zemljiški parceli oziroma pod njo. Vendar pa sta v SPZ urejeni dve skupini izjem, ki odstopata od načela superficies solo credit, in sicer: etažna lastnina in stavbna pravica. Nosilec lastninske pravice pri etažni lastnini predstavlja posamezen del stavbe, ki pridobi pravno samostojnost. V primeru, da imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli zgradi stavbo, postane lastnik te stavbe in tako pride do različnega lastninskega položaja na zemljišču in na njem zgrajeni stavbi.¹

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo. K posameznemu delu v etažni lastnini pa lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov (1. in 2. odstavek 105. člena SPZ). V skladu z navedeno opredelitvijo je v 5. točki prvega odstavka 2. člena ZVKSES *posamezen del stavbe* opredeljen kot del stavbe, ki je samostojna funkcionalna celota (res species) in je lahko samostojen predmet etažne lastnine po SPZ. Posamezen del stavbe je lahko stanovanje, poslovni prostor in drug samostojen prostor (na primer klet ali parkirno mesto v stavbi).²

Etažno lastnino je mogoče oblikovati, če ima stavba najmanj dva posamezna dela, ki sta samostojni celoti. Število funkcionalnih enot, ki jih ima stavba, se tako uporablja za razlikovanje med enostanovanjsko stavbo in stavbo z več posameznimi deli.

Enostanovanjska stavba je nepremičnina, katere sestavina je stavba, ki tvori eno samo funkcionalno celoto, *stavba z več posameznimi deli* pa je stavba, ki obsega dva ali več posameznih delov (6. in 7. točka 1. odstavka 2. člena ZVKSES). Za pojma enostanovanjska stavba in stavba z več posameznimi deli ZVKSES uporablja zbirni pojem *nepremičnina* v vseh odločbah, ki se nanašajo na obe vrsti nepremičnin.

Opredelitev pojmov *investitor*, *vmesni kupec* in *končni kupec* v 3. členu ZVKSES je potrebna zaradi jasne opredelitve pravnih razmerij, za katere velja ZVKSES. Razlikovanje med investitorjem in vmesnim kupcem je potrebno zato, ker je treba predvideti (in enako urediti) tudi položaj, v katerem investitor 'proda' celotno nepremičnino vmesnemu kupcu (osebi, ki ima namen opravljati nadaljnjo prodajo končnim kupcem). Najpogosteje je vmesni kupec oseba, ki je povezana z investitorjem.

¹ Prvi odstavek 256. člena SPZ: »Stavbna pravica (superficies) je pravica imeti v lasti zgrajeno stavbo nad ali pod tujo nepremičnino.«

² Drug samostojen oziroma individualen prostor je lahko bodisi sestavina stanovanja oziroma poslovnega prostora bodisi samostojen posamezen del oziroma individualen prostor (atrij, klet, drvarnica, balkon, terase ...), ki pripada določenemu posameznemu delu, vendar ne sme biti sestavni del tega posameznega dela, kot določa 3. odstavek 4. člena SZ-1.

Povedano drugače, razlikovanje je potrebno zato, da se investitorji s prodajo vmesnim kupcem ne bi izognili uporabi določb ZVKSES (Plavšak 2004, 31).

Investitor oziroma *investitorka* (v nadaljnjem besedilu investitor) po tem zakonu je oseba, ki je oziroma bo naročila ali izvajala gradnjo enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z več posameznimi deli na zemljiški parceli, katere lastnik je, oziroma, na kateri ima stavbno pravico z namenom, da enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, proda kupcem.

Vmesni kupec oziroma *vmesna kupovalka* (v nadaljnjem besedilu vmesni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja ali drugega vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli, z namenom nadaljnje prodaje, in ne z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.

Končni kupec oziroma *končna kupovalka* (v nadaljnjem besedilu končni kupec) po tem zakonu je oseba, ki od investitorja oziroma vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe z več posameznimi deli, z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezen del stavbe.

Za uporabo enostanovanjske stavbe oziroma posameznega dela stavbe po drugem oziroma prejšnjem odstavku tega člena se šteje:

- uporaba za lastno bivanje lastnika ali za opravljanje njegove dejavnosti oziroma za bivanje ali opravljanje dejavnosti drugih oseb, ki jim lastnik do preklica ali s podelitvijo osebne služnosti, dovoli uporabo za te namene,
- oddaja v najem.

3 PRODAJA POTROŠNIKOM

3.1 Splošne določbe

Določbe 2. poglavja ZVKSES določajo kogentna pravila, ki vsebinsko urejajo razmerja med prodajalcem in kupci na podlagi prodajnih pogodb. Sistematika in način ureditve sledita ureditvi prodajne pogodbe v OZ, vendar ob upoštevanju posebne značilnosti, da je predmet prodajne pogodbe po ZVKSES nepremičnina, ki je praviloma bodoča stvar, medtem ko je lahko predmet prodajne pogodbe po OZ nepremičnina, premična stvar ali pravica (Ur. l. št. 29/78, 39/85, 45/89).

Predmet izpolnitvenega ravnanja po ZVKESE je nepremičnina, ki z lastnostmi, ki so predmet prodajne pogodbe, ob sklenitvi še ne obstaja, ker stavba še ni zgrajena (Ur. l. št. 57/89, 88/99).

V skladu z drugim odstavkom 4. člena ZVKSES je prodajna pogodba dokument, s katero se prodajalec zaveže kupcu izročiti enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli (v nadaljevanju nepremičnina) tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zaveže plačati kupnino.

Prodajna pogodba mora v skladu s prvim odstavkom 4. člena ZVKSES, glede na predmet in stranke prodajne pogodbe, izpolnjevati naslednje pogoje oziroma predpostavke:

1. predmet prodajne pogodbe mora biti bodisi enostanovanjska stavba bodisi posamezno stanovanje kot posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli,
2. prodajalec mora imeti položaj bodisi investitorja bodisi vmesnega kupca,
3. kupec mora imeti položaj končnega kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po ZVPot³.

Prodajna pogodba po ZVKSES, v skladu z definicijo potrošnika po ZVPot, spada med tako imenovane potrošniške prodajne pogodbe.

Določbe ZVKSES, ki se nanašajo na prodajo stanovanj in enostanovanjskih stavb potrošnikom, imajo pravno značilnost prisilnega (kogentnega) predpisa in se, kot je to določeno v tretjem odstavku 4. člena ZVKSES, uporabljajo tudi za vsako predpogodbo, s katero se kupec in prodajalec zavežeta skleniti prodajno pogodbo, in za vsak drugi pravni posel, ki ustvarja glede medsebojnih pravic in obveznosti pogodbenih strank, enake pravne posledice kot prodajna pogodba oziroma predpogodba po ZVKSES.

³ Drugi odstavek 1. člena ZVPot pravi: »Po tem zakonu je potrošnik fizična oseba, ki pridobiva ali uporablja blago ali storitve za namene zunaj njegove poklicne ali pridobitne dejavnosti.«

Določb ZVKSES, ki se nanašajo na potrošniško prodajno pogodbo, vključno s posameznimi določbami, ki se nanašajo na nepotrošniško prodajno pogodbo, ni mogoče v škodo kupca niti izključiti niti omejiti, razen, če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu kupca (4. in 6. odstavek 4. člena ZVKSES).

Morebitna določba prodajne pogodbe, s katero bi se kogentna pravila ZVKSES izključevala ali omejevala, je nična, namesto nične določbe pa se bo v takšnem primeru uporabila ustrezna določba ZVKSES.⁴

3.1.1 Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe

Lastninska pravica oziroma lastnina je osrednja pravica civilnega prava, hkrati pa tudi temeljna človekova pravica in ustavna kategorija. Lastnina je pravni temelj za posedovanje stvari in človeka upravičuje, da stvar uporablja ter uživa (Juhart 2002, 36). Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način ter z njo razpolagati (1. odstavek 37. člena SPZ).

V skladu s prvim odstavkom 5. člena ZVKSES lahko prodajalec sklene s kupcem prodajno pogodbo, katere predmet je enostanovanjska stavba oziroma posamezen del stavbe, oziroma prične z oglaševanjem prodaje, ko so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da je prodajalec lastnik zemljiške parcele ali imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na kateri bo gradil oziroma gradi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli,
- da ima prodajalec za gradnjo pridobljeno dokončno gradbeno dovoljenje,
- da je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe, če je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli.⁵

Po določbah ZZK-1 vknjižba (vpis) lastninske pravice učinkuje od trenutka, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog za vpis predmetne pravice. Da prodajalcem ne bi bila onemogočena prodaja zaradi razlogov, ki niso v njegovi sferi, predvsem dolgotrajnosti postopkov izvedbe zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice, se po tretjem odstavku 5. člena ZVKSES šteje, da je prodajalec lastnik zemljiške parcele oziroma imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, če je izpolnjena ena od naslednjih predpostavk:

⁴ Prvi odstavek 88. člena OZ pravi: »Zaradi ničnosti kakšnega pogodbenega določila ni nična tudi sama pogodba, če lahko ostane brez ničnega določila in če to določilo ni bilo ne pogodbeni pogoj ne odločilen nagib, zaradi katerega je bila pogodba sklenjena (delna ničnost).«

⁵ Pogoji za veljavno pridobitev lastninske pravice so opredeljeni v 40. in 49. členu SPZ.

- bodisi je prodajalec vknjižen kot lastnik zemljiške parcele ali imetnik stavbne pravice na parceli,
- bodisi je vložen zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske oziroma stavbne pravice.

ZVKSES tako določa pogoje, ki so podani izključno zaradi zaščite interesa kupca. Prodajna pogodba, ki jo sklene prodajalec, preden so izpolnjene predpostavke, ki jih določa ZVKSES, prodajalca zavezuje tako, da od nje ne more odstopiti, kupca pa ne zavezuje in lahko od nje odstopi kadarkoli (2. odstavek 5. člena ZVKSES).

3.1.2 Način določitve predmeta prodaje

Ob sklepanju prodajnih pogodb nepremičnina (stavba oziroma posamezen del stavbe) še ne obstaja oziroma gradnja še ni dokončana. Takšna pogodba ni neveljavna, saj je predmet pravnega posla lahko tudi bodoča stvar (2. odstavek 438. člena OZ). Ker je prodajna pogodba zavezovalni pravni posel obligacijskega prava, za njeno veljavnost zadošča, da je predmet bodisi določen bodisi določljiv.⁶

Po ZVKSES se šteje, da je predmet prodajne pogodbe določljiv, če pogodba ali priloga, ki je sestavni del prodajne pogodbe oziroma splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe, vsebujejo podatke o tehničnih (dejanskih, stvarnih) lastnostih glede izvedbe del in glede vgrajene opreme ter pravnih lastnosti, ki jih mora nepremičnina imeti, da bi lahko prodajalec izstavil kupcu zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega kupec doseže vknjižbo oziroma vsaj predznambo lastninske pravice oziroma etažne lastnine na nepremičnini v svojo korist (1. odstavek 6. člena ZVKSES).

3.1.3 Določitev pravnih lastnosti nepremičnine, če je predmet prodaje enostanovanjska stavba

Če je predmet prodaje enostanovanjska stavba, je predmet ob sklenitvi prodajne pogodbe bodisi določen bodisi določljiv.

Če je zemljišče, katerega sestavina bo enostanovanjska stavba, ki je predmet prodajne pogodbe, ob sklenitvi prodajne pogodbe v zemljiški kataster že vpisano kot samostojna zemljiška parcela, mora prodajna pogodba obsegati podatek o identifikacijskem znaku te zemljiške parcele. Predmet prodajne pogodbe je v tem primeru v celoti določen (2. odstavek 6. člena ZVKSES).

Predmet obveznosti pa je lahko samo določljiv. Če zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba, ki je predmet prodajne pogodbe, ob sklenitvi pogodbe še ni vpisano v zemljiški kataster kot samostojna zemljiška parcela, mora prodajna pogodba zaradi predmeta, ki je le določljiv, obsegati podatek o identifikacijskem znaku obstoječe

⁶ Predmet prodajalčevega izpolnitvenega ravnanja po prvem odstavku 38. člena OZ je določljiv, če pogodba vsebuje podatke, s katerimi ga je mogoče določiti.

zemljiške parcele in skico geodetskega podjetja, kot sestavni del prodajne pogodbe, na kateri je označeno, kateri del obstoječe parcele bo odmerjen kot samostojna zemljiška parcela (3. odstavek 6. člena ZVKSES). Skica geodetskega podjetja postane tudi obvezen sestavni del splošnih pogojev prodajne pogodbe, če zemljišče, ki bo skupni del stavbe z več posameznimi deli, ob sestavi notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v zemljiški kataster še ni vpisano kot samostojna zemljiška parcela (4. odstavek 6. člena ZVKSES).

3.1.4 Splošni pogoji prodaje

Kadar prodajalec prodaja posamezne dele stavbe z več posameznimi deli, mora pred začetkom prodaje, kot je določeno v prvem odstavku 8. člena ZVKSES, določiti splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe.

Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe mora prodajalec sprejeti v obliki notarskega zapisa preden prične prodajati posamezne dele stavbe in postanejo sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del stavbe. Po tretjem odstavku 8. člena ZVKSES mora prodajalec kupcu ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti notarsko overjeno kopijo notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe.

Kot sestavni del mora biti splošnim pogojem prodaje priložen tudi predhodni načrt za etažne lastnike, s katerim se prikaže lega posameznih stanovanj oziroma posameznih poslovnih prostorov in lega skupnih prostorov ter zunanjih (skupnih) površin v okviru gradbene parcele (8. odstavek 8. člena ZVKSES).

Notar mora pri sestavljanju notarskega zapisa prodajne pogodbe nastopati nepristransko. Po 42. členu Zakona o notariatu (ZN, Ur. l. RS, št. 13/94, 48/94) mora notar pred sestavo notarske listine stranke poučiti o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla in izjave volje, ter jih odvrčati od nejasnih in dvoumnih izjav, zaradi katerih bi lahko prišlo do pravnih ali izpodbojnosti pogodb. Tako je zaradi zaščite interesov kupcev, vsebina notarjevih obveznosti v zvezi s sestavo splošnih pogojev prodaje po ZVKSES precej širša, kot po pravilih ZN.

3.2 Določitev in plačilo kupnine

3.2.1 Kupnina in drugi stroški

Pogodba o prodaji nima pravnega učinka, če cena (kupnina) ni določena ali določljiva, to je, da pogodba ne vsebuje dovolj podatkov, s pomočjo katerih bi se cena določila (1. odstavek 442. člena OZ). Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo pogodbe. Vsi stroški gradnje in drugi stroški, povezani z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti do kupca, morajo biti že vključeni v izračun kupnine tako, da kupec že ob

sklenitvi prodajne pogodbe ve, kakšna je skupna višina njegove denarne obveznosti do prodajalca. Kupec odgovarja prodajalcu le za morebitne zamudne obresti za zamudo s plačilom kupnine, morebitne stroške, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude, in stroške vknjižbe lastninske pravice v korist kupca (10. člen ZVKSES).

3.2.2 Ara

Po prvem odstavku 11. člena ZVKSES se prodajalec in kupec lahko dogovorita, da kupec v znamenje sklenitve prodajne pogodbe prodajalcu plača določen denarni znesek kot aro (ara kot institut utrditve obveznosti).⁷

Kadar je predmet are enak predmetu izpolnitvenega ravnanja, ki se ga je s pogodbo zavezala opraviti stranka, ki je aro dala, ima plačilo tega denarnega zneska značilnost delnega predmeta izpolnitve. Ara se v tem primeru všteje v izpolnitev (2. odstavek 64. člena OZ). Tako je po ZVKSES predmet are plačilo določenega denarnega zneska, kupčeva obveznost pa je prav tako denarna obveznost, zato se ara, ki jo je plačal kupec v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, všteje v kupnino in se šteje za prvi obrok kupnine (3. odstavek 11. člena ZVKSES). Znesek are ne sme presežati deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi (2. odstavek 11. člena ZVKSES).

3.2.3 Načelo sočasnosti izpolnitve

Osrednji pravni institut obligacijskega prava, ki predstavlja zaščito pogodbene stranke pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke, je dogovor o sočasnosti izpolnitve in je kot osnovno izhodišče zakona opredeljen v 12. členu ZVKSES. Sklenitev prodajne pogodbe po OZ povzroči nastanek dvostranske pogodbe oziroma dvostranskega razmerja, v katerem si nasproti stojita obe stranki, kot upnik in dolžnik hkrati, zato morata obe stranki hkrati izpolniti svojo obveznost iz roke v roko (do ut des).

Pri prodaji enostanovanjskih stavb se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca (2. odstavek 12. člena ZVKSES):

- če je v zemljiški kataster zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba, vpisano kot samostojna zemljiška parcela,
- če je prodajalec v korist kupca izstavil ustrezno zemljiškooknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice, na katerem je podpis prodajalca notarsko overjen in so glede na vsebino zemljiškooknjižnega dovolila ter stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačila kupnine, izpolnjeni pogoji za vknjižbo neobremenjene lastninske pravice v korist kupca.

⁷ Po prvem odstavku 64. člena OZ je ara določen denarni znesek oziroma določena količina nadomestnih stvari, ki jo ob sklenitvi pogodbe ena pogodbena stranka izroči drugi pogodbeni stranki v znamenje, da je pogodba sklenjena (arrha confirmatoria).

Prodajalec lahko izroči zemljiškoknjižno dovolilo neposredno kupcu, lahko pa ga deponira pri notarju v hrambo v korist kupca pod pogojem, da kupec notarju predloži dokaz o izpolnitvi svoje obveznosti (plačilo kupnine, zmanjšanje za morebitni zadržani del kupnine, zaradi kupčeve reklamacije napak ob prevzemu nepremičnine oziroma če prodajalec ne deponira nepreklicne bančne garancije za odpravo skritih napak).

3.2.4 Izjema sočasnosti izpolnitve

Prodajalec in kupec lahko pravilo o sočasnosti izpolnitve s prodajno pogodbo izključita le pod pogojem, da prodajalec kupcu v zvezi s predčasno plačano kupnino zagotovi ustrezno zavarovanje pred tveganji prodajalčeve neizpolnitve (na primer stečaj, plačilna nesposobnost). Prodajalec kupcu zagotovi zavarovanje, če v skladu z drugim odstavkom 13. člena ZVKSES v korist kupca zagotovi eno izmed naslednjih zavarovanj:

- bančna garancija,
- poroštvo zavarovalnice,
- skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa,
- ustrezna kombinacija navedenih zavarovanj.

3.2.5 Pravica prodajalca odstopiti od pogodbe zaradi kupčeve zamude

Če kupec zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od pogodbe, če določi kupcu dodaten rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Pogodbeni stranki se lahko s prodajno pogodbo dogovorita, da prodajalec odstopi od pogodbe brez naknadne določitve roka za plačilo, če kupčeva zamuda s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine traja določeno obdobje, ki ne sme biti krajše od enega meseca (1. in 2. odstavek 14. člena ZVKSES). Pravico do odstopa od pogodbe ima prodajalec že na podlagi splošnega pravila v 105. členu OZ.⁸

3.2.6 Pravica kupca do zadržanja dela kupnine

Kupec je po drugem, tretjem in četrtem odstavku 15. člena ZVKSES upravičen do zadržanja petih odstotkov kupnine iz naslednjih razlogov:

- če se ob prevzemu nepremičnine pojavijo očitne napake in jih kupec pravočasno reklamira (zahteva odpravo napake),

⁸ Pogodba ne preneha po samem zakonu, dolžnik (kupec) ima pravico izpolniti pogodbo še po poteku dogovorjenega roka, pa tudi upnik (prodajalec) lahko zahteva izpolnitev obveznosti. Upnik lahko razdre pogodbo pod pogojem, da je dal dolžniku primeren naknadni rok izpolnitve, in če dolžnik v tem dopolnilnem roku obveznosti ne izpolni, pride do razdrtja pogodbe po samem zakonu in nastanejo enake posledice, kot pri pogodbi s fiksnim rokom.

- če mu prodajalec ob prevzemu nepremičnine ne izroči oziroma deponira bančne garancije za odpravo skritih napak,
- če ob prevzemu nepremičnine niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca.

Prvi odstavek 15. člena ZVKSES pravi, da dokler prodajalec ne opravi vseh dejanj, ki jih je zaradi pravilne izpolnitve svoje obveznosti po prodajni pogodbi dolžan izpolniti, je kupec upravičen zadržati deset odstotkov kupnine, določene s pogodbo. To pravico kupec lahko uveljavlja, dokler mu prodajalec ni sposoben izročiti nepremičnine na način in z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, ki se nanašajo na tehnične lastnosti nepremičnine, vgrajeno opremo in naprave, ter mu omogoči posest nepremičnine in izroči kopije uporabnega dovoljenja za nepremičnino, projekte izvedenih del ter predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti opreme in naprav.

3.3 Izročitev nepremičnine

3.3.1 Rok in pogoji

V prodajni pogodbi mora biti določen rok za izročitev nepremičnine kupcu (1. odstavek 16. člena ZVKSES). Rok za izročitev je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Zamuda z izročitvijo nepremičnine je ena od oblik kršitve pogodbene obveznosti.⁹ Po splošnih pravilih obligacijskega prava se odgovornosti za zamudo pogodbeni stranka, ki ni pravočasno izpolnila svoje obveznosti, lahko razbremeni, če dokaže bodisi, da ni mogla izpolniti oziroma je zamudila z izpolnitvijo svoje obveznosti zaradi okoliščin, nastalih po sklenitvi pogodbe, ki jih ni mogla preprečiti, ne odpraviti in se jim tudi ne izogniti (objektivno stanje zamude), bodisi, da je vzrok za objektivno stanje upnikovo ravnanje, ki ima znake upniške zamude (240. člen in 244. člen OZ).

Po tretjem odstavku 16. člena ZVKSES se šteje, da je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino kupcu, ko so izpolnjeni naslednji trije pogoji (predpostavke), in sicer:

- ko pridobi uporabno dovoljenje,
- ko je nepremičnina zgrajena z lastnostmi, ki so določene v prodajni pogodbi,
- če je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe z več posameznimi deli (etažna lastnina): ko je z upravnikom sklenil pogodbo o upravljanju upravnih storitev po SZ-1 in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.

Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznosti izročiti nepremičnino kupcu, če so vsi navedeni pogoji izpolnjeni do izteka roka za izročitev nepremičnine, ki

⁹ Po prvem odstavku 299. člena OZ pogodbeni stranka pride v zamudo, če ne izpolni obveznosti v roku, ki je določen za izpolnitev obveznosti.

je določen v prodajni pogodbi in je kupcu v roku nadaljnjih petnajst dni po izteku pogodbeno določenega roka za izročitev nepremičnine omogočil prevzem nepremičnine (1. in 2. točka četrtega odstavka 16. člena ZVKSES).

3.3.2 Pogodbena kazen

Prvi odstavek 17. člena ZVKSES določa pogodbeno kazen za zamudo prodajalca z izročitvijo nepremičnine kupcu (pogodbi zvesta stranka). Kupec je tako upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude.

Pogodbeno kazen pogodbeni stranki lahko omejita pod pogojem, da skupni znesek omejene pogodbene kazni ne sme biti nižji od 50 odstotkov kupnine (2. odstavek 17. člena ZVKSES).

Temeljna značilnost pogodbene kazni je, da je vnaprej dogovorjena (stipulatio poenae) in ima dispozitiven značaj (je ni, če ni dogovorjena). Pogodbena kazen ima dvojen pomen. Po enem je vnaprej dogovorjen znesek škode, ki se mora povrniti, če pogodbeno obveznost ni izpolnjena ali je v zamudi. Po drugem je pogodbeno kazen sredstvo zagotavljanja izpolnitve obveznosti. V prvem primeru je v ospredju odškodninska funkcija, v drugem pa kazenska. Vsekakor ima pogodbeno kazen obe funkciji (Šinkovec in Tratnik 2001, 233).

3.3.3 Način izročitve in prevzem

Po prvem odstavku 18. člena ZVKSES izpolni prodajalec svojo obveznost izročiti nepremičnino kupcu tako, da mu omogoči prevzem nepremičnine, in sicer:

- omogoči posest nepremičnine,
- izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo in etažni načrt posameznega dela stavbe, če je predmet prodaje posamezen del stavbe,
- izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti opreme in naprave,
- izroči projekte izvedenih del.

Trenutek prevzema nepremičnine s strani kupca je pomemben predvsem zaradi nastopa pravnih posledic, ki nastanejo z izročitvijo in prevzemom nepremičnine na kupca, in sicer:

- nastopi prehod nevarnosti naključnega uničenja ali poškodovanja nepremičnine na kupca (6. odstavek 19. člena ZVKSES),
- kupec pridobi pravico reklamiranja očitnih napak (2. odstavek 15. člena ZVKSES),

- začne teči dveletni jamčevalni rok za skrite napake (1. odstavek 23. člena ZVKSES),
- kupec nosi vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine.

Prodajalec mora kupca ob prevzemu nepremičnine izrecno opozoriti na pravici do grajanja napak in uveljavljanju plačila pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo ter na pravno posledico izgube teh pravic, če jih kupec ob prevzemu ne uveljavi. Prav zaradi uresničitve pravice do grajanja napak, mora prodajalec kupcu v roku najmanj treh dni pred dnevom izročitve nepremičnine omogočiti pregled nepremičnine (8. odstavek 19. člena ZVKSES).¹⁰

O izročitvi in prevzemu nepremičnine morata pogodbeni stranki sestaviti zapisnik (1. odstavek 19. člena ZVKSES). Ta mora vsebovati opis stanja nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem in morebitno zahtevo kupca za odpravo napak. V zapisniku mora biti določen tudi rok, ki sta ga stranki določili za odpravo napak, ugotovljenih ob prevzemu, morebitna izjava kupca o uveljavljanju pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude, in izjava, da je bil s strani prodajalca obveščen o vseh pravicah ter pravnih posledicah, ki se nanašajo na izročitev in prevzem nepremičnine. Zapisnik mora vsebovati tudi izjavo o prevzemu vseh listin in dokumentov, ki jih je kupec prejel (uporabno dovoljenje, certifikati ipd.).

3.3.4 Odprava očitnih napak

Po določbah OZ, ki urejajo prodajno pogodbo, kupec lahko odstopi od pogodbe (*actio redhibitoria*) le, če prej pusti prodajalcu primeren dodatni rok za izpolnitev pogodbene obveznosti (1. odstavek 470. člena OZ). Tako je po ZVKSES kot primeren rok, v katerem mora prodajalec odpraviti očitne napake, ki jih je kupec grajal ob prevzemu nepremičnine, določen rok enega meseca od reklamiranja napak (1. odstavek 20. člena ZVKSES).

Jamčevalni zahtevki kupca, ki je o napaki pravočasno obvestil prodajalca, pa je ta v roku enega meseca po reklamiranju ni odpravil, so določeni v drugem in petem odstavku 20. člena ZVKSES. Kupec lahko uveljavlja naslednje jamčevalne zahtevke:

- lahko vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
- lahko odpravi te napake na stroške prodajalca,
- lahko zahteva znižanje kupnine (*actio quanti minoris*),

¹⁰ Po petem odstavku 251. člena OZ pogodbi zvesta stranka ne more zahtevati pogodbene kazni zaradi zamude, če je sprejela izpolnitev obveznosti, pa ni nemudoma sporočila drugi pogodbeni stranki, da si pridružuje pravico do te kazni. Tako mora kupec zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izpolnitvijo v trenutku prevzema nepremičnine, sicer jo izgubi.

- lahko odstopi od pogodbe (*actio redhibitoria*).

Kupec, ki je ob prevzemu nepremičnine reklamiral napake in si zadržal pet odstotkov kupnine, dokler ne bo napaka odpravljena, lahko, če prodajalec napake pravočasno ne odpravi, uveljavi svoje pravice tako, da bodisi sam odpravi napako na stroške prodajalca bodisi zahteva znižanje kupnine.¹¹ Če kupec uveljavi enega izmed navedenih zahtevkov, ni dolžan prodajalcu plačati zadržanega dela kupnine, dokler ni dokončno ugotovljena višina stroškov potrebnih za odpravo napak oziroma, dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak (3. odstavek 20. člena ZVKSES).

Odstop od prodajne pogodbe zaradi napak stvari ima iste učinke kot odstop od dvostranskih pogodb zaradi neizpolnitve. Prodajalec mora po odstopu kupca od prodajne pogodbe, slednjemu vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi vred od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine.

3.4 Skrite napake in garancija

3.4.1 Jamčevalni roki (23. člen)

Po prevzemu nepremičnine s strani kupca se lahko izkaže, da ima nepremičnina kakšno napako, ki je z običajnim pregledom pri prevzemu ni bilo mogoče opaziti. Predmet izročitve je kupec tako prevzel s skrito napako¹², ki ni v skladu z lastnostmi nepremičnine, dogovorjenimi v prodajni pogodbi. Skrita napaka se torej pokaže v določenem roku (jamčevalni rok) po izročitvi stvari. OZ v drugem odstavku 462. člena določa šestmesečni prekluzivni rok za skrite napake, če ni izrecno določeno drugače.¹³

Jamčevalni roki po prvem in drugem odstavku 23. členu ZVKSES začnejo teči z dnem prevzema nepremičnine s strani kupca. Prodajalec jamči kupcu za skrite napake nepremičnine:

- če se pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine oziroma,
- če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine in imajo značilnosti napak v solidnosti zgradbe.¹⁴

¹¹ V skladu s 478. členom OZ se kupnina zniža v razmerju med vrednostjo stvari brez napake in vrednostjo stvari z napako ob sklenitvi pogodbe.

¹² Prvi odstavek 462. člena OZ: »Če se potem, ko je kupec prevzel stvar, pokaže, da ima ta kakšno skrito napako, ki je z običajnim pregledom pri prevzemu ni bilo mogoče opaziti (skrita napaka), mora kupec o njej obvestiti prodajalca v osmih dneh, šteto od dneva, ko je napako opazil, pri gospodarskih pogodbah pa nemudoma, sicer izgubi to pravico.«

¹³ ZVPot v prvem odstavku 37. b člena določa, da prodajalec ne odgovarja za stvarne napake na blagu, ki se pokažejo po tem, ko mineta dve leti, odkar je bila stvar izročena.

¹⁴ Napake pri izdelavi zgradbe, ki zadevajo njeno solidnost, predstavljajo tiste napake, ki zmanjšujejo stabilnost in varnost objekta. Napaka, ki zadeva solidnost izvedbe gradnje, ne

3.4.2 Odprava skritih napak

Po pravih obligacijskega prava, ki veljajo za gradbeno pogodbo, je naročnik ali drugi pridobitelj dolžan o skritih napakah obvestiti izvajalca ali projektanta del v šestih mesecih od dneva, ko je napako ugotovil, sicer izgubi pravico sklicevati se nanjo (1. odstavek 663. člena OZ). Enak, šestmesečni rok za uveljavljanje pravice do odprave napak v solidnosti izvedbe gradnje, je opredeljen v prvem odstavku 24. člena ZVKSES.

V obvestilu o napaki nepremičnine mora kupec napako natančno opisati in pozvati prodajalca, da napako odpravi (2. odstavek 24. člena ZVKSES). Prodajalec mora v petnajstih dneh po prejemu obvestila nepremičnino pregledati in v nadaljnjih petnajstih dneh kupca obvestiti o vzrokih ter načinu odprave ugotovljene napake. Ugotovljeno napako mora prodajalec odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev od prejema obvestila o napaki. Napaka, ki ovira normalno uporabo nepremičnine, mora biti odpravljena takoj oziroma v najkrajšem možnem času (1. in 2. odstavek 25. člena ZVKSES).

3.4.3 Bančna garancija

Prodajalec mora izpolnitev svoje potencialne obveznosti na podlagi odgovornosti za skrite napake, ki se pokažejo v dveletnem jamčevalnem roku, zavarovati z izročitvijo ustrezne bančne garancije. Bančna garancija je garancija, s katero se banka zavezuje, da bo kupcu brez morebitnih ugovorov že na prvi poziv izplačala znesek, ki je enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi (1. in 2. odstavek 26. člena ZVKSES). Bančna garancija se izroči kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine, kupcu pa mora nuditi zavarovanje za morebitne skrite napake najmanj 26 mesecev, šteto od dneva pridobitve uporabnega dovoljenja (3. odstavek 26. člena ZVKSES).

3.4.4 Garancija za naprave in opremo

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino v brezhibnem stanju in z lastnostmi, ki sta jih stranki določili v prodajni pogodbi. Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, mora prodajalec kupcu izročiti garancijski list. Po določbah OZ mora prodajalec kakšnega stroja, motorja in podobnega, ali drugih stvari, ki sodijo v tako imenovano tehnično blago, izročiti kupcu garancijski list, s katerim proizvajalec jamči za brezhibno delovanje stvari v določenem času, šteto od njene izročitve kupcu. Če stvar ne deluje brezhibno, lahko kupec od prodajalca in proizvajalca stvari zahteva, da jo v primernem roku popravi ali, če tega ne stori, da mu namesto nje izroči stvar, ki brezhibno deluje (1. odstavek 481. člena OZ).

obstaja le takrat, ko se nestabilnost ali nevarnost jasno manifestira oziroma, ko je prišlo do podrtja zgradbe, objekta ali do nesreče zaradi napake, temveč tudi, če je stabilnost objekta ogrožena, kar se dokazuje empirično ali računsko z uporabo znanstvenih metod ali, ko nesolidnost objekta postavi pod vprašaj varnost ljudi in premoženja. (Šinkovec in Tratnikar 2001, 647)

Po 27. členu ZVKSES za brežhibno delovanje naprav in opreme v nepremičnino odgovarja prodajalec, in sicer v rokih ter pod pogoji, ki so določeni v garancijskih listih proizvajalca.

Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika, ki opravlja posle rednega upravljanja nepremičnine (118. člen SPZ). V skladu z 29. členom ZVKSES je tako upravnik stavbe, na podlagi odgovornosti za stvarne napake in odgovornosti za brežhibno delovanje naprav ter opreme, dolžan uveljavljati pravice kupcev proti prodajalcu oziroma izvajalcu del na stavbi oziroma proizvajalcu naprav in opreme, pred tem pa jih je dolžan pisno obvestiti o napaki v dvomesečnem oziroma šestmesečnem roku, če gre za napake v solidnosti izvedbe stavbe.

3.5 Vknjižba lastninske pravice v korist kupca

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže (v primeru izvedene pravno-poslovne pridobitve) oziroma izkaže (v primeru izvorne pridobitve) pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo (39. člen ZZK-1). Stvarne pravice na nepremičninah se pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, razen, če zakon določa drugače (7. člen ZZK-1). V listini, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti pravni temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki je predmet vknjižbe, dokazan z gotovostjo.

V 30. členu ZVKSES so opredeljeni roki za zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, kadar sta predmet prodajne pogodbe enostanovanjska stavba ali posamezen del stavbe z več posameznimi deli.

Prodajalec enostanovanjske stavbe mora zagotoviti pogoje za vpis lastninske pravice v korist kupca v roku za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi (ZVKSES 1. odstavek, 16. člen). Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni do pogodbeno določenega roka, da se lahko izvede vknjižba lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, so določeni v drugem odstavku 12. člena ZVKSES, in sicer, da je nepremičnina, ki je predmet prodajne pogodbe, že individualno določena, torej je zemljišče, katerega sestavina je določena enostanovanjska stavba, že odmerjeno kot samostojna zemljiška parcela in da je prodajalec kupcu že izstavil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis neobremenjene lastninske pravice na nepremičnini.

3.5.1 Odmera nove zemljiške parcele

V primeru, da je zemljiška parcela, katere sestavina bo postala enostanovanjska stavba v roku za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi, še ni odmerjena kot samostojna zemljiška parcela, ZVKSES v 31. členu dopušča kupcu možnost, da sam zahteva izvedbo parcelacije zemljiške parcele, na kateri je zgrajena enostanovanjska stavba. Geodetska odmera se opravi tako, da iz obstoječe zemljiške

parcele nastaneta dve, od katerih se ena oblikuje v skladu s skico, ki jo je izdelalo geodetsko podjetje, iz nje pa je razvidno, kateri del obstoječe zemljiške parcele bo odmerjen kot samostojna zemljiška parcela. Predmetna skica, izdelana s strani geodetskega podjetja, se izriše že ob sklenitvi prodajne pogodbe in je bila kot bistven sestavni del priložena prodajni pogodbi v trenutku sklenitve prodajne pogodbe (2. točka 3. odstavka 6. člena ZVKSES).

3.5.2 Pogodbena kazen

Prodajalec, ki kupcu ni zagotovil pogojev za vknjižbo lastninske pravice, bodisi, da je kupec moral sam odmeriti novo zemljiško parcelo, bodisi, da so kupci morali sami predlagati vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, mora vsakemu kupcu plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti v višini pet odstotkov kupnine, določene v prodajni pogodbi. Namen pogodbene kazni je smiselno enak namenu pogodbene kazni za zamudo z izročitvijo nepremičnine, določene v 17. členu ZVKSES.

3.5.3 Predznamba lastninske pravice na novi zemljiški parceli

Vpisi v zemljiško knjigo se delijo na glavne in pomožne vpise (1. odstavek 26. člena ZZK-1). Pravice in pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z glavnimi vpisi (vknjižba, predznamba, zaznamba), drugi podatki pa se vpisujejo s pomožnimi vpisi (plomba, poočitev).

Z vknjižbo kot glavnim vpisom se v zemljiški knjigi doseže pridobitev oziroma prenehanje pravice. V listini, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti pravni temelj pridobitve oziroma prenehanje pravice, ki je predmet vknjižbe, dokazan z gotovostjo. Predznamba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, in učinkuje pod pogojem, da se predznamba opraviči. Predznamovana pravica se pridobi oziroma preneha v obsegu, v katerem se predznamba te pravice opraviči (1. in 2. odstavek 48. člena ZZK-1). Predznamba se tako dovoli na podlagi listin, ki verjetno izkazujejo pravni temelj pridobitve in prenehanja pravice.

Tako je po 33. in 36. členu ZVKSES kupec v svojo korist upravičen predlagati predznambo lastninske pravice na novi zemljiški parceli oziroma prednambo etažne lastnine na posameznem delu stavbe na podlagi listin, ki verjetno izkazujejo pravni temelj pridobitve lastninske pravice oziroma etažne lastnine (ZZK-1, 49. člen).

Predznamba po ZZK-1 tako varuje kupca in ga ščiti, saj po predlagani predznambi, prodajalec ne more več razpolagati z nepremičnino v nasprotju z vsebino prodajne pogodbe. Vknjižbo lastninske pravice oziroma etažne lastnine v svojo korist pa kupec naknadno doseže tako, da v zvezi s prednambo predlaga vknjižbo v vrstnem redu prednamovane pravice na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki mu ga je kasneje izstavil prodajalec, ali pravnomočne sodbe, s katero je sodišče osebi, proti kateri se

predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga.

3.6 Bančna garancija za vračilo kupnine

Bančna garancija je eden izmed instrumentov, opredeljenih v ZVKSES, ki jih mora prodajalec zagotoviti kupcu zaradi zaščite pred tveganjem, da prodajalec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali zaradi drugih razlogov 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.

V skladu s prvim odstavkom 37. člena ZVKSES mora prodajalec kupcu hkrati, ko mu ta plača posamezen obrok kupnine, določen v prodajni pogodbi, izročiti nepreklicno bančno garancijo s strani banke, ki lahko opravlja bančne storitve v skladu z določbami Zakona o bančništvu ZBan (Ur. l. RS, št. 104/2004). Po 1. točki prvega odstavka 4. člena ZBan je to banka oziroma hranilnica, ki za opravljanje bančnih storitev pridobi dovoljenje Banke Slovenije.

Z bančno garancijo se banka zavezuje, da bo kupcu na prvi poziv in brez ugovorov izplačala znesek, ki je enak znesku že plačanega obroka kupnine s strani kupca, če bi prišlo do razveze pogodbe zaradi neizpolnitve obveznosti s strani prodajalca. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti za najmanj šest mesecev daljši od roka izročitve nepremičnine, ki sta ga kupec in prodajalec določila v prodajni pogodbi.

3.7 Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa

3.7.1 Temeljne določbe

V temeljnih določbah ZVKSES je opredeljen institut skrbniškega računa, ki je kot najpomembnejša novost tega zakona vnesen v naše pravo. Namen instituta skrbniškega računa je zagotoviti, da bo med kupcem in prodajalcem sklenjen pravni posel izpeljan v skladu z vsebino prodajne pogodbe, predvsem pa tako, da bi bila oba, kupec in prodajalec, zaščitena pred morebitnimi negativnimi posledicami, ki bi lahko nastopile zaradi neizpolnitve pogodbene obveznosti ene do druge stranke.

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa je tristranski pravni posel, ki se sklene v zvezi s prodajo vseh posameznih delov stavbe, in ima značilnost pogodbe v korist tretjega, to je kupcev. Po tretjem odstavku 125. člena OZ se s pogodbo lahko dogovori

pravica v korist tretjega¹⁵. Tako kupec kot tretja oseba s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa pridobi lastno in neposredno pravico zahtevati od skrbniške banke ter skrbniškega notarja izpolnitev obveznosti, ki sta se jo zavezala opraviti v njihovo korist.

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa je pogodba, ki jo v zvezi s prodajo vseh posameznih delov stavbe z več posameznimi deli sklenejo skrbniški notar, skrbniška banka in prodajalec (1. odstavek 39. člena ZVKSES). S pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa se skrbniška banka zaveže opravljati finančne skrbniške storitve, ki obsegajo nadzor nad namensko porabo sredstev, ki jih prodajalec pridobi iz naslova vnaprej plačanih kupnin, skrbniški notar pa pravne skrbniške storitve, ki obsegajo nadzor nad pravnimi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da prodajalec brez pravnih napak izpolni obveznost do kupcev in nadzor nad pravilnim vračanjem že plačanih obrokov kupnine kupcem v primeru neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani prodajalca. Stroške za opravljanje finančne oziroma pravne skrbniške storitve skrbniški banki in skrbniškemu notarju povrne prodajalec (3. točka prvega odstavka 39. člena ZVKSES).

Skrbniški račun

Skrbniški račun je opredeljen v prvem odstavku 42. člena ZVKSES kot transakcijski račun, v dobro katerega kupci plačujejo obroke kupnin po prodajnih pogodbah in v breme katerega skrbniška banka opravlja plačila teh obrokov kupnin prodajalcu. Skrbniški račun vodi skrbniška banka (depozitar), imetnik skrbniškega računa pa je skrbniški notar (deponent).

Skrbniški račun je poseben račun, ki se odpre in vodi za stranko ter je ločen od notarjevega osebnega oziroma poslovnega računa. Skrbniški notar sklene pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa kot komisionar kupcev (v svojem imenu in za njihov račun), zato se za razmerja med skrbniškim notarjem, kupci in morebitnimi upniki skrbniškega notarja uporabljajo določbe OZ, ki urejajo komisijsko pogodbo. S komisijsko pogodbo se komisionar zavezuje, da bo za plačilo (provizijo) v svojem imenu in za račun komitenta opravil enega ali več poslov, ki mu jih je zaupal komitent (1. odstavek 788. člena OZ).

Evidenca sklenjenih prodajnih pogodb

Vse prodajne pogodbe, katerih predmet je posamezen del stavbe z več posameznimi deli, morajo biti vpisane v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, ki jo vodi skrbniški notar.

¹⁵ Prvi odstavek 126. člena OZ se glasi: »Kadar je s pogodbo ustanovljena pravica v korist nekoga tretjega, pridobi tretji lastno in neposredno pravico nasproti dolžniku, če ni dogovorjeno, ali če ne izhaja iz okoliščin posla kaj drugega.«

Evidenca plačanih kupnin

Skrbniški notar je dolžan, po vpisu prodajne pogodbe v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, skrbniški banki v prilogi obvestila o vpisu v evidenco poslati en izvod sklenjene prodajne pogodbe. Skrbniška banka mora za vsako prodajno pogodbo, ki se vpiše v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, voditi evidenco plačanih obrokov kupnine.

Namen te evidence je zagotoviti podatke, ki so potrebni za izračun terjatev kupcev, ki jih je dovoljeno plačati v breme skrbniškega računa v primeru razveze prodajnih pogodb, za izračun praga prodaje in za preverjanje, ali je kupec plačal celotno kupnino, zmanjšano za morebitni zadržani del kupnine (Plavšak 2004, 78).

Trajanje in prenehanje pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa, kot to določa prvi odstavek 45. člena ZVKSES, preneha:

- bodisi, ko prodajalec v celoti in pravilno izpolni vse obveznosti do kupcev, ki jih je po prodajni pogodbi dolžan izpolniti bodisi,
- ko skrbniški notar za račun kupcev uresniči vse pravice v primeru razveze prodajnih pogodb.

3.7.2 Vodenje skrbniškega računa

Nalog za plačilo v breme skrbniškega računa

Skrbniški notar, kot imetnik skrbniškega računa, izdaja naloge za plačilo v breme skrbniškega računa (1. odstavek 46. člena ZVKSES). Kadar prodajalec v zvezi z gradnjo stavbe oziroma iz naslova plačila davčne obveznosti (davka na dodano vrednost, skrajšano DDV) zahteva izdajo naloga za plačilo v breme skrbniškega računa, mora zahtevi za izdajo plačilnega naloga v breme skrbniškega računa priložiti vse ustrezne listine (na primer potrjene začasne situacije), na podlagi katerih je mogoče preveriti, ali so ustvarjeni pogoji za plačilo v breme skrbniškega računa. Prodajalec mora s strani skrbniškega notarja izdati nalog za plačilo v breme skrbniškega računa po izdaji potrditi (2. in 3. odstavek 46. člena ZVKSES).

Obrestovanje in vezava dobroimetja na skrbniškem računu

Dobroimetje na skrbniškem računu predstavlja znesek vseh plačanih kupnin oziroma deležev kupnin s strani kupcev. Ob sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa se morajo skrbniški notar, skrbniška banka in prodajalec dogovoriti o višini obrestne mere, po kateri se bo obrestovalo dobroimetje na skrbniškem računu. Skrbniška banka, po izdanem nalogu, dobroimetje oziroma del dobroimetja spremeni v

vezani depozit za obdobje, navedeno v nalogu za vezavo, ki ga izda skrbniški notar. Nalog za vezavo dobroimetja na skrbniškem računu, ki ga izda skrbniški notar, mora biti potrjen s strani prodajalca (1. in 2. odstavek 49. člena).

Ukinitev skrbniškega računa

Po prevzemu vseh posameznih delov stavbe s strani kupcev po prodajnih pogodbah, ki so vpisane v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, in po prevzemu skupnih delov stavbe z več posameznimi deli s strani upravnika oziroma pooblaščenega kupca ter po vložitvi zemljiškoknjžnega predloga za vpis etažne lastnine v korist kupcev, mora prodajalec o izpolnitvi vseh naštetih obveznosti sestaviti poročilo, ki ga mora predložiti skrbniškemu notarju in skrbniški banki, ki nato, če so prodajalčeve obveznosti po pogodbah izpolnjene, izdelata končno poročilo o izpolnitvi vseh obveznosti prodajalca in vseh, s strani skrbniškega notarja in skrbniške banke, opravljenih storitvah, ki sta jih slednja opravila po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa (ZVKSES, 86. člen).

3.7.3 Pravna razmerja

Dodatne določbe o splošnih pogojih prodaje posameznih delov stavbe

Splošne določbe o splošnih pogojih prodaje so opredeljene v 8. in 9. členu ZVKSES. Prodajalec mora po 5. členu ZVKSES sprejeti splošne pogoje prodaje pred začetkom prodaje oziroma pred začetkom oglaševanja prodaje. Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe mora sestaviti skrbniški notar (1. odstavek 51. člena ZVKSES).

Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe, ki jih sestavi skrbniški notar, morajo obsegati sestavine, določene v prvem odstavku 8. člena ZVKSES in četrtem odstavku 51. člena ZVKSES.

Prodajalec je dolžan kupcu ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti overjen prepis pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa. Prepis pogodbe lahko overi skrbniški notar (5. odstavek 51. člena ZVKSES).

Denarna terjatev do skrbniške banke na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu

Po drugem odstavku 52. člena ZVKSES skrbniška banka svojih terjatev do prodajalca, skrbniškega notarja oziroma do posameznega kupca ne more pobotati s svojo denarno obveznostjo na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu. Vendar ZVKSES dopušča možnost, da skrbniška banka pod pogojem, da je po ZVKSES takšno izplačilo dopustno, lahko pobota svoje denarne terjatve, ki jih ima do prodajalca iz naslova provizij in stroškov vodenja skrbniškega računa s svojo denarno obveznostjo na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu (3. odstavek 52. člena ZVKSES).

Razmerja med kupci in prodajalcem

Kupec izpolni svojo obveznost plačati kupnino oziroma posamezen obrok kupnine po prodajni pogodbi tako, da izvrši plačilo v dobro skrbniškega računa (1. odstavek 54. člena ZVKSES). Z vsakim plačilom celotnega zneska kupnine, oziroma posameznega obroka kupnine, mora kupec na skrbniški račun plačati znesek kupnine z obračunanim davkom na dodano vrednost, ki ga je treba z vsakim posameznim plačilom posebej obračunati (4. odstavek 54. člena ZVKSES).

Razmerja med kupci, skrbniškim notarjem in skrbniško banko

Udeleženci v obligacijskih razmerjih morajo pri izpolnjevanju svojih obveznosti ravnati s skrbnostjo, ki se pri pravnem prometu zahteva pri ustrezni vrsti obligacijskih razmerij. Pri izpolnjevanju obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti morajo ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka). Tako morata skrbniški notar in skrbniška banka na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa storitve iz njune poslovne dejavnosti opraviti s skrbnostjo dobrega notarja oziroma s skrbnostjo dobre banke (1. odstavek 55. in 56. člena ZVKSES). Vse stroške za opravljene storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa mora skrbniškemu notarju in skrbniški banki povrniti prodajalec (2. odstavek 55. in 56. člena ZVKSES v povezavi s 57. členom ZVKSES).

3.7.4 Plačevanje v breme skrbniškega računa

Prag skrbniškega računa in prag prodaje

Temeljni cilj instituta skrbniškega računa je zagotoviti nadzor nad namensko porabo sredstev. V zvezi s porabo sredstev sta ključnega pomena pojma prag skrbniškega računa in prag prodaje, ki sta opredeljena v 58. členu ZVKSES.

Prag skrbniškega računa je znesek, ki je enak seštevku vseh neplačanih prodajalčevih obveznosti, ki so oziroma bodo nastale na podlagi dobav in storitev, ki so potrebne za projektiranje ter izgradnjo stavbe in za pravilno izpolnitev vseh prodajalčevih obveznosti do kupcev na podlagi prodajnih pogodb (1. odstavek 58. člena ZVKSES).

Prag prodaje je znesek, enak seštevku vseh kupnin, ki se jih kupci zavežejo plačati po prodajnih pogodbah, vpisanih v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb (2. odstavek 58. člena ZVKSES). Pri določitvi praga prodaje se upošteva znesek kupnine po prodajni pogodbi, ki je vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb po 43. členu ZVKSES, na podlagi katere je kupec v dobro skrbniškega računa plačal, bodisi kot aro bodisi kot obrok kupnine, znesek v višini najmanj petih odstotkov kupnine po pogodbi (1. odstavek 60. člena ZVKSES).

Pogoji za začetek in ustavitev izplačevanja v breme skrbniškega računa

Prodajalec kot investitor si del finančnih virov za financiranje gradnje zagotovi tako, da sklepa pogodbe o prodaji posameznih delov stavbe še pred dokončanjem del. Kupci pa se zavežejo kupnino oziroma del kupnine plačati pred izročitvijo dela stavbe, ki je predmet prodaje. Ker je predmet prodaje bodoča stvar, je kupec tako izpostavljen večjemu obsegu tveganj, povezanih z neizpolnitvijo prodajalca, kot če bi sklenil prodajno pogodbo, katere predmet je že zgrajena stavba oziroma posamezen del stavbe.

Pred tveganjem prodajalčeve nesposobnosti financirati dokončanje gradnje oziroma morebitnimi drugimi tveganji v zvezi s prodajalčevo neizpolnitvijo obveznosti, ZVKSES v prvem odstavku 61. člena določa dva pogoja, ki morata biti izpolnjena, da se lahko začne opravljati plačila v breme skrbniškega računa, in sicer:

- da je prag prodaje dosegel prag skrbniškega računa,
- da je prodajalec pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Obveznosti, ki jih je dovoljeno izpolniti v breme skrbniškega računa

V skladu s prvim in drugim odstavkom 62. člena ZVKSES se lahko v breme skrbniškega računa opravijo samo:

- plačila, potrebna za izpolnitev prodajalčevih obveznosti, ki so bile po 59. členu ZVKSES upoštevane pri določitvi oziroma spremembi praga skrbniškega računa;
- plačila prodajalčeve obveznosti iz naslova DDV, vendar največ v višini te obveznosti, povezane z gradnjo stavbe, v zvezi s katero je bil oblikovan skrbniški račun;
- izplačila terjatev, ki jih kupci pridobijo od prodajalca zaradi razveze prodajne pogodbe, v primerih in pod pogoji, ki jih določa ZVKSES.

3.7.5 Zaščita kupcev

Dodatna odstopna pravica od pogodbe (poleg pravic odstopa od pogodbe, določenih v drugem odstavku 5. člena ZVKSES) v zvezi s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa po ZVKSES, določa, da lahko kupec odstopi ob nastopu naslednjih pravnih dejstev:

- če se pogoji za začetek plačil v breme skrbniškega računa ne izpolnijo v šestih mesecih od sklenitve prodajne pogodbe (63. člen ZVKSES),
- če se izplačila v breme skrbniškega računa ustavijo (64. člen ZVKSES),
- če se gradnja ustavi (66. člen ZVKSES),
- če je bil nad prodajalcem uveden postopek prisilne poravnave (67. člen ZVKSES),

- če je bil nad prodajalcem uveden stečajni postopek (68. člen ZVKSES),
- če nastopi razlog za uresničitev maksimalne hipoteke (77. člen ZVKSES).

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe, če se pogoji za začetek izplačevanja v breme skrbniškega računa ne izpolnijo

Po prvem odstavku 61. člena ZVKSES se plačila v breme skrbniškega računa lahko opravijo, ko prag prodaje doseže prag skrbniškega računa in ko prodajalec pridobi ustrezno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Kupec, ki je s prodajalcem sklenil prodajno pogodbo preden so bili pogoji za začetek izplačevanja v breme skrbniškega računa izpolnjeni, pridobi pravico odstopiti od prodajne pogodbe, če se ti pogoji ne izpolnijo v roku šestih mesecev od dneva sklenitve prodajne pogodbe (1. odstavek 63. člena ZVKSES).

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe v primeru ustavitve izplačil v breme skrbniškega računa

V primeru, da se po izpolnitvi pogojev za začetek plačevanja v breme skrbniškega računa prag prodaje zniža pod prag skrbniškega računa oziroma, da se prag skrbniškega računa, zaradi spremenjenih okoliščin zviša nad prag prodaje, se izplačevanje v breme skrbniškega računa ustavi (3. odstavek 61. člena ZVKSES). Zaradi navedenega neekvivalentnega razmerja med dvema pragoma kupec lahko uveljavlja odstopno upravičenje, vendar pod odloženim pogojem, da prag prodaje v naslednjih dveh mesecih od nastopa razloga za ustavitev izplačil v breme skrbniškega računa ponovno ne doseže praga skrbniškega računa (1. odstavek 64. člena ZVKSES).

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi ustavitve gradnje

ZVKSES v prvem odstavku 66. člena opredeljuje pravico kupca odstopiti od prodajne pogodbe v primeru, da se gradnja ustavi. Razlogi za ustavitev gradnje so navedeni v prvem odstavku 65. člena ZVKSES.

Šteje se, da je gradnja ustavljena, če nastopi eno od naslednjih pravnih dejstev:

- če je glede na potek gradnje in stanje dokončnosti stavbe oziroma glede na druge okoliščine očitno, da prodajalec obveznosti do kupcev ne bo sposoben izpolniti niti v treh mesecih po roku za izročitev nepremičnine kupcem, določenem v splošnih pogojih prodaje;
- če prodajalec skrbniški banki pravočasno ne dostavi vse potrebne dokumentacije in posreduje vseh informacij, ki jih skrbniška banka potrebuje za preverjanje višine praga skrbniškega računa oziroma preverjanja poteka gradnje in teh dokumentov (6., 7. in 8. odstavek 59. člena ZVKSES), ter

- informacije skrbniški banki ne posreduje v osmih dneh po prejemu poziva s strani skrbniške banke po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa;
- če preneha zavarovalno kritje za tveganje požara in potresa zaradi neplačanih premij oziroma drugih vzrokov in prodajalec v nadaljnjih osmih dneh ne zagotovi tega zavarovanja;
 - če izvajalci gradbenih oziroma drugih del na nepremičnini ustavijo gradnjo zaradi zamude s plačilom njegovih terjatev do prodajalca v zvezi s temi deli.

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi začetka stečajnega postopka in postopka prisilne poravnave

ZVKSES v prvem odstavku 67. člena določa pravico kupca odstopiti od prodajne pogodbe, če je bil nad prodajalcem začel postopek prisilne poravnave. Skrbniški notar mora o začetku postopka prisilne poravnave nad prodajalcem takoj, ko izve za začetek tega postopka, oziroma najkasneje v osmih dneh po objavi začetka postopka prisilne poravnave v Uradnem listu RS, obvestiti kupce.

Za urejanje razmerij med kupcem in prodajalcem, nad katerim je bil uveden stečajni postopek, se, kot to določa 68. člen ZVKSES, smiselno uporabljajo določbe zakona, ki urejajo pravico kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi začetka postopka prisilne poravnave.

Terjatve kupca v primerih razveze prodajne pogodbe zaradi razlogov na strani prodajalca

Drugi primeri za razvezo prodajne pogodbe oziroma za uresničitev odstopnega upravičenja kupca, ki izvirajo iz sfere prodajalca, so določeni v prvem odstavku 70. člena ZVKSES. Šteje se, da je prodajalec odgovoren za nastanek okoliščin, ki privedejo do razveze prodajne pogodbe, v naslednjih primerih:

- če kupec uresniči odstopno upravičenje zaradi ustavitve izplačil v breme skrbniškega računa in v dveh mesecih od nastopa razloga za ustavitve izplačil s skrbniškega računa prag prodaje ne doseže praga skrbniškega računa;
- če kupec uresniči odstopno upravičenje zaradi ustavitve gradnje stavbe;
- če kupec uresniči odstopno upravičenje zaradi začetka postopka stečaja oziroma prisilne poravnave nad prodajalcem;
- če je nad prodajalcem začel postopek prisilne poravnave in prodajalec odstopi od prodajnih pogodb po 40. členu ZPPSL;¹⁶

¹⁶ V skladu s 40. členom ZPPSL lahko dolжник, če ni do začetka postopka prisilne poravnave še nobena stranka v celoti izpolnila svoje obveznosti iz obojestranske odplačne pogodbe, v roku 30 dni po začetku postopka prisilne poravnave poda poravnalnemu senatu predlog za odstop od pogodbe. Poravnalni senat po zaslišanju upravitelja, sodne poravnave in

- če je nad prodajalcem začel stečajni postopek in stečajni upravitelj odstopi od prodajnih pogodb v treh mesecih po začetku stečajnega postopka nad prodajalcem po prvem odstavku 121. člena ZPPSL.

Tako mora prodajalec v primeru razveze prodajne pogodbe, zaradi okoliščin, ki izvirajo iz njegove sfere po drugem odstavku 70. člena ZVKSES, kupcu vrniti:

- če je v znamenju sklenitve prodajne pogodbe kupec plačal are: dvojni znesek are, in sicer z zamudnimi obrestmi od plačanega zneska za obdobje od plačila na skrbniški račun do dneva izplačila terjatve, in z zamudnimi obrestmi od drugega zneska are od dneva razveze prodajne pogodbe zaradi kupčevega odstopa, do dneva izplačila te terjatve;
- plačane obroke kupnine z zamudnimi obrestmi od dneva vplačila na skrbniški račun do dneva izplačila terjatve.

Plačilo terjatev kupcev v breme skrbniškega računa v drugih primerih razveze prodajnih pogodb zaradi razlogov na strani prodajalca

V 71. in 72. členu ZVKSES so določena pravila, ki urejajo izplačila terjatev kupcev, ki so uresničili pravico do odstopa od prodajne pogodbe, v breme skrbniškega računa.

Po prvem odstavku 71. člena ZVKSES se v breme skrbniškega računa lahko poravnajo:

- terjatve kupcev, ki so uresničili odstopno upravičenje v primeru ustavitve izplačil v breme skrbniškega računa in v dveh mesecih od nastopa razloga za ustavitev izplačil s skrbniškega računa prag prodaje ni dosegel praga skrbniškega računa ter terjatve kupcev, ki so uresničili odstopno upravičenje zaradi ustavitve gradnje stavbe: v višini enkratnega zneska are in drugih vplačanih obrokov kupnine z obrestmi po obrestni meri skrbniške banke, ki je obrestovala denarno dobroimetje na skrbniškem računu;
- terjatve kupcev, ki so uresničili odstopno upravičenje v primeru uvedbe postopka prisilne poravnave in stečaja nad prodajalcem ter terjatve kupcev, ki so uresničili odstopno upravičenje v primeru odstopa prodajalca in stečajnega upravitelja od prodajnih pogodb, ko je bil nad prodajalcem uveden postopek prisilne poravnave oziroma stečaja po ZPPSL: v celotni višini.

V primeru, da dobroimetje na skrbniškem računu ne zadošča za poplačilo vseh terjatev kupcev v celotni višini, se te terjatve v breme skrbniškega računa plačajo v

druge pogodbene stranke, ugotovi okoliščine, da odstop ne povzroča nesorazmerne škode in drugi stranki izda sklep, s katerim prizna pravico dolžnika odstopiti od pogodbe, ki jo mora slednji uresničiti v roku osmih dni od izdaje sklepa.

sorazmernem deležu. Sorazmeren delež je enak deležu, ki ga predstavlja znesek dobroimetja na skrbniškem računu glede na skupen znesek vseh terjatev vseh kupcev (2. odstavek 71. člena ZVKSES).

Omejitev izplačil v breme skrbniškega računa

V skladu s prvim in drugim odstavkom 73. člena ZVKSES omejitve v breme skrbniškega računa ne veljajo za:

- izplačila terjatev kupcev, ki se lahko poravnajo v primerih razveze prodajne pogodbe iz razlogov na strani prodajalca v višini enkratnega zneska are in drugih plačanih obrokov kupnine z obrestmi po obrestni meri, po kateri je skrbniška banka obrestovala dobroimetje na skrbniškem računu ter terjatve kupcev v celotni višini, ki jih slednji lahko uveljavljajo v primeru začetka postopka prisilne poravnave ali stečajnega postopka nad prodajalcem (1. odstavek 71. člena ZVKSES);
- izplačilo razlike terjatev kupcev do celotne višine iz prvega odstavka 72. člena ZVKSES, če te razlike ne plača prodajalec ter
- izplačila stroškov sodnih postopkov (39. člen ZVKSES).

Terjatev kupca do vračila plačanega dela kupnine v primeru prodajalčevega odstopa od prodajne pogodbe zaradi kupčeve zamude s plačilom kupnine

V primeru, da pride do odstopa od pogodbe s strani ene pogodbene stranke, ki je popolnoma ali deloma izpolnila pogodbo, ima ta pravico do vrnitve tistega, kar je dala (2. odstavek 111. člena OZ). Po prvem odstavku 74. člena ZVKSES je tako v breme skrbniškega računa, če je prodajalec odstopil od prodajne pogodbe zaradi kupčeve zamude s plačilom kupnine, dovoljeno opraviti izplačilo kupčeve terjatve za vrnitev plačanih obrokov kupnine samo do višine zneska glavnice obrokov, ki jih je kupec plačal na skrbniški račun, zmanjšano za morebitno aro, ki jo prodajalec obdrži.

3.7.6 *Maksimalna hipoteka in prepoved odtujitve ter obremenitve*

Maksimalna hipoteka in razlogi za uresničitev maksimalne hipoteke

Skrbniški notar ne sme sestaviti notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje, dokler prodajalec v korist skrbniškega notarja na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa ne izstavi zemljiškoknjžnega dovolila za vknjižbo maksimalne hipoteke, za vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve ter zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine. Skrbniški notar mora vložiti zemljiškoknjžne predloge za vpis teh pravic v zemljiško knjigo pred sestavo splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe.

Maksimalna hipoteka po 146. členu SPZ je oblika hipoteke, pri kateri se določi najvišji znesek, do katerega za zavarovanje terjatve jamči nepremičnina. Maksimalna hipoteka se ustanovi kot zavarovanje bodočih in pogojnih terjatev, torej takrat, ko znesek zavarovane terjatve v trenutku ustanovitve hipoteke še ni znan oziroma točno določen. Te terjatve pa lahko izvirajo iz posameznega razmerja, ali iz tako imenovanih kreditnih razmerij (Juhart 2002, 59).

V skladu s prvim odstavkom 75. člena ZVKSES mora prodajalec s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa pri nepremičnini, na kateri bo gradil stavbo, ustanoviti maksimalno hipoteko v korist skrbniškega notarja za zavarovanje:

- terjatev kupcev za vrnitev dvojnega zneska are in obrokov kupnine, plačanih v dobro skrbniškega računa, s pripadajočimi obrestmi;
- terjatev skrbniškega notarja in skrbniške banke za povračilo stroškov za opravljene storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa s pripadajočimi obrestmi.

Uveljavljanje terjatev kupcev v izvršilnem oziroma stečajnem postopku

Pri skrbniškem računu nastopa v vlogi hranitelja skrbniška banka, v vlogi shranjevalca pa skrbniški notar, čeprav sredstva na skrbniškem računu pripadajo prodajalcu. V primeru uvedbe stečajnega postopka nad prodajalcem tako drugi upniki ne morejo poseči po dobroimetju na skrbniškem računu, saj sredstva na njem ne spadajo v stečajno maso prodajalca.

Tako mora v skladu s prvim in drugim odstavkom 78. člena ZVKSES, če je nad prodajalcem uveden stečajni postopek, skrbniški notar v svojem imenu in za račun vseh kupcev v stečajnem postopku prijaviti njihove terjatve do prodajalca, in sicer:

- vse terjatve kupcev, ki so jih pridobili zaradi razveze prodajnih pogodb;
- vse terjatve kupcev, ki jih bodo ti pridobili zaradi razveze prodajnih pogodb, z dnem prodaje nepremičnine v izvršilnem oziroma stečajnem postopku;
- ločitveno pravico kupcev na podlagi maksimalne hipoteke;
- vse terjatve skrbniške banke in skrbniškega notarja za plačilo stroškov ter storitev po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa.

Unovčenje nepremičnine zaradi uresničitve maksimalne hipoteke

Z dnem prejema celotne kupnine za nepremičnino, prodano v stečajnem oziroma izvršilnem postopku, se štejejo vse prodajne pogodbe, ki do tega dne še niso bile razvezane zaradi uresničitve odstopnih upravičenj, za razvezane (1. odstavek 79. člena ZVKSES).

Prejeto kupnino mora skrbniški notar zaradi uresničitve maksimalne hipoteke nakazati v dobro skrbniškega računa in v nadaljnjih petnajstih dneh po izvrstitvi plačila v

dobro skrbniškega računa izdelati načrt delitve dobroimetja na skrbniškem računu, ki mora obsegati podatke o terjatvah vseh kupcev, za zavarovanje katerih je bila ustanovljena maksimalna hipoteka, ter podatke o terjatvah skrbniškega notarja in skrbniške banke, nastalih v zvezi z opravljenimi storitvami po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa (3. odstavek 80. člena ZVKSES).

Prepoved odtujitve in obremenitve

Na nepremičnini oziroma na nepremičninah, na katerih se gradi oziroma bo gradil stavbo, mora prodajalec ustanoviti prepoved odtujitve in obremenitve v korist skrbniškega notarja (1. odstavek 81. člena ZVKSES). Z vpisom prepovedi odtujitve in obremenitve pri nepremičnini se doseže pravnoposlovna omejitev lastninske pravice, saj prodajalec z nepremičnino ne more več prosto razpolagati, na primer skleniti nove prodajne pogodbe.

Vpis prepovedi odtujitve in obremenitve v zemljiško knjigo mora skrbniški notar predlagati hkrati z vpisom maksimalne hipoteke v zemljiško knjigo z istim zemljiškoknjižnim predlogom (4. odstavek 81. člena ZVKSES).

Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine

Zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine omogoča učinkovito zaščito kupcev pred tveganjem, da bo investitor z nepremičnino razpolagal (na primer, jo zastavil, ali večkrat prodal isto stanovanje) v nasprotju s pogodbo o prodaji posameznega dela (na primer stanovanja) posameznemu kupcu (Plavšak 2003, 74).

V skladu s prvim odstavkom 82. člena ZVKSES mora prodajalec hkrati s sklenitvijo pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa podpisati zemljiškoknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine pri nepremičnini oziroma nepremičninah, na katerih gradi oziroma bo gradil stavbo. Overitev podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem predlogu za zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine opravi skrbniški notar.

Vknjižba etažne lastnine v korist kupcev v zaznamovanem vrstnem redu

Ko posamezen kupec plača celotno kupnino po prodajni pogodbi, zmanjšano za morebitni zadržani del kupnino (zaradi reklamacije odkritih napak ali neizpolnitve prodajalčeve obveznosti izročiti bančne garancije za odpravo skritih napak ob prevzemu nepremičnine), je dolžan skrbniški notar v skladu s prvim odstavkom 85. člena ZVKSES izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine v njegovo korist.

Poročilo o izpolnitvi prodajalčevih obveznosti in končno poročilo

Po izpolnitvi vseh obveznosti po prodajnih pogodbah je prodajalec dolžan izdelati poročilo, ki ga mora predložiti v pregled skrbniški banki in skrbniškemu notarju. Slednja sta dolžna poročilo preveriti v petnajstih dneh po prejemu.

Poročilo prodajalca mora, v skladu s prvim in tretjim odstavkom 86. člena ZVKSES, obsegati:

- poročilo o izročitvi in prevzemu posameznih delov stavbe s strani kupcev po prodajnih pogodbah, ki so bile vpisane v evidenco sklenjenih pogodb;
- poročilo o prevzemu skupnih delov stavbe s strani upravnika oziroma pooblaščenega kupca;
- poročilo o vložitvi predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo;
- kopije vseh zapisnikov o izročitvi in prevzemu;
- kopijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev;
- kopijo predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo z vsemi listinami, ki so mu priložene in s potrdilom sodišča o vložitvi predloga;
- potrdila izvajalcev del na stavbi o plačilu terjatev, ki so bile upoštevane pri odločitvi praga skrbniškega računa.

Če je iz poročila prodajalca razvidno, da je izpolnil vse obveznosti do kupcev po prodajnih pogodbah, morata skrbniški notar in skrbniška banka v nadaljnjih osmih dneh izdelati končno poročilo o storitvah, ki sta jih opravila po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa ter o izpolnitvi obveznosti prodajalca do kupcev po prodajnih pogodbah. Izvod končnega poročila mora skrbniški notar poslati kupcem posameznih delov stavbe (5. in 6. odstavek 86. člena ZVKSES).

4 NOTARSKA HRAMBA

4.1 Pojem notarske hrambe

V skladu s prvim odstavkom 87. člena ZVKSES se notar deponentu, ki mu je predmet notarske hrambe izročil v hrambo, zaveže, da bo ta predmet hranil (custodio) in ga izročil upravičencu, ki ga je določil deponent, če so izpolnjeni pogoji, ki jih je ob izročitvi predmeta v notarsko hrambo določil deponent, oziroma vrnil deponentu, če pogoji niso izpolnjeni do določenega roka.

4.2 Neposredna pravica upravičenca

S prevzemom predmeta v notarsko hrambo pridobi upravičenec lastno in neposredno pravico od notarja zahtevati, da mu izroči predmet hrambe, če je do roka, določenega ob prevzemu predmeta v notarsko hrambo, izpolnjen pogoj oziroma pogoji, ki jih je ob izročitvi predmeta določil deponent (1. odstavek 88. člena ZVKSES). Če je upravičenec navzoč ob prevzemu predmeta v notarsko hrambo, se šteje, da je s tem prevzel lastno in neposredno pravico od notarja zahtevati izročitev predmeta hrambe, če so pogoji, ki jih je določil deponent, izpolnjeni. Navedeno pravno dejstvo potrди notar v notarskem zapisniku o hrambi (3. odstavek 88. člena ZVKSES).

4.3 Hramba denarja

Za notarsko hrambo denarja mora notar odpreti poseben denarni račun, prek katerega sme prejemati samo vplačila in opravljati samo izplačila na podlagi notarske hrambe denarja. Deponent na poseben denarni račun notarja, ki ga vodi banka, nakaže samo denarno dobroimetje v višini denarnega zneska, ki je predmet notarske hrambe denarja (deponirani znesek).

Denarna terjatev notarja do banke, ki vodi denarni račun, na podlagi dobroimetja na tem računu, se šteje v razmerju do banke in v razmerju do notarjevih upnikov za skupno terjatev vseh deponentov, ki so izročili denar z nakazilom na ta račun v notarsko hrambo, oziroma upravičencev do banke. Na podlagi navedenega notarjevi upniki ne morejo za izterjavo svojih terjatev do notarja v stečaju s prisilnimi ukrepi posegati v to denarno terjatev in v primeru stečaja oziroma smrti notarja ta denarna terjatev ne spada v njegovo stečajno maso oziroma zapuščino (3. odstavek 89. člena ZVKSES).

5 NADZOR

5.1 Stanovanjska inšpekcija

Tako kot po SZ-1, nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo v skladu z določili 2. poglavja ZVKSES, opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije (1. odstavek 94. člena ZVKSES).

Prodajalec mora v skladu z drugim odstavkom 94. člena ZVKSES inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzora in mu na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na gradnjo oziroma prodajo enostanovanjskih stavb ter stanovanj potrošnikom. Prav tako morajo notar, ki je sestavil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe, skrbniški notar in skrbniška banka inšpekcijskemu organu dati ustrezna pojasnila o vseh zadevah, ki so predmet nadzora ter mu omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na prodajo nepremičnine (3. odstavek 94. člena ZVKSES).

5.1.1 Nadzor nad skrbniškimi bankami in skrbniškimi notarji

Nadzor nad skrbniškimi bankami opravlja Banka Slovenije v skladu z določbami ZBan o nadzoru nad bankami in postopku odločanja osrednje banke v posamičnih zadevah.

Notarska zbornica Slovenije pa v skladu z določbami ZN opravlja nadzor nad skrbniškimi notarji (1. in 2. odstavek 95. člena ZVKSES). Zbornica lahko notarju, poleg ukrepov, ki jih lahko izreče po ZN, izreče tudi disciplinski ukrep odvzema pravice začasno opravljati storitve skrbniškega notarja za dobo petih let (3. odstavek 95. člena ZVKSES).¹⁷

¹⁷ Nadzor nad opravljanjem notariata in disciplinska odgovornost notarjev sta urejena v 109. do 123. členu ZN.

6 KAZENSKE DOLOČBE

6.1 Prekrški

Z globo od 1.252 do 12.519 evrov se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki ima položaj investitorja oziroma vmesnega kupca po ZVKSES, in sicer:

- če oglašuje prodajo, preden postane lastnik zemljiške parcele ali imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na kateri gradi oziroma bo gradil enostanovanjsko stavbo ali stavbo z več posameznimi deli, za gradnjo pa nima izdanega dokončnega gradbenega dovoljenja ter nima sprejetega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v primeru, da je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli (1. odstavek 5. člena ZVKSES);
- če ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca v roku za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi, če je predmet prodajne pogodbe enostanovanjska stavba (1. odstavek 30. člena ZVKSES);
- če ne zagotovi pogojev za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev v roku dveh mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja (2. odstavek 30. člena ZVKSES);
- če v prodajni pogodbi oziroma splošnih pogojih prodaje posameznih delov stavbe ne določi tehničnih lastnosti nepremičnine glede izvedbe del in druge vgrajene opreme ter naprav (1. odstavek 6. člena ZVKSES);
- če s skico geodetskega podjetja, ki je sestavni del prodajne pogodbe, ne določi, kateri del obstoječe zemljiške parcele bo zaradi zagotovitve pogoja za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca odmerjen kot samostojna zemljiška parcela, v primeru, da zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba, ki je predmet prodajne pogodbe, v zemljiški kataster še ni vpisano kot samostojna zemljiška parcela (3. odstavek 6. člena ZVKSES);
- če s skico geodetskega podjetja, ki je sestavni del splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, ne določi, kateri del obstoječe zemljiške parcele bo odmerjen kot samostojna zemljiška parcela, ki bo skupni del stavbe v primeru, da zemljišče, ki bo skupni del stavbe z več posameznimi deli, ob sestavi notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje v zemljiški kataster še ni vpisano kot samostojna zemljiška parcela (4. odstavek 6. člena ZVKSES).

Za navedene prekrške se z globo v višini od 417 do 1.252 evrov kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe oziroma odgovorna oseba podjetnika posameznika in posameznik, ki ima položaj vmesnega kupca oziroma investitorja po ZVKSES (2. in 3. odstavek 96. člena ZVKSES).

Pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki ima položaj vmesnega kupca oziroma investitorja po ZVKSES, se v skladu s četrtem odstavkom 96. člena ZVKSES kaznuje z globo od 4.173 do 125.188 evrov v primerih:

- preden postane lastnik zemljiške parcele ali imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na kateri gradi oziroma bo gradil enostanovanjsko stavbo ali stavbo z več posameznimi deli in za gradnjo nima izdanega dokončnega gradbenega dovoljenja ter nima sprejetega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v primeru, da je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli (1. odstavek 5. člena ZVKSES);
- če sprejme kupnino, preden so 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 preden je sposoben izročiti kupcu nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi ter na način, opredeljen v 18. členu ZVKSES (12. člen ZVKSES);
- če sprejme kupnino, preden so izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine oziroma lastninske pravice v korist kupca in slednjemu ne zagotovi ustreznih zavarovanj (bančna garancija, poroštvo zavarovalnice in skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniških storitev) pred tveganji plačilne nesposobnosti, stečaja ali drugih razlogov, na podlagi katerih ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev, oziroma jim ne bo sposoben vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb (13. člen ZVKSES).

Za prekršek iz četrtega odstavka 96. člena ZVKSES se z globo od 1.252 do 4.173 evrov kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe oziroma odgovorna oseba podjetnika posameznika. Fizična oseba, ki ima položaj investitorja oziroma vmesnega kupca po ZVKSES, se za predmetni prekršek kaznuje z globo od 417 do 1.252 evrov (5. in 6. odstavek 96. člena ZVKSES).

6.2 Uporaba določil o prekrških

Prehodni rok 1. januar 2008, do katerega so veljali zneski za prekrške, določeni v prvem in četrtem odstavku 96. člena ZVKSES, je že končan in zdaj veljajo redni zneski.

7 PRIMER BISTRISKI KOTIČEK

7.1 Predstavitev projekta

Sedem kilometrov od središča Maribora leži eden od šestih zaselkov občine Ruše z imenom Bistrica ob Dravi. Na severovzhodnem delu naselja pa že raste naselje Bistriški kotichek.

Cilj projekta je zgraditi 34 vrstnih hiš za trg. V ta namen so štirje družbeniki ustanovili podjetje Grunt, d. o. o. Ker je s 1. avgustom 2004 v veljavo stopil ZVKSES, je bilo treba pri projektu zadostiti tudi tem zakonskim določilom.

V nadaljevanju bomo predstavili določila pogodbe in pogledali, ali so določila ZVKSES spoštovana.

7.2 Prodajna pogodba za nakup vrstne hiše v naselju Bistriški kotichek

V skladu s prvo in drugo točko prvega odstavka 5. člena ZVKSES se prodajna pogodba lahko sklene, ker je lastnik zemljiške parcele, na kateri stoji enostanovanjska hiša, investitor. Za gradnjo te enostanovanjske hiše je bilo izdano tudi dokončno gradbeno dovoljenje.

7.2.1 Predmet prodaje

V naselju Bistriški kotichek bo samostojno enoto kot predmet prodaje tvorila:

- zemljiška parcela, na kateri je zgrajena enostanovanjska stavba in parkirno mesto.

Pogodba v 1. členu vsebuje uvodne ugotovitve, da je prodajalec na podlagi zgrajenih objektov izdelal končno parcelacijo in je elaborat o postopku izvedbe vpisan v zemljiški kataster OGU Maribor. V pogodbi je navedena tudi parcelna številka, na kateri stoji enostanovanjska hiša z natančnimi izmerami. Navedene sestavine so obvezne in so v skladu z ZVKSES.

Lastnosti naselja Bistriški kotichek

Naselje Bistriški kotichek bo zgrajeno v skladu s projektno dokumentacijo. Vrstne hiše bodo zgrajene tako, da bodo primerne za vselitev. Prodajalec lahko ob predhodnem obvestilu kupca spremeni način izvedbe posameznih del ali uporabi drugačen material od predvidenega v tehnični dokumentaciji pod pogojem, da to ne vpliva na kakovost, ceno in roke izgradnje.

Pogodba dopušča, da se prodajalec in kupec lahko dogovorita, da bodo pri izgradnji vrstnih hiš upošteevane posebne želje ter zahteve kupca, v kolikor bo to mogoče. V takšnem primeru bosta za vsako spremembo, ki odstopa od projektov, stranki sklenili gradbeno pogodbo, s katero se bosta dogovorila o predmetu, roku in načinu plačila za

dodatna oziroma spremenjena dela. Z vidika zakonske ureditve je to dovoljeno, v praksi pa se ta način dokaj pogosto uporablja, saj se s tem lahko upošteva individualnost kupca.

V pogodbi je določeno, da prodajalec lahko na zahtevo kupca spremeni razpored oziroma lastnosti vrstnih hiš, če so izpolnjeni naslednji pogoji, ki jih določa ZVKSES:

- da je pred presojo tehnične izvedljivosti sprememb notranjosti vrstnih hiš sklenjena prodajna pogodba za nakup nepremičnine;
- da je bil s strani kupca dan pisni zahtevek za spremembo;
- da za izvedbo del, potrebnih za spremembo, ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja;
- da je sprememba glede na proizvodni proces še možna in ne ogroža terminskega načrta projekta;
- da bo kupec v primeru, da to ni prva zahtevana presoja izvedljivosti sprememb, plačal 100 evrov s pripadajočim zneskom davka na dodano vrednost na transakcijski račun prodajalca v roku 3 delovnih dni do naslednjega postavljenega zahtevka, sicer se šteje, da odstopa od zahteve po presoji in izvedbi zelenih sprememb;
- da sta kupec in prodajalec v zvezi s presojo in izvedbo sprememb uskladila ter pisno potrdila spremembo oziroma, da je s strani prodajalca za to pooblaščen arhitekt svetovalec;
- da je kupec s prodajalcem sklenil gradbeno pogodbo in izvedbo naročila potrdil s plačilom, dogovorjenim v gradbeni pogodbi oziroma, če tega v roku 5 delovnih dni po sklenjeni gradbeni pogodbi ne stori, se šteje, da od zahteve za izvedbo sprememb odstopa.

7.3 Plačilo kupnine

7.3.1 Ara

S pogodbo je določeno, da mora kupec v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačati aro v višini 10 % od bruto prodajne vrednosti, najkasneje v osmih dneh od sklenitve prodajne pogodbe. Ara se ne šteje kot predplačilo in se ne obrestuje. Zakon ZVKSES določa, da ara ne sme presegati 10 % pogodbene vrednosti nepremičnine.

Kupec mora aro plačati z nakazilom na prodajalčev račun, to je družbe Grunt, d. o. o., ki bo naveden v prodajni pogodbi.

Prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem, in sicer, da kupec v roku 8 dni od sklenitve prodajne pogodbe plača aro, sicer se šteje, da pogodba ni sklenjena. Tako ima kupec možnost dodatnega premisleka in ni izpostavljen pritiskom.

Vplačana ara se bo v končnem računu štela kot delno plačilo kupnine, razliko do celotne kupnine pa bo kupec poravnal v skladu s prodajno pogodbo. V pogodbi se upoštevajo določila, ki so v skladu z 11. členom ZVKSES.

7.3.2 *Plačilo kupnine*

Kupnino, ki je bistveni element prodajne pogodbe, je kupec dolžan plačati, zmanjšano za že plačano aro, ob predaji ključev nepremičnine in izročitvi zemljiškoknjižnega dovoljenja za vknjižbo bremen proste lastninske pravice na odmerjeni gradbeni parceli hiše na podlagi izstavljenega računa. Določilo je skladno z 10. členom ZVKSES.

Kupec ni dolžan plačati preostalega dela kupnine, dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupljene nepremičnine z lastnostmi, dogovorjenimi v gradbeni pogodbi.

Prodajalec in kupec se s prodajno pogodbo lahko dogovorita za drugačne roke in obroke plačila kupnine. Tudi to določilo je skladno s 16. členom ZVKSES.

Zadržanje dela kupnine

Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma pri notarju ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak v jamčevalnem roku, ima kupec ob izročitvi garancije, oziroma do poteka roka zakonske veljavnosti garancije, pravico zadržati 5 % kupnine.

Kupec ima tudi pravico zadržati 5 % kupnine, dokler mu prodajalec ne izroči vknjižbenega dovoljenja, sposobnega za vpis lastninske pravice na ime kupca, na kupljeni nepremičnini, ali ga deponira pri notarju. To je v skladu s 15. členom ZVKSES.

Če se ob pregledu nepremičnine (8. odstavek 19. člena ZVKSES) ugotovijo očitne napake, ima kupec do odprave napak, katerih odpravo je zahteval, pravico zadržati plačilo 5 % kupnine. Prodajalec bo napake odpravil skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami.

Prodajalec je upravičen do 5 % kupnine takoj, ko kupcu izroči oziroma pri notarju deponira bančno garancijo za odpravo skritih napak, sicer ostane denar deponiran do izteka 26 mesecev, šteto od dneva pravnomočnosti uporabnega dovoljenja.

Do 5 % kupnine je prodajalec upravičen takoj, ob izročitvi vknjižbenega dovolila, ali ob predložitvi fotokopiranega notarskega zapisnika o deponiranju zemljiškoknjižnega dovolila.

Prodajalec je upravičen do 5 % kupnine, deponirane za odpravo očitnih napak, ko odpravi reklamirane napake, v roku iz šestega odstavka 15. člena ZVKSES, na podlagi pisne izjave kupca, da so očitne napake odpravljene.

Kupec je dolžan prodajalcu podati pisno izjavo, da so napake odpravljene v petih delovnih dneh, šteto od dneva, ko je prodajalec odpravil očitne napake, ki so

ugotovljene v zapisniku o izročitvi nepremičnine. Če kupec ne poda izjave v roku petih delovnih dni, je dolžan za čas do izteka, od odprave očitnih napak, pa do dne, ko je prodajalcu podal pisno izjavo, plačati na zadržani znesek iz navedenega razloga zakonite zamudne obresti. Če kupec v roku dveh let od prevzema nepremičnine ne predloži izjave in ne predloži notarju dokazila, da je sodno uveljavljal odpravo očitnih napak, slednje nakaže zadržana sredstva na račun prodajalca.

V primeru spora med kupcem in prodajalcem o tem, ali so očitne napake odpravljene, na predlog enega ali drugega to presodi izvedenec ustrezne stroke. Ugotovitev izvedenca, da so napake odpravljene, je tudi podlaga za izplačilo zadržanih sredstev na račun prodajalca.

7.3.3 Zamuda s plačilom kupnine

Če kupec zamudi s plačilom ostale kupnine po vštetju are, mora prodajalcu poleg glavnice plačati, za čas dospelosti glavnice do plačila, tudi zakonske zamudne obresti.

Če kupec zamuja s plačilom ostale kupnine po vštetju are in zamuda s plačilom glavnice ostale kupnine ob vštetju are, skupaj z zamudnimi obrestmi, traja dlje kot en mesec, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo. Določilo v pogodbi je v skladu s 14. členom ZVKSES.

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe zaradi zamude plačila kupca, mora temu vrniti znesek, ki je enak seštevku morebitnih obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are.

Prodajalčeva izjava o odstopu od prodajne pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

7.4 Izročitev nepremičnine

7.4.1 Rok za izročitev nepremičnine

Rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem bo v skladu s prvim odstavkom 16. člena ZVKSES določen v vsaki prodajni pogodbi.

Rok za izročitev se lahko podaljša, če zamuda ni nastala po krivdi prodajalca, še posebej pa v naslednjih primerih:

- če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in za to toliko časa, kolikor je trajala zamuda;
- v primerih višje sile.

Prodajalec je dolžan v primeru zamud iz navedenih razlogov s priporočenim pismom obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov predviden rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30 dneh po pisnem obvestilu sklenila

dodatek k prodajni pogodbi, s katerim bosta uredila morebitna nova pogodbeno razmerja.

7.4.2 Način izročitve in prevzem nepremičnine

Prodajalec se zavezuje, da bo nepremičnino, ki je predmet prodaje, izročil kupcu na naslednji način:

- prodajalec bo kupcu posredoval poziv na pregled nepremičnine po osmem odstavku 19. člena ZVKSES, najkasneje 15 dni pred izročitvijo predmeta pogodbe na zadnji, pisno sporočeni naslov kupca. Datum pregleda, naveden v pismu, je za kupca zavezujoč, razen v primeru, da se kupec in prodajalec sporazumno dogovorita za novi datum. Na pregledu prodajalec in kupec določita datum izročitve;
- prodajalec bo kupcu izročil nepremičnino, ki je predmet prodajne pogodbe pod pogojem, da je slednji izpolnil vse obveznosti splošnih pogojev, prodajne pogodbe, gradbene pogodbe in eventualnih sklenjenih dodatkih.

V primeru, da je med kupcem in prodajalcem spor glede tega, ali ima nepremičnina očitne napake, to ugotovi izvedenec.

Prodajalec in kupec opravita prevzem ter izročitev predmeta prodajne pogodbe v skladu z določili 19. člena ZVKSES.

Prodajalec za očitne napake, katerih odpravo kupec ni zahteval pri pregledu, oziroma najkasneje pri prevzemu nepremičnine, ne odgovarja. Vse morebitne kasneje ugotovljene pomanjkljivosti (skrite napake), ki jih ni mogoče ugotoviti ob izročitvi, se obravnavajo kot reklamacija, o kateri kupec v predpisanem roku in na način, ki je določen v 24. členu ZVKSES, pisno obvesti prodajalca, vse do izteka garancijske dobe.

Kupec ne more odkloniti prevzema vrstne hiše, če napake niso takšne, da bi bilo bivanje v njih onemogočeno.

Prodajalec kupcu ob prevzemu izroči:

- predmet prodajne pogodbe;
- kopijo uporabnega dovoljenja za objekt;
- predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave;
- kopijo zapisnika o deponiranju bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi;
- dovoljenje notarju za izročitev zemljiškoknjžnega dovolila;
- projekt izvedenih del predmeta pogodbe.

Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu določil kupcu, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve prevzema, če:

- se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem,
- kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem.

Z dnem izročitve nepremičnine preidejo na kupca vsi stroški obratovanja, vzdrževanja, zavarovanja in varovanja predmeta prodajne pogodbe, naprav, kakor tudi vsa davčna in druga bremena ter stroški, ki se nanašajo na nepremičnino, ki je predmet prodaje.

Kupec mora sam, na svoje stroške, po prevzemu nepremičnine oskrbeti:

- nakup telefonskega priključka,
- priklop na električno omrežje,
- priklop na vodovodno omrežje,
- priklop na plinsko omrežje,
- priklop na kabelsko omrežje.

V primeru spora med kupcem in prodajalcem o tem, ali so očitne napake takšne, da bi onemogočale bivanje v nepremičnini, v primeru spora o tem, ali so napake odpravljene in ali gre za skrite napake, to presodi sodni izvedenec ustrezne stroke. Stroške izvedenca nosi tista stranka, katere trditev ni pravilna.

7.4.3 Prevzemna zamuda

Če kupec brez krivde prodajalca ne bo prevzel nepremičnine v sporočenem roku, ali če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po 15. členu ZVKSES ter morebitni zadržani del ne nakaže na transakcijski račun notarja v skladu s členom, določenim v splošnih pogojih, se bo štelo, da je prevzem v zamudi in bo zato dolžan plačati prodajalcu od predvidenega datuma prevzema vse stroške v zvezi z vzdrževanjem in varovanjem predmeta prodajne pogodbe, zavarovanjem in varovanjem stavbe, pa tudi posledice morebitne protipravne zasedbe nepremičnine, naključnega uničenja ali poškodovanja predmeta prodajne pogodbe ter podobnih rizikov, kakor tudi vso ostalo škodo.

Pogodbena kazen

V primeru, da pride prodajalec z izročitvijo nepremičnine po prodajni pogodbi v zamudo, lahko kupec uveljavlja pogodbeno kazen v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude, vendar največ v višini 50 % kupnine.

7.5 Bančne garancije za odpravo skritih napak

Prodajalec bo z namenom zavarovanja svoje obveznosti zagotovitve odprave napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, najkasneje do pregleda po osmem odstavku

19. člena ZVKSES, pri notarju deponiral nepreklicno bančno garancijo za odpravo skritih napak v višini 5 % zneska kupnine, ali pa bo izročil bančno garancijo ob prevzemu. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj 26 mesecev od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Kupci bodo kot dokazilo prejeli fotokopijo zapisnika o prejemu bančne garancije v hrambo.

7.6 Odstop od pogodbe

V primeru, da kupec odstopi od prodajne pogodbe, prodajalec obdrži vplačano aro.

Prodajalec ima pravico odstopiti od prodajne pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo, če je ta v zamudi s plačilom kupnine več kot en mesec, kakor tudi, če v roku, določenem v pisnem pozivu za prevzem nepremičnine, ne prevzame nepremičnine in se ne sporazume o novem datumu prevzema.

Prodajalec sam izbere, ali odstopi od pogodbe in obdrži aro, ali pa ohrani pogodbo v veljavi. O svoji izbiri obvesti kupca.

V primeru, da pride do razveze pogodbe zaradi razlogov, ki so na strani kupca, slednji pa je na podlagi dodatkov k prodajni pogodbi ali posebne pogodbe naročil določene spremembe v izvedbi, ki odstopajo od navedenih projektov, je kupec poleg tega, da prodajalec zadrži aro, dolžan plačati vse stroške izvedbe sprememb po njegovi želji ter druge stroške in škodo nastalo s tem, da se nepremičnina vzpostavi v stanje pred spremembo.

7.7 Garancija

Prodajalec kupcu zagotavlja dveletni splošni garancijski rok za vsa gradbena, obrtniška in instalacijska dela. Garancija velja pod pogojem, da kupec uporablja nepremičnino, ki je predmet prodajne pogodbe, po načelih dobrega gospodarja in navodilih, ki jih prejme ob prevzemu.

Prodajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi zgradbe, ki se nanašajo na njeno solidnost, še deset let od prevzema nepremičnine.

Za vgrajene industrijske dele in opremo velja garancija proizvajalcev pod pogoji in v rokih, določenih v njihovih garancijskih listih.

Garancija začne teči od dneva prevzema nepremičnine.

Nesporno ugotovljene napake ali pomanjkljivosti bo prodajalec odpravil v dogovorjenih rokih, kar je v skladu z ZVKSES. Napake, ki bi utegnile povzročiti dodatno škodo, bo odpravil nemudoma. Če prodajalec tega ne bi storil, ima kupec pravico naročiti popravilo pri drugem izvajalcu na prodajalčev račun.

Za očitne napake (razbita stekla, manjkajoča oprema, odrgnine, umazanine ipd.), ki jih kupec ni uveljavljal ob prevzemu, prodajalec ne jamči.

Morebitni posegi v nepremičnino so mogoči v garancijski dobi le s soglasjem prodajalca. V nasprotnem primeru garancija preneha.

Vse morebitne stroške in odškodnine na nepremičnini ter skupnih delih, ki so nastale zaradi nepooblaščenega posega, nosi kupec oziroma vsakokratni lastnik nepremičnine, na kateri se je izvajal nepooblaščen poseg.

7.8 Razmerja med lastniki

7.8.1 Uporaba

Lastnik zemljiške parcele, na kateri je zgrajena stanovanjska stavba z zunanjim parkirnim prostorom, mora skupne dele uporabljati tako, da ne ovira drugih lastnikov pri njihovi uporabi.

7.9 Zagotovitev pogojev za vpis lastninske pravice v korist kupca

7.9.1 Vpis lastnine

Prodajalec mora predlagati vpis zemljiške parcele, na kateri je zgrajena enostanovanjska stavba, v zemljiški kataster najkasneje v roku za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi.

7.9.2 Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

Prodajalec je dolžan izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega bo mogoč vpis lastninske pravice na enostanovanjski stavbi, ki je predmet prodaje, v zemljiško knjigo in ga izročiti v hrambo notarju v korist kupca kot upravičenca, pred plačilom kupnine.

7.9.3 Končne določbe

Kupec in prodajalec sta sporazumna, da prodajalec nosi vse stroške vpisa nepremičnine na svoje ime in notarsko overovitev podpisa prodajalca na dodatku k prodajni pogodbi ali zemljiškoknjižnem dovolilu. Stroške vpisa lastninske pravice na ime kupca pa nosi kupec.

Zemljiškoknjižno izvedbo prodajne pogodbe predlaga kupec, lahko pa jo predlaga tudi prodajalec na stroške kupca.

8 ZAKLJUČEK

ZVKSES predstavlja splošen instrument varovanja kupcev – potrošnikov. Zakon je bil sprejet z namenom, da bi zaostri mehanizme za varovanje kupcev in zmanjšali njihova tveganja pri nakupu enostanovanjskih stavb oziroma stanovanj v večstanovanjski stavbi, ki ob sklenitvi prodajnih pogodb ter plačilu še niso bila zgrajena ali dokončana. Namen zakona je bil predvsem zavarovati kupce pred morebitnim stečajem prodajalca nepremičnin oziroma investitorja.

Kupec, ki ima položaj potrošnika po ZVPot in končnega kupca po ZVKSES, je izpostavljen tveganjem plačilne nesposobnosti prodajalca ali investitorja, njegovega stečaja, prisilne poravnave ali morebiti tveganju, da prodajalec ne izpolni pogodbenih obveznosti, ali pa jih izpolni z napakami. ZVKSES kupca pred navedenimi tveganji varuje tako, da daje določbam kogentno naravo.

Splošni pogoji poslovanja prodajalca morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa. S slednjim so kupci zavarovani pred izigravanjem oziroma morebitnimi zlorabami s strani nasprotne stranke, saj jih mora notar, kot pravni strokovnjak, ob sestavi notarskega zapisa seznaniti z vsebino pravnega posla, preveriti, ali so splošni pogoji v skladu z določbami ZVKSES, obrazložiti pomen posla in posledično tudi opozoriti na posledice, ki iz njega izhajajo. Kupci so tako ustrezno zaščiteni, saj so notarji odškodninsko zavarovani in v primeru napak lahko kupci uveljavljajo odškodninsko odgovornost slednjega.

ZVKSES kogentno predpisuje načelo sočasnosti izpolnitve v 12. členu zakona. Načelo sočasnosti izpolnitve predstavlja osnovno izhodišče ZVKSES, saj varuje stranko, ki pravočasno izpolni svoje pogodbene obveznosti pred tveganjem, če druga pogodbeni stranka svojih ne izpolni in ni sposobna vrniti predmeta izpolnitve, ki ga je prejela ob pogodbi zveste stranke. Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo neobremenjene lastninske pravice in dokler mu prodajalec ni sposoben izročiti nepremičnine z dogovorjenimi lastnostmi. Kupec lahko predčasno, v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, plača le določen denarni znesek kot aro, ki pa ne sme presegati deset odstotkov kupnine.

Glede na to, da se afera, kot je bila na primer Zbiljski gaj, od trenutka sprejetja zakona ni ponovila, lahko sklepamo, da je bilo z zakonom poskrbljeno za izboljšanje na trgu nepremičnin s strani potrošnika. Na drugi strani pa je zakonodajalec s tem, ko je uzakonil zaščito kupca oziroma potrošnika, investitorju naložil številne obveznosti, ki pa seveda niso zastoj. Slednji namreč vse stroške, v zvezi z zagotavljanem oziroma izpolnjevanjem zakona, preložijo na kupca oziroma potrošnika. Zakonodajalec je tako s sprejemom ZVKSES dodatno poskrbel za dvig cen nepremičnin.

Zakon je v veljavi že nekaj časa, v določenih pa se je že pokazalo, da bi ga bilo treba dopolniti oziroma črtati nekatera zdaj veljavna določila. Še vedno pa se na trgu

pojavnajo prodajalci, ki niso izenačeni z investitorji in prodajajo nepremičnine kot svoje lastne, zato jim tako ni treba upoštevati določil ZVKSES. Vse graditelje nepremičnin je tako treba z investitorji (tu nekaj manjka) in jih tako prisiliti k upoštevanju določil ZVKSES. V zakon bi treba dodati tudi določilo, člen, da bi vse prodaje in nakupi nepremičnin potekali prek nepremičninskih agencij s pridobljeno licenco, s tem pa bi bil doprinos k varstvu potrošnikov še večji. S tem bi bili na boljšem tako kupci kot investitorji. Na podlagi razčlenbe tako ugotavljamo, da bi bila vsekakor nujna prevetritev zakona ZVKSES.

Po zakonu oziroma tolmačenju zakonskih določil Nine Plavšak (2004) naj investitorji ne bi smeli prodajati enostanovanjskih hiš v nedokončani fazi, vendar se dogaja, da jih investitorji prodajajo ravno takšne. Pri tem se pojavi vprašanje, ali s tem kršijo zakon? V teoriji so stališča glede tega različna in niso poenotena. To vprašanje je pogosto zastavljeno na raznih predavanjih, kjer posamezniki razlagajo zakonska določila, vendar natančnega odgovora ne poda nihče. Vsak namreč zagovarja svoje stališče. Dejstvo je, da inšpekcijske službe ne ukrepajo, nihče pa ne ve niti tega, zakaj je temu tako. Verjetno si tudi stroka ni enotna, zato posamezni investitorji še naprej prodajajo nepremičnine, kot so stanovanja, stanovanjske hiše in podobno, v nedokončanih fazah. Slednje sicer ni vedno slabo, saj tako lahko kupec sodeluje pri končni delih, s čimer investitor lahko tudi bolje ustreže njegovi individualnosti. Vendar pa zakon je zakon in ga je treba spoštovati. Najprej pa se morajo strokovnjaki uskladiti, kakšna so zakonska določila v takšnih okoliščinah, potem pa mora ukrepati tudi inšpekcija. Najslabše je, če imamo zakon, ki ga tako ali tako nihče ne upošteva. Za to je nujen tudi inšpekcijski nadzor, vzpostavljen mora biti tudi institut kazni.

Na primeru Bistriškega kotička smo ugotovili, da investitorji in vsi sodelujoči upoštevali določila obravnavanega zakona. Kupec oziroma potrošnik je v tem primeru varen in ne tvega popolnoma ničesar. Izpostaviti pa bi bilo treba, da se investitorji v nekaterih drugih primerih, ki so bili del te raziskave, odločajo za vgradnjo manj kakovostnih materialov, kot jih sicer oglašujejo oziroma so predpisani v gradbeni dokumentaciji in tako pridejo še do večjega zaslužka. Kupci so nevedni in večinoma neizobraženi na področju vgradnih materialov, nekatere karakteristike slednjih pa je po končani vgradnji tudi nemogoče preveriti. Sicer pa bo trg oziroma potrošniki kmalu začeli ločevati med kakovostno in manj kakovostno gradnjo, selekcija pa se bo izvršila sama.

S sprejetjem zakona ZVKSES je bil narejen korak v pravo smer, zdaj pa je čas za prevetritev zakona. Treba je povsem natančno določiti, v kateri gradbeni fazi je dovoljeno prodajati enostanovanjske hiše in podrobneje določiti pravila opravljanja vseh nepremičninskih transakcij prek nepremičninskih agencij z veljavno licenco in veljavnim odškodninskim zavarovanjem.

LITERATURA

- Juhart, Mitja. 2002. *Stvarnopravni zakonik*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Plavšak, Nina. 2004. *Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)*. Ljubljana: GV založba.
- Plavšak, Nina. 2003. *Zakon o zemljiški knjigi*. Ljubljana: GV Založba.
- Šinkovec, Janez in Boštjan Tratnikar. 2001. *Obligacijski zakonik*. Lesce: Oziris.

PRAVNI VIRI

- Obligacijski zakonik. *Uradni list RS*, št. 29/87, 39/85, 45/89, 57/89, 88/99.
- Pravila o vodenju registra sklenjenih pogodb o oblikovanju skrbniškega računa. *Uradni list RS*, št. 74/2004.
- Pravila o vodenju registra skrbniških notarjev. *Uradni list RS*, št. 74/2004.
- Stanovanjski zakon. *Uradni list RS*, št. 69/2003.
- Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS*, št. 87/2002.
- Zakon o bančništvu. *Uradni list RS*, št. 104/2004 – UPB2.
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. *Uradni list RS*, št. 52/2000, 87/2002 – SPZ.
- Zakon o javnih skladih. *Uradni list RS*, št. 22/2000.
- Zakon o graditvi objektov. *Uradni list RS*, št. 110/2002, 97/2003 – odločba US, 41/2004 – ZVO-1, 45/2004 – ZVZP, 46/2004 – ZRud, 47/2004, 62/2004 – odločba US.
- Zakon o notariatu. *Uradni list RS*, št. 13/94, 48/94, 82/94, 41/95 – odločba US, 83/2001 – OZ, 73/2004.
- Zakon o obligacijskih razmerjih. *Uradni list RS*, št. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, 88/99.
- Zakon o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji. *Uradni list RS*, št. 67/93, 74/94 – odločba US, 8/96 – odločba US, 25/97 – ZJSRS, 39/97, 1/99 – ZNIDC, 52/99, 42/2002 – ZD, 58/2003 – ZZK-1.
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. *Uradni list RS*, št. 18/2004.
- Zakon o varstvu potrošnikov. *Uradni list RS*, št. 98/2004 – UPB2.
- Zakon o zemljiški knjigi. *Uradni list RS*, št. 58/2003.

PRILOGE

Priloga 1 Prodajna pogodba za nakup vrstne hiše v naselju Bistriški kotiček

GRUNT, d. o. o., Kranj, Bleiweisova cesta 6, 4000 Kranj,
ki jo zastopa direktor družbe Jure Benkovič
ID za DDV: SI88057097

Matična številka: 2246406
(v nadaljevanju kot prodajalec)

in

(v nadaljevanju kot kupca)

sklenejo naslednjo

PRODAJNO POGODBO

ZA NAKUP VRSTNE HIŠE V NASELJU BISTRISKI KOTIČEK
ENOTA E3

1. člen

Uvodne ugotovitve

Pogodbene stranke ugotavljajo:

- da ima prodajalec, na podlagi prodajne pogodbe št. 10715/06-2007 z dne 12. 7. 2007 lastninsko pravico na nepremičnini parc. št. 102, parc. št. 101/1, parc. št. 110, parc. št. 108, parc. št. 109, vse k. o. Bistrica pri Limbušu;
- da je prodajalec na teh nepremičninah v skladu z Občinskim lokacijskim načrtom za poslovno stanovanjsko cono Bistrica-Vzhod (MUV št. 42/6) in gradbenega dovoljenja Upravne enote Ruše, opr. št. 351-122/2007-15 z dne 23. 5. 2007, zgradil 34 stanovanjskih hiš v nizu za trg do pete gradbene faze z zunanjo ureditvijo, vrtno lopo in nadstrešnico, kot je razvidno iz opisa tehničnih lastnosti stavbe, ki je Priloga I. k tej pogodbi;
- da je bila opravljena parcelacija zemljišča po gradbenih parcelah za posamezni objekt in je elaborat v postopku izvedbe v zemljiški kataster na OGU Maribor, iz katerega izhaja, da je stanovanjska hiša s teraso na novo nastali parc. št. 109/15 - travnik v izmeri 172 m², nadstrešek na parc. št. 109/12 - travnik v izmeri 30 m², dostopna pota s pokritim hodnikom parc. št. 109/14 – travnik v izmeri 27 m², vse k. o. Bistrica pri Limbušu;
- da je pod plombo DN. št. 9853/2007 pri zgoraj navedenih nepremičninah predlagana tudi vknjižba hipoteke v korist NLB Leasing Maribor, d. o. o., za znesek 4.900.000,00 EUR z zaznambo neposredne izvršljivosti te terjatve;
- da je prodajni pogodbi predložena izjava hipotekarnega upnika, da bo ob plačilu kupnine po tej pogodbi na njegov račun, izročila kupcema izbrisno pobotnico za bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na njuni gradbeni parceli.
- da je predmet te pogodbe prodaja stanovanjske hiše z oznako E3 v nizu vrstnih hiš Bistriški kotiček v peti gradbeni fazi, grajene na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-122/2007-15 z dne 23. 5. 2007 in se bo po izvedeni parcelaciji nahajala na parc. št. 109/15 - travnik v izmeri 172 m², nadstrešek na parc. št. 109/12 - travnik v izmeri 30 m² ter ji pripada solastništvo prostora za zabojnike za komunalne odpadke, dostopne poti in pokritega povezovalnega hodnika, parc. št. 109/14 – travnik v izmeri 27 m², vse k. o. Bistrica pri Limbušu in bo predstavljala hišo s pritličjem v izmeri 46,27 m², nadstropjem v izmeri 50,60 m² in možnostjo izkoristka podstrešja v izmeri 36,90 m²;

- da je prodajalec zavezanec za DDV, zato je promet te nepremičnine obdavčen z 8,5 %. Prodajalec ne jamči za morebitno spremembo bruto cene zaradi spremembe stopnje DDV;
- da je stavba že zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem;
- da se hiša prodaja in predaja v peti fazi. Kupec je seznanjen, da mora po končani gradnji vpisati hišo v kataster stavb.

2. člen

Predmet prodaje

Prodajalec družba GRUNT, d. o. o., proda, kupca _____ in _____ pa kupita bremen prosto stanovanjsko hiš z oznako E3 v nizu vrstnih hiš Bistriški kotiček« v podaljšani tretji gradbeni fazi, grajene na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-122/2007-15 z dne 23. 5. 2007 in se bo po izvedeni parcelaciji nahajala na parc. št. 109/15 - travnik v izmeri 172 m², nadstrešek na parc. št. 109/12 - travnik v izmeri 30 m² ter ji pripada solastništvo prostora za zabojnike za komunalne odpadke, dostopne poti in pokritega povezovalnega hodnika, parc. št. 109/14 – travnik v izmeri 27m², vse k. o.. Bistrica pri Limbušu in bo predstavljala hišo s pritličjem v izmeri 46,27 m², nadstropjem v izmeri 50,60 m² in možnostjo izkoristka podstrešja v izmeri 36,90 m².

Prodajne površine posamezne vrstne hiše so uporabne površine stanovanjske enote, določene na podlagi načrtov arhitekturne faze PGD, PZI.

Lega posameznih vrstnih hiš, posameznih prostorov v vrstni hiši in njihova izmera, opremljenost ter način obdelave, so razvidni iz načrta PZI in tehničnega opisa, ki je sestavni del te pogodbe.

3. člen

Kupna

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je prodajna cena nepremičnine iz 2. člena te pogodbe:

Neto kupnina (brez DDV)

+ 8,5 % DDV

Skupaj bruto kupnina z DDV

(z besedo: stoštiriinšestdesttisočtristo EUR 00/100)

4. člen

Plačilo kupnine

Kupnina se plača v naslednji dinamiki:

- ara v višini 10 % v roku 3 dni po podpisu prodajne pogodbe, ki se všteje v kupnino,
- del kupnine v višini 90 % ob predaji ključev nepremičnine in izročitvi zemljiškoknjižnega dovoljenja za vknjižbo bremen proste lastninske pravice na odmerjeni gradbeni parceli hiše E3, kar bo predvidoma 15. 11. 2008.

Ara se nakaže na račun prodajalca, odprt pri _____, preostanek kupnine pa na račun upnika, NLB Leasig Maribor, d. o. o., št. TRR: 0228 0001 0209 275.

5. člen

Zamuda s plačilom kupnine – razveza pogodbe

1. V primeru, da kupca ne plačata kupnine v dogovorjenih rokih, ima prodajalec pravico zahtevati zamudne obresti od dogovorjene vrednosti posameznega nepravočasno plačanega obroka in sicer od dneva zapadlosti plačila.
2. Če kupca zamudita s plačilom ostale kupnine po vštetju are oziroma posameznih obrokov kupnine, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, če da kupcema dodatni rok za plačilo ostale kupnine po vštetju are oziroma posameznih obrokov kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Izjava prodajalca mora biti pisna.
3. Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po drugi točki tega člena, ara zapade v njegovo korist, plačana kupnina pa se vrne v roku 90 dni po razdrtju pogodbe.
4. V primeru, da do razdrtja pogodbe pride iz razlogov, ki so na strani prodajalca, sta kupca upravičena do vrnitve dveh ar.

6. člen

Roki in izročitev nepremičnine v posest

Prodajalec se obvezuje kupcema izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje v uporabo do 15. 11. 2008, ko bo opravljena pravnomočna parcelacija in bo mogoča vknjižba lastninske pravice na ime kupcev ter po plačilu celotne kupnine, v skladu s 4. členom te pogodbe, z vsemi pravicami in dolžnostmi kot jima pripadajo ter z izrecnim jamstvom, da do predmeta pogodbe nima in ne bo imel nihče kakršnegakoli stvarnopravnega ali obligacijsko pravnega zahtevka.

O datumu izročitve nepremičnine, prodajalec kupca pisno obvesti na naslov po tej pogodbi.

Prevzem nepremičnine se vrši po predstavnikih obeh pogodbenih strank. O izročitvi in prevzemu nepremičnine bodo prodajalec in kupca sestavila zapisnik.

Z dnem izročitve nepremičnine preidejo na kupce stroški obratovanja, vzdrževanja, zavarovanja in varovanja predmeta te pogodbe njegovih delov in naprav, kakor tudi vsa davčna in lastninska bremena ter drugi stroški, ki se nanašajo na kupljeno nepremičnino.

Kupca sta dolžna prevzeti nepremičnino najkasneje 15 dni po prejemu pisnega poziva na prevzem. Prodajalec lahko za čas zamude pri prevzemu kupcema zaračuna obratovalne in druge stroške, ki jih je imel z nepremičnino.

Kupca nimata pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine.

Če kupca v roku 15 dni od dneva poziva za prevzem nepremičnine iz neutemeljenega razloga ne prevzameta nepremičnine, se šteje, da sta v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpita nevarnost naključnega uničenja ter nosita tudi vse stroške čuvanja in vzdrževanja predmeta ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnine.

7. člen

Zamuda in višja sila

Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati (višja sila ali zamuda Upravnega organa pri izdaji odločbe o parcelaciji).

V primeru višje sile in zamude upravnega organa se pogodbeni roki ustrezno podaljšajo za čas trajanja višje sile, vendar le v primeru, če ti dogodki, ki predstavljajo višjo silo ali zamudo upravnega organa vplivajo na neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti.

Za primer višje sile veljajo le dogodki, ki jih ni mogoče predvideti ali se jim izogniti, ter neugodne vremenske razmere, ki bi preprečevale izvajanje del v času njihovega trajanja.

Prodajalec mora v primerih višje sile storiti vse za odstranitev oziroma ublažitev težav in predvidene škode.

Roki, ki jih zaradi pojava višje sile ni mogoče izpolniti, se bodo podaljšali za čas trajanja višje sile.

8. člen

Garancija za kvalitetno izvedena dela

Prodajalec odgovarja za solidno in strokovno izvedbo del skladno z zakonom in določili te pogodbe.

Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki je predmet prodaje, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (v nadaljnjem besedilu - skrite napake), če se napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.

Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti zgradbe (662. člen Obligacijskega zakonika), če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine.

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, ki je predmet prodaje, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

9. člen

Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca

Prodajalec bo izvedel parcelacijo, ki pa še ni izvedena v zemljiškem katastru. Po podatkih še nepravnomočne parcelacije hiša E3 in uta stojita na parc. št. 109/15 travnik v izmeri 172 m², nadstrešnica stoji na parc. št. 109/12 travnik v izmeri 30 m², prostor za zabojnike za komunalne odpadke, dostopna pot in del pokritega hodnika stoji na parc. št. 109/14 travnik v izmeri 27 m², ki bo v lasti kupcev hiše E3 in kupcev hiše E4, vsakega do polovice.

Prodajalec se zaveže, da bo v roku 8 dni po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji zemljišč parc. št. 102, parc. št. 101/1, parc. št. 110, parc. št. 108, parc. št. 109, vse k. o. Bistrica pri Limbušu, to je najkasneje do 15. 11. 2008, in v roku 3 dni pred datumom za plačilo preostanka kupnine pri nepremičninski agenciji TERANEP, d. o. o., deponiral zemljiškoknjižno dovolilo, fotokopijo pa izročil kupcema. Nepremičninska agencija TERANEP, d. o. o., izroči original zemljiškoknjižno dovolilo v roke kupcev po prejemu dokazila o celotnem plačilu kupnine.

10. člen

Posebne obveze

Prodajalec se zavezuje, da bodo nepremičnine iz te pogodbe imele izvedene vse komunalne priključke in priključek električne energije tako, da bo kupcema omogočen priklop nanje.

Stroški za priključitev na električno energijo, stroški priključka telefona in CTV kupca poravnata neposredno izvajalcu teh storitev.

Kupca sta seznanjena, da hiša še ni vrisana v kataster stavb in da morata le-to urediti po njenem dokončanju.

Kupca sta seznanjena, da morata ob sklenitvi te pogodbe nepremičninski agenciji TERANEP, d. o. o., poravnati provizijo v znesku 1 % plus DDV od kupnine.

Odškodnina se poravna na račun kupca najkasneje v roku 8 dni po preteku roka za uporabo hiše kot razstavni eksponat. V kolikor se hiša uporablja kot razstavni eksponat, prodajalec ne more zavrnil plačila odškodnine.

Stranke te pogodbe se dogovorijo, da bodo v zvezi z dokončanjem hiše sodelovale že med samim procesom dokončevanja.

V vsakem primeru se kupcu prizna možnost razstavljanja svojih eksponatov sanitarne keramike na dnevu odprtih vrat.

11. člen

Končne določbe

Pogodbene stranke se dogovorijo, da je za vse spore, ki bi izhajali iz te prodajne pogodbe ali v zvezi z njo, pristojno sodišče po legi nepremičnine, ki so predmet te pogodbe v skladu s 57. členom Zakona o pravnem postopku.

Ta pogodba je sklenjena pisno in začne veljati z dnem, ko jo podpišejo vse pogodbene stranke.

Kupca se zavezujeta podpisano ali nepodpisano pogodbo v ustreznem številu izvodov vrniti prodajalcu v roku 3 dni od prejema pogodbe. Če tega ne storita, lahko prodajalec proda nepremičnine drugemu kupcu.

Stroške sestave in overovitve pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom nosita prodajalca.

Pogodba je napisana v 5 enakih izvodih, od katerih dobita kupca dva izvoda, dva prodajalec, peti overjeni izvod pogodbe pa se preda kupcu z zemljiškoknjižnim dovolilom.

Štev.:

Datum:

Prodajalec

GRUNT, d. o. o.

JURE BENKOVIČ

Štev.:

Datum:

Kupec