

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

ŠPELA ČERNE

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Zaključna projektna naloga

NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI PO KRIZI –
EKONOMSKI IN PRAVNI VIDIKI

Špela Černe

Koper, 2018

Mentor: izr. prof. dr. Matjaž Nahtigal

POVZETEK

Na trg nepremičnin vpliva veliko dejavnikov – ekonomskih in tudi pravnih. V zaključni projektni nalogi so ti dejavniki tudi predstavljeni. Ker je za uspešno poslovanje z nepremičninami pomembna dobra pravna ureditev trga na tem področju, bomo to podrobneje pregledali. Zanimala nas bo zakonodaja na področju trga nepremičnin. Slovenija je med gospodarsko krizo doživela velik zlom na trgu nepremičnin, zato si bomo podrobneje ogledali, kaj se je takrat dogajalo, kakšni so bili pogoji poslovanja pred časom gospodarske krize in kaj se je dogajalo med krizo; kateri segmenti trženja in prodaje so bili v povezavi s krizo najbolj prizadeti. Ker je nepremičninski trg danes ponovno v razcvetu, bomo trg analizirali in poskušali ugotoviti, kakšna so današnja povpraševanja kupcev in ponudba prodajalcev.

Ključne besede: nepremičnina, nepremičninski trg, osebne in stvarne pravice, lastninska pravica, zakonodaja, gospodarska kriza.

SUMMARY

The real estate market is influenced by many factors, economical and legal. We will present these factors through the final project. A successful real estate business requires a good market regulation in this area and we will research this in more detail. We will be interested in legislation in the real estate market itself. During the economic crisis, Slovenia experienced a great collapse in the real estate market. We will examine in greater detail at what was happening then, what were terms and condition of the business before the time of the economic crisis and what happened during the crisis. Which segments of marketing and sales were most affected during the crisis. However, since the real estate market is booming again, we will analyse the market itself and try to find out what today's buyers demand and what today's sellers offer.

Keywords: real estate, real estate market, personal and property rights, property right, legislation, economic crisis.

UDK: 332.21:338.124.4(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Opredelitev tematike in teoretičnih izhodišč	2
1.2	Namen in cilji zaključne projektne naloge	4
1.3	Predvidena metoda raziskovanja	4
1.4	Predpostavke in omejitve	5
2	Nepremičnina in trg nepremičnin	6
2.1	Opredelitev pojma nepremičnin	6
2.1.1	Lastnosti nepremičnin	7
2.1.2	Vrste nepremičnin	7
3	Zakonodaja	8
3.1	Stvarno pravo	8
3.1.1	Stvarna služnost	9
3.1.2	Osebna služnost	10
3.2	Lastninska pravica	11
3.3	Stanovanjska zakonodaja	12
3.3.1	Upravljanje večstanovanjske stavbe	13
3.3.2	Rezervni sklad	14
3.3.3	Varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)	14
3.4	Etažna lastina	18
3.5	Zemljiška knjiga	19
3.6	Register nepremičnin	20
4	Gospodarska kriza	22
4.1	Vplivi gospodarske krize na nepremičninski trg	23
4.2	Analiza nepremičninskega trga danes	29
5	Sklep	34
	Literatura in viri	37
	Priloge	39

SLIKE

Slika 1: Razdelitev objekta v etaže – etažna lastnina	19
Slika 2: Gibanje povprečne cene (v €/m ²) in števila evidentiranih prodaj stanovanj po četrtletjih v obdobju 2008–2011 v Sloveniji.....	26
Slika 3: Število evidentiranih prodaj nepremičnin 2007–2012	27
Slika 4: Stanovanjske in poslovne površine (v 1.000 m ²) v izdanih gradbenih dovoljenjih 2005–2009.....	28
Slika 5: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007–2012.....	29
Slika 6: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, 2. polletje – 1. polletje 2017.....	30
Slika 7: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija, in izbrana območja po izbranih polletjih	31
Slika 8: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m ²), Slovenija, in izbrana območja, polletno, 2015–2017.....	32

KRAJŠAVE

BDP	Bruto domači proizvod
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ID	Identifikacijski znak
L. P.	Lastninska pravica
OZ	Obligacijski zakonik
REN	Register nepremičnin
SPZ	Stvarnopravni zakonik
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZK	Zemljiška knjiga
ZS-1	Stanovanjski zakon
ZVKSES	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš

1 UVOD

Ob pojmu nepremičnina večina ljudi pomisli na neko nepremično stvar, ki predstavlja premoženje. Na kratko rečeno je to hiša, stanovanje ali pa del odmerjenega zemljišča. Za večino je to enkraten dogodek v življenju, s katerim se srečujejo ob rešitvi stanovanjskega problema.

Na težavo ob nakupu ali prodaji nepremičnine naletimo zaradi pomanjkanja informacij v povezavi s trgovanjem z nepremičninami. Premalo je tudi izkušenj in znanja s trgovanjem. Seveda nas ob vsem tem omeji tudi država in s tem povezani zakoni. Tudi ponudba in povpraševanje na trgu nista skladna. Slovenski trg je sorazmerno ozek zaradi majhnosti države. Čeprav je ponudbe veliko, je povpraševanja oziroma možnosti nakupa malo manj.

Na nepremičninski trg v Sloveniji je imela velik negativen vpliv tudi gospodarska kriza, ki je doživela dno v letu 2008. V zadnjem času se rast nepremičninskega trga izboljšuje. S pomočjo podatkov GURSA bomo v zaključni projektni nalogi analizirali slovenski nepremičninski trg in tako predstavili njegovo rast pred letom 2008, kakšno je bilo stanje med gospodarsko krizo in pa trenutne razmere na nepremičninskem trgu. V okviru tega bomo zajeli tudi nepremičninsko posredovanje, kakšno vlogo ima to na področju trgovanja, ali so nepremičninski posredniki zaželeni ali ne. V okviru trgovanja z nepremičninami danes bomo povzeli »napake« trgovanja pred gospodarsko krizo in tako analizirali, zakaj je do krize in s tem povezanega upada na nepremičninskem trgu pravzaprav sploh prišlo.

V zaključni projektni nalogi se osredinjamo na nepremičninski trg v Sloveniji in s tem povezano pravno podlago. Opredelili bomo ključne pojme, kot sta nepremičnina in nepremičninski trg. Predvsem nas bo zanimala pravna ureditev v državi in tako bomo poudarili pomembne zakone, ki urejajo nepremičninski trg v Sloveniji. Ti nas bodo zanimali z vidika posameznika, ko se odloči za skoraj najpomembnejši nakup v svojem življenju. Ugotavljali bomo tudi, kakšno vlogo ima pri vsem tem država.

Empirični del bo temeljil na raziskavi nepremičninskega trga v Sloveniji. Zanimalo nas bo trenutno stanje nepremičninskega trga, kakšen vpliv je imela gospodarska kriza na omenjenem trgu in kakšne so bile razmere pred nastalo gospodarsko krizo. V okviru raziskave nepremičninskega trga nas bosta zanimala predvsem ponudba in povpraševanje in pa kateri so ključni zaviralci trgovanja z nepremičninami.

V raziskavo bomo vključili tudi nepremičninsko posredovanje in s tem povezane nepremičninske zastopnike. S pomočjo intervjuja nepremičninske agencije Arssa bomo analizirali trg nepremičnin v Sloveniji.

1.1 Opredelitev tematike in teoretičnih izhodišč

Pravna ureditev je pomembna prvina slovenskega nepremičninskega trga. Področje nepremičninskega prava je eno najpogosteje uporabljenih v Sloveniji. Razlogi so večplastni, a ključen razlog je razmeroma veliko število lastnikov nepremičnin v Sloveniji. To je predvsem posledica »Jazbinškovega« zakona iz začetka devetdesetih let prejšnjega stoletja, ki je omogočil zelo ugodno lastninjenje družbene lastnine večini Slovencem (Turk in Bečaj 2017, 7).

Gospodarska kriza je imela negativen vpliv na slovenski nepremičninski trg. Kriza na področju nepremičnin je doživela dno leta 2008, v zadnjem času pa nepremičninski trg raste, a še ni pregret (Bratanič 2018). V drugi polovici leta 2016 je obseg evidentiranega prometa stanovanj prvič po rekordnem predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov (GURS 2017).

Predmet preučevanja zaključne projektne naloge sta pravna ureditev trga nepremičnin in raziskava trenutnega stanja na omenjenem trgu. Osnovni element trga nepremičnin je nepremičnina. Lastnina nad nepremično stvarjo je lastnina, ki je vedno dosegljiva na enem mestu. Ta lastnina predstavlja pravico do lastništva določenega dela zemljišča nad njim ali pod njim. To so vsa zemljišča, stavbe, ceste in druge stvari, ki so pritrjene na zemeljsko površje. Poznamo fizične, ekonomske in institucionalne lastnosti nepremičnin. Glavna fizična lastnost nepremičnin je raznolikost, saj niti dve nepremičnini nista popolnoma enaki. Že beseda nepremičnina nam pove, da je to stvar, ki je nepremična, lahko pa je njena premoženjska vrednost povezana z zelo visokimi stroški. Za nepremičnine velja tudi, da so neuničljive, vendar to velja samo za zemljišča, ne pa za zgradbe in druge nepremičnine, ki jih je izdelal človek. Osnovna ekonomska lastnost nepremičnin je redkost, saj je ponudba zemljišč končna. Vrednost nepremičnine je odvisna od razmer na lokalnem trgu. Razmere na lokalnem trgu določata ponudba in povpraševanje, kar pomeni, da več kot so kupci pripravljene odšteti za nepremičnino, višja je njena vrednost. Pomembna končna lastnost nepremičnin pa je povezana z institucionalnimi lastnostmi, ki jih določajo zakonodaja, lokalne in regionalne navade ter razna nepremičninska združenja. Tu govorimo predvsem o zakonih, ki so povezani z nepremičninskim trgom ter s postopki in z drugimi ureditvenimi načrti. V grobem lahko nepremičnine delimo glede na osnovo namena in dejansko uporabo: stanovanjske nepremičnine (stanovanjske zgradbe, hiše in zemljišča, namenjena gradnji stanovanj), poslovne nepremičnine (zgradbe s pisarniškimi prostori, hoteli, trgovska središča, hoteli, stavbna zemljišča, gradnja stavb za poslovno dejavnost itn.), industrijske nepremičnine (proizvodne zgradbe, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost itn.), nepremičnine za posebne namene (zgradbe za dejavnost izobraževalnih ustanov, bolnišnice, pokopališča itn.), kmetijske nepremičnine (kmetije, travniki, gozdovi itn.), javne nepremičnine (ceste, parki, upravne zgradbe, javni športni objekti, šole in druge javne nepremičnine) (SLONEP 2009a).

Nepremičninski trg je stičišče ljudi, ki trgujejo (nakup ali prodaja, najem ali oddaja) z nepremičninami. Na nepremičninskem trgu poteka trgovanje z nepremičninskimi pravicami. Nepremičninski trg opravlja tri osnovne funkcije (Cirman idr. 2000, 8): menjava lastništva in porazdelitev zemljišč ter obstoječega prostora za različno uporabo glede na preference finančno sposobnih uporabnikov v smislu prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije, informiranje o cenah in vrednostih nepremičnih ter drugem dogajanju na nepremičninskih trgih pa tudi prilagajanje kakovosti in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb v smislu odziva lastnikov na različne tržne priložnosti in pritiske.

Na nepremičninski trg močno vpliva tudi država, in sicer tako, da nepremičnine lahko obdavči, kar posledično zvišuje ceno oz. vrednost nepremičnine. Davek je načelno namenjen izboljšavi okolja, v katerem se nepremičnina nahaja. Poleg tega, da država nepremičnine obdavčuje, skrbi tudi za ustrezno zakonodajo. V povezavi s tem določa, kaj lastnik nepremičnine sme in česa ne sme. Tako skrbi, da je prebivanje varno. Z različnimi zakoni pa prav tako ureja razmerja lastnikov nepremičnin in s tem zagotavlja urejene odnose različnih lastnikov na isti nepremičnini. Država ima tudi pravico prisilnega odkupa, vendar se to dogaja v primerih, kadar je treba nepremičnino odstraniti ali uporabljati v drugačne namene in tako zadostiti širšim družbenim zahtevam. To pomeni, da lahko nad določeno nepremičnino pridobi lastninsko pravico, čeprav se obstoječi lastnik s tem ne strinja. Prav tako pa država postane lastnica določenih nepremičnin takrat, kadar njen prvotni lastnik umre in ta nima potomcev oziroma dedičev (SLONEP 2009b).

Glavno gonilo nepremičninskega trga sta ponudba in povpraševanje. Nanju vplivajo različni dejavniki. Pomembni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje, so želje prebivalcev po nepremičninah in njihovo število. Ker je za nakup nepremičnine pomemben dohodek, je ta bistvenega pomena pri odločanju za nakup, v povezavi z dohodkom pa na povpraševanje vpliva tudi zaposlenost prebivalstva. Večina ljudi nima tako visokih dohodkov, da bi se ob nakupu nepremičnine izognila posojilu. Zato je pomemben dejavnik, ki vpliva na povpraševanje po nepremičninah, tudi ponudba posojil in s tem povezane obrestne mere ter posojilna sposobnost prebivalstva. Drugi dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje, pa so cene nepremičnin, cene gradbenega materiala in dela, zakonodaja države in druge regulacije. Pomembni dejavniki, ki vplivajo na ponudbo nepremičninskega trga, pa so razpoložljivost nepremičnin in seveda s tem povezane cene. Prav tako ima pomembno vlogo pri ponudbi tudi država in s tem povezano obdavčevanje nepremičnin. Na ponudbo pa vplivata tudi donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb (SLONEP 2009b).

Vrednotenje nepremičnin je proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Tržna vrednost nepremičnine, ki je karseda objektivna ocena strokovnjaka oziroma cenilca, ni enaka tržni ceni (Cirman idr. 2000, 3). Geodetski urad RS je tržno vrednost definiral kot ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja

vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum (GURS 2009).

Po novem vrednotenju nepremičnin ureja Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1, Uradni list RS, št. 77/2017), ki je začel veljati 11. januarja 2018. Odpravil naj bi pomanjkljivosti glede zakonske opredelitve sistema vrednotenja in pravne varnosti lastnikov nepremičnin prejšnjega zakona, na katere je leta 2013 opozorilo ustavno sodišče. Novi zakon tako natančneje opredeljuje sistem vrednotenja, tako da bo vrednosti mogoče uporabiti tudi za potrebe obdavčenja. Cilj je dobiti vrednosti, ki bodo čim boljši približek realnim tržnim vrednostim.

1.2 Namen in cilji zaključne projektne naloge

Namen zaključne projektne naloge je poudariti ključne zakone, ki urejajo trg nepremičnin; analizirati trg nepremičnin pred gospodarsko krizo, med njo in stanje danes.

Temeljni cilji zaključne projektne naloge so:

- opredeliti ključne pojme, kot sta nepremičnina in nepremičninski trg;
- opredeliti stvarne pravice na področju nepremičnin;
- predstavitev zemljiške knjige in registra nepremičnin (GURS);
- vpliv gospodarske krize na nepremičninski trg;
- analizirati stanje nepremičninskega trga danes.

1.3 Predvidena metoda raziskovanja

V zaključni projektni nalogi so bile uporabljene:

- deskriptivna metoda, ki se nanaša na razlago pojmov in bo uporabljena skozi celotno nalogo, najizraziteje pa v začetnem delu, v katerem bodo razloženi ključni pojmi, ki se uporabljajo na trgu nepremičnin;
- analiza primarnih virov, ki se nanaša na zakone in pravilnike na področju nepremičnin (npr. Stvarnopravni zakonik, Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o zemljiškem katastru);
- analiza sekundarnih virov, kot je znanstvena in strokovna literatura v obliki monografij in člankov;
- analiza internetnih virov, ki vključuje pregled spletnih strani in podatkov, ki so objavljeni na spletnih straneh.

1.4 Predpostavke in omejitve

Predpostavke, ki so bile upoštevane pri pripravi zaključne naloge, so:

- urejena pravna ureditev in s tem povezana zakonska podlaga pri trgovanju z nepremičninami je ključnega pomena;
- zaradi nepoznavanja zakonov glede trgovanja z nepremičninami se ljudje obračajo na nepremičninske agencije;
- vpliv gospodarske krize na nepremičninski trg;
- država kot zaviralec na nepremičninskem trgu.

2 NEPREMIČNINA IN TRG NEPREMIČNIN

Obstaja veliko definicij nepremičnin. Cirman idr. (2000, 2) navajajo tri definicije nepremičnin, ki se prevladujoče pojavljajo v literaturi: »Nepremičnina je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno; Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se začne z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave; Nepremičnina je zemljišče ter vse, kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično.« Nepremična lastnina je torej lastnina, ki je stalno dosegljiva na enem mestu. Predstavlja pravico do lastništva zemljišča in določenega dela nad njim ter pod njim. Nepremičnina je zemljišče, torej tisto, kar je zemljišču pritrjeno, mu pripada, in hkrati tudi tisto, kar zakon določa, da je nepremično.

Po Stvarnopravnem zakoniku (SPZ, Uradni list RS, št. 87/2002, 18. člen) je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične.

Nepremičninski trg je tako skupek ponudbe in povpraševanja, saj na eni strani ljudje povprašujejo po nakupu ali najemu in na drugi strani prodajalci prodajajo ali oddajajo. Rezultat delovanja trga nepremičnin pa je razporeditev uporabe zemljišč, ki odražajo socialne in ekonomske preference ter potrebe neke skupnosti ali področja (Cirman idr. 2000, 8)

2.1 Opredelitev pojma nepremičnin

Slovar slovenskega knjižnega jezika pojasnjuje, da je nepremičnina stvar, ki po svoji naravi ne more spremeniti mesta oz. položaja. Gre torej za neko nepremično stvar. Takšna definicija pa je preširoka. V vsakdanjem življenju kot nepremičnino obravnavamo dejansko nepremično lastnino.

Stvarnopравни zakonik razlaga, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, ki je lahko samostojen predmet stvarne pravice. Vse druge stvari so premične (SPZ, 18. člen).

Zakon o evidentiranju nepremičnin pravi, da je nepremičnina zemljišče s pripadajočimi sestavinami. Tako je zemljišče lahko zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru. Vse drugo, kot so stavbe ali deli stavb, pa so pripadajoče sestavine zemljišču, ki so ravno tako evidentirane v katastru stavb (Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), Uradni list RS, št. 47/2006, 2. člen).

Zakon o zemljiški knjigi pa pravi, da je nepremičnina zemljiška parcela. Ravno tako je nepremičnina objekt oziroma njegov del, če je lahko samostojen predmet stvarnih pravic (tu govorimo o etažni lastnini in objektih pod stavbno pravico).

2.1.1 Lastnosti nepremičnin

Nepremičnine imajo tudi določene lastnosti. Te lastnosti se delijo na fizične, ekonomske in pa institucionalne lastnosti. Bistvena fizična lastnost nepremičnin je, da je nepremičnina nepremična, neuničljiva in heterogena. V okviru ekonomskih lastnosti govorimo o redkosti nepremičnin in njihovi nezadostni ponudbi. Pomembna ekonomska lastnost nepremičnin, pa je tudi njihova dolga povračilna doba. Institucionalne lastnosti nepremičnin pa so razni nepremičninski zakoni in s tem povezane različne regulacije kot so občinski prostorski plani, nadzori razparceliranja in podobno (Cirman idr. 2000, 3).

2.1.2 Vrste nepremičnin

Poznamo različne vrste nepremičnin. Glede na namen in dejansko uporabo jih lahko razdelimo v različne segmente kot so (Cirman idr. 2000, 4):

Stanovanjske nepremičnine – hkrati so te tudi najbolj pogoste za samega kupca, vključujejo pa eno ali večstanovanjske objekte ali pa stavbna zemljišča za različne druge objekte namenjene bivanju.

Poslovne nepremičnine – so vsi prostori kateri so namenjeni raznim poslovnim dejavnostim.

Industrijske nepremičnine – delimo na tovarne, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko rabo in druge.

Kmetijske nepremičnine – kot nam že sama beseda pove, so to nepremičnine namenjene kmetijskim in živinorejskim kmetijam, zraven pa spadajo tudi različna neuporabna razvita zemljišča.

Nepremičnina za posebne namene – tu govorimo o nepremičninah, ki imajo dejansko poseben namen, kar pa vključuje razne bolnišnice, domove za upokojence, pokopališča in druge institucije namenjene uporabi za posebne namene.

Javne nepremičnine – pa so avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in številne druge nepremičnine namenjene javni uporabi.

3 ZAKONODAJA

Kot na vsakem trgu je tudi na trgu nepremičnin pomembna zakonodaja in s tem povezana pravna podlaga nepremičninskih poslov.

Za uspešno poslovanje z nepremičninami je temelj poznavanje določenih zakonskih predpisov. V tem poglavju se bomo srečali z osnovami stvarnega prava, stvarnih pravic ter s tem povezanimi stvarno ter osebno služnostjo. Opredelili bomo pojem lastninske pravice, kako na podlagi pravnih poslov pridemo do lastninske pravice in kaj nam ta omogoča. Podrobneje si bomo ogledali stanovanjsko zakonodajo in etažno lastnino.

Ker je za uspešen nakup in informiranje o nepremičninah pomembna tudi dostopnost določenih podatkov vsakomur, bomo podrobneje prikazali *Zemljiško knjigo* in njena načela, kaj vse vsebuje in kateri podatki so nam na podlagi zemljiške knjige dostopni. V sklopu javnosti in dostopnosti pa bomo obravnavali tudi *Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)* in tako izvedeli osnovne cene vrednosti določene nepremičnine in kaj to pomeni za kupca in prodajalca.

V končnem delu zakonodaje bomo del namenili tudi davčni ureditvi v prometu z nepremičninami. Tukaj bomo govorili o dobičku države pri trgovanju z nepremičninami. Ker je ta dobiček lahko zelo velik, nas bo zanimalo, kako se izogniti plačilu davka, saj v veliki meri vrednost nepremičnine naraste le zaradi tega – s tem bomo povezali tudi državo na tem področju kot zaviralca nepremičninskega trga.

3.1 Stvarno pravo

Na območju SFRJ je z 1. 9. 1980 začel veljati Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR, Uradni list SFRJ, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90, Uradni list RS, št. 4/91 in 87/02 – SPZ). Na ravni federacije se uredijo le temeljna razmerja, medtem ko je drugo prepuščeno republiškim zakonodajam. Po osamosvojitvi Slovenije se je leta 1999 začelo aktivno pripravljati nov zakonik na področju stvarnih pravic. Novi SPZ je nadomestil starega (ZTLR). Koncept je šel nekoliko dlje, saj je razširil katalog stvarnih pravic z zemljiškim dolgom in s stavbno pravico, obširno je uredil temeljna načela in temeljne pojme stvarnega prava, vnesel novosti v koncepcijo posesti, uredil etažno lastnino itn. SPZ je začel veljati 1. 1. 2003 (Tratnik 2010).

Stvarno pravo je del civilnega prava. Ureja pravna razmerja med ljudmi glede stvari, stvarnih pravic in pripadnosti pravic na splošno. To so absolutne pravice, zato velja načelo omejenega števila stvarnih pravic. Stvarno pravo se ukvarja s pripadnostjo stvari določenim subjektom prava. Subjekti stvarnopravne oblasti pa so lahko fizične in tudi pravne osebe. Obvezna sestavina stvarnopravnega razmerja pa je stvar, ki je objekt tega razmerja.

Stvarnopravno razmerje je zato stvarnopravno varstvo, usmerjeno na stvar oz. na tistega, ki ne spoštuje stvarnopravne oblasti določene osebe glede stvari.

SPZ (18. člen) definira nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, in sicer skupaj z vsemi njenimi sestavinami. Vse druge stvari so premične.

Temeljna načela stvarnega prava:

1. Načelo omejenega (zaprtga) kroga stvarnih pravic – 2. čl. SPZ (numerus clausus)
2. Načelo absolutnosti – učinkuje zoper vsakogar – 5. čl. SPZ (erga omnes, contra omnes)
3. Prednostno načelo – prior tempore potior iure – 6. čl. SPZ
4. Načelo specialnosti – samo individualna določena stvar – 7. čl. SPZ
5. Načelo povezanosti objekta z zemljiščem – superficies solo credit – 8. čl. SPZ
6. Načelo publicitete in zaupanja – ZK 10. in 11 čl. SPZ
7. Načelo kavzalnosti – razmerje med obligacijskim in stvarnopравnim poslom – 40. čl. SPZ

Stvarne pravice:

- lastninska pravica;
- zastavna pravica;
- služnost;
- stvarno breme;
- stavbna pravica.

3.1.1 Stvarna služnost

Stvarna služnost je v 213. členu SPZ opredeljena kot pravica lastnika nepremičnine (gospodujoče nepremičnine), da za potrebe te nepremičnine izvršuje določena dejanja na tuji nepremičnini (služeči nepremičnini) ali da zahteva od lastnika tuje nepremičnine, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini. Predmet stvarne služnosti je lahko samo nepremičnina. Stvarna služnost se lahko ustanovi za določen čas ali določen letni čas, npr. za čas paše. Če se gospodujoča nepremičnina razdeli, ostane stvarna služnost v korist vsem njenim delom. Po delitvi služeče stvari nepremičnine pa ostane stvarna služnost samo na tistih delih, na katerih se je izvrševala (SPZ, 225. člen).

Skladno z 214. členom SPZ stvarna služnost nastane z zakonom, na podlagi pravnega posla ali z odločbo državnega organa (Tratnik 2010).

Nastanek stvarne služnosti

Nastane na podlagi pravnega posla – po navadi je to pogodba med služnostnim zavezancem in služnostnim upravičencem – ali oporoke. Oba akta pomenita zavezovalni posel. Za nastanek služnosti pa je poleg veljavnega zavezovalnega pravnega posla potreben še vpis v zemljiško knjigo (SPZ, 215. člen). Vpis se zahteva na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjžno

dovolilo kot razpolagalni posel. Služnost torej nastane z vpisom v zemljiško knjigo. Skladno z drugim odstavkom 215. člena SPZ mora pogodba o ustanovitvi služnosti vsebovati ime lastnikov gospodujoče in služeče nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako obeh nepremičnin, natančen opis služnosti in določitev morebitnega nadomestila, ki ga mora plačati lastnik gospodujoče nepremičnine. Nadomestilo se plača v enkratnem znesku ali več obrokih (Tratnik 2010).

Nastanek z odločbo pravnega organa – služnost se npr. ustanovi s sodno odločbo ob delitvi stvari, če lastnik nepremičnine, ki mu je pripadala ob delitvi, ne more uporabljati brez ustrezne uporabe druge nepremičnine. Poseben primer služnosti, ustanovljene s sodno odločbo, je tudi določitev nujne poti, ki jo urejajo členi SPZ od 88 do 91. Če se služnost ustanovi z odločbo sodišča ali drugega državnega organa, nastane z dnem, ko postane sodna odločba pravnomočna oziroma ko postane odločba upravnega organa dokončna (Tratnik 2010).

Nastanek na podlagi zakona (priposestvanje) – stvarna služnost nastane s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost v dobri veri deset let (SPZ, 217. člen). Zahteva po dejanskem izvrševanju služnosti pomeni, da mora biti priposestvovalec dobroverni lastniški posestnik služnosti. Dobra vera pa se presoja skladno z določbo 28. člena SPZ, kar pomeni, da je priposestvovalec v dobri veri, če ni vedel niti ni mogel vedeti, da ni upravičen do služnosti. To pa spet pomeni, da mora biti služnost vpisana v zemljiško knjigo. Če sta se stranki le dogovorili za služnost, ta pa ni v dobri veri in ne more priposestvovati služnosti v desetih letih, lahko pa jo bo na podlagi drugega odstavka 217. člena priposestvoval v dvajsetih letih. Ta odstavek določa, da stvarna služnost nastane s priposestvanjem, če je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost dvajset let ne glede na to, ali je bil v dobri veri ali ne. Postavlja pa se dodatni pogoj, da lastnik služeče stvari izvrševanju služnosti ni nasprotoval (Tratnik 2010).

Stvarne služnosti ni mogoče priposestvovati, če je lastnik gospodujoče stvari zlorabljal zaupanje lastnika oz. neposrednega posestnika služeče stvari ali pa je služnost izvrševal s silo in z zvijačo. Negativne služnosti ni mogoče priposestvovati (SPZ, 217. člen).

3.1.2 Osebna služnost

Osebna služnost je skladno z definicijo iz prvega odstavka 227. člena SPZ pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča tujo pravico. Drugače kot pri stvarnih služnostih, pri katerih gre vedno za dve stvari, obstaja pri osebnih služnostih le služeča stvar, pravica pa je ustanovljena v korist točno določene osebe. Medtem ko so stvarne služnosti »rezervirane« za nepremičnine, so predmet osebne služnosti tudi premične stvari in premoženjske pravice. Osebna služnost lahko traja najdlje do smrti upravičenca. Če je osebna služnost ustanovljena v korist pravne osebe, čas njenega trajanja ne sme biti daljši od trideset let. Osebne služnosti

so neprenosljive in nepodedljive, lahko pa upravičenec v določenih primerih prenese izvrševanje nekaterih svojih upravičenj na drugo osebo.

Poznamo naslednje vrste osebne služnosti (Tratnik 2010):

- Užitek (pravica uporabljati in uživati tujo stvar ali pravico, tako da se ohranja njena substanca) (SPZ, 230. člen).
- Raba (pravica uporabljati tujo stvar skladno z njenim gospodarskim namenom za potrebe imetnika služnosti, tako da se ohranja njena substanca, predmet rabe pa so nepotrošne stvari) (SPZ, 244. člen).
- Služnost stanovanja (pravica uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika služnosti in njegove družine, tako da se ohranja njegova substanca) (SPZ, 247. člen).

3.2 Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšejši način ter z njo razpolagati. Ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (SPZ, 37. člen).

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa (SPZ, 39. člen). Preneha pa, če nekdo drug pridobi lastninsko pravico na njej.

SPZ lastninsko pravico opredeljuje po treh klasičnih lastniških upravičenjih (Tratnik 2010, 29):

- pravica do posesti (*ius possidendi*);
- pravica do (upo)rabe in uživanja stvari (*ius utendi et fruendi*);
- pravica do razpolaganja s stvarjo (*ius abudendi*).

Lastninska pravica je najpomembnejša in najboljšejša stvarna pravica, zato skladno z drugim odstavkom 37. člena SPZ ne more biti vezana na rok ali pogoj. Glede nepremičnin velja to pravilo absolutno, kar pomeni, da ni mogoč začasni ali pogojni prenos lastninske pravice na nepremičnini (Tratnik 2010, 29)

Lastninska pravica je navadno individualna pravica, tako da je njen nosilec navadno ena oseba. Kljub temu je mogoče, da lastninska pravica na isti stvari pripada več osebam. SPZ pozna dva primera, in sicer *solastnino* in *skupno lastnino* (Tratnik 2010, 119).

Za *solastnino* gre takrat, kadar so solastniški deleži posameznih oseb določeni. To pomeni, da ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari (solastniki). Kadar so deleži razdeljeni v sorazmerju s celoto, govorimo o idealnem deležu. Kadar solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.

O *skupni lastnini* pa govorimo takrat, ko ima več oseb na nerazdeljeni stvari skupno lastnino, kadar njihovi deleži niso vnaprej določeni. Solastniški deleži so prosti v prometu. Skupni lastniki skupno uporabljajo stvar in z njo razpolagajo ter solidarno odgovarjajo za obveznosti, ki nastanejo s skupno stvarjo. To so npr. hodniki, stopnišča itn.

3.3 Stanovanjska zakonodaja

V tem poglavju se bomo srečali s stanovanjsko zakonodajo, kako je ta urejena, predvsem v večstanovanjskih stavbah.

Zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter in nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

Če s tem zakonom ni določeno drugače, se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah in upravljanje večstanovanjskih stavb uporabljajo določbe SZ (neuradno prečiščeno besedilo (SZ-1-NPB8), Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF: SZ-1-NPB8, 1. člen).

Glede na število stanovanjskih enot in način uporabe poznamo (SZ-1-NPB8, 2. člen):

- *enostanovanjske stavbe* (najpogosteje uporabljene, to so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše);
- *dvo- ali večstanovanjske stavbe* (bloki in stolpnice);
- *stanovanjske stavbe za posebne namene* (npr. dijaški in študentski domovi);
- *stanovanjske poslovne stavbe oz. poslovno-stanovanjske stavbe* (kadar so v stanovanjski zgradbi prisotni tudi poslovni prostori, vendar je več kot polovica površine namenjena stanovanjem).

Skupni deli stanovanjskih stavb: v večstanovanjskih stavbah se srečamo s skupnimi prostori. To so prostori za posebne namene, kot so npr. stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančine in podobno), ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva (Stanovanjski zakon, SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003).

Skupni deli ali solastnina

Skupni deli večstanovanjske stavbe so solastnina etažnih lastnikov (SPZ, 18. člen).

Skupne dele večstanovanjske stavbe uporabljajo etažni lastniki skladno z njihovo naravo in namenom ter na način, ki ne omejuje drugih etažnih lastnikov (SPZ, 19. člen).

S pogodbo o medsebojnih razmerjih je mogoče določiti posebne skupne dele večstanovanjske stavbe, vendar se za posebne skupne dele lahko določijo samo skupni prostori in skupne naprave. Del zemljišča, ki ima svojo parcelno številko in je s pravnim poslom ali z odločbo sodišča določen kot sestavni del stanovanja (atrij, odmerjeno parkirno mesto), se šteje za del stanovanja in ne kot poseben skupni del (SPZ, 20. člen). Posebni skupni deli so solastnina tistih etažnih lastnikov, katerim služijo. Solastniški delež vsakega izmed njih se določi s pogodbo o medsebojnih razmerjih (SPZ, 21. člen).

Za skupne dele se štejejo določeni deli večstanovanjske stavbe, ki so v posebni stavbi ali pa so del druge stavbe (skupna kotlovnica, skupni hidroforji in podobno) in ki služijo večstanovanjski stavbi kot celoti ali več večstanovanjskim stavbam oz. drugim nepremičninam.

Pod skupne dele, ki služijo več nepremičninam ali večstanovanjskim stavbam, se štejejo samo tisti skupni deli, ki so bili zgrajeni s tem namenom in katerih gradnjo so plačali lastniki oziroma etažni lastniki ali njihovi pravni predniki.

Ob skupnem delu v drugi večstanovanjski stavbi se ta opredeli kot poseben skupni del in se vpiše v poseben zemljiškoknjižni podvložek. Šteje se, da je tak skupni del skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim takšen skupni del služi.

Če ima skupni del samostojno zemljiško parcelo in služi izključno eni večstanovanjski stavbi, se ta nepremičnina šteje za skupni del te večstanovanjske stavbe. Če ta skupni del služi več večstanovanjskim stavbam, pa je zemljiška parcela, na kateri je skupni del, skupna lastnina vseh lastnikov nepremičnin in etažnih lastnikov posameznih delov večstanovanjskih stavb, ki jim takšen skupni del služi (SZ-1, 23. člen).

3.3.1 Upravljanje večstanovanjske stavbe

Kot pri enostanovanjski stavbi je tudi pri večstanovanjskih stavbah pomembno upravljanje. Glede na to, da je pri enostanovanjskih stavbah po navadi lastnik samo eden, je ta zaslužen za celotno upravljanje s stavbo. Pri večstanovanjskih stavbah pa je drugače. Po navadi stavbo upravlja upravnik, ki ga izberejo etažni lastniki. Podrobno upravljanje stanovanj določajo: Stvarnopravni zakonik, Stanovanjski zakon in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (SLONEP 2007).

Zakonsko je določeno, da mora imeti stavba z več kot dvema etažnima lastnikoma upravnika. Ta stavba pa mora imeti tudi več kot 8 posameznih delov. Upravnika določijo etažni lastniki.

Upravnik je oseba (fizična ali pravna), ki je pooblaščenka etažnih lastnikov, in jih zastopa v poslih, ki se nanašajo na upravljanje. Upravnik mora imeti tudi registrirano dejavnost, ki se nanaša na opravljanje upravniških storitev. Če upravnik ni določen, lahko etažni lastniki predlagajo, da ga določi sodišče. Vse stroške, povezane z upravljanjem, in druge stroške, ki izvirajo iz stavbe, krijejo etažni lastniki glede na solastniške deleže. Stroške pa je mogoče razdeliti tudi drugače, in sicer s pogodbo o medsebojnih razmerjih (SLONEP 2007).

Naloge upravnika so, da izvaja sklepe etažnih lastnikov, redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov, porazdelitev in izterjavo obveznosti, ravnanje z rezervnim skladom, zastopanje etažnih lastnikov v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika. Upravnik ravno tako pripravi načrt vzdrževanja, sklicuje zbere lastnikov, poda letno poročilo etažnim lastnikom itn.

3.3.2 Rezervni sklad

Tako kot je obvezen upravnik v večstanovanjskih stavbah, je obvezen tudi rezervni sklad, in sicer spet po istih merilih, kar pomeni, da je sklad obvezen, če ima večstanovanjska stavba več kot dva lastnika in več kot 8 posameznih delov (SPZ). S podzakonskim aktom so predpisani najnižji zneski plačil za starostna obdobja (od 10 do 20 let, od 30 do 40 let in nad 60 let), etažni lastniki pa se lahko dogovorijo tudi za višje zneske. Sredstva rezervnega sklada zbira upravnik na svoj TRR. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in odplačevanje v ta namen prejetih posojil (SZ-1, 44. člen).

Etažni lastniki ne morejo zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti delitve sredstev. To velja, tudi če etažni lastnik odsvoji svojo etažno lastnino in so v rezervnem skladu še neporabljena sredstva. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. SPZ prav tako ureja zavarovanje obveznosti etažnih lastnikov glede stroškov upravljanja in vplačil v obvezni sklad (Tratnik 2010, 150–151).

3.3.3 Varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)

Zakon je stopil v veljavo 1. 8. 2004; določa pravila o prodaji stanovanjskih in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi (Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04, 1. člen).

Nov zakon upošteva ureditve, ki jih že določajo osnovni zakoni, kot so: OZ, SPZ, SZ-1, ZBan, ZGO-1 (ZVKSES, 2. člen). Namen novega zakona pa je zaščititi končne kupce pred

tveganjem, da investitor oz. vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oz. ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačane kupnine ob razvezi prodajnih pogodb (ZVKSES, 1. člen). Zakon se nanaša na novogradnje.

Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe (ZVKSES, 5. člen)

Prodajalec ne sme skleniti pogodbe niti začeti oglaševanja, če niso izpolnjeni v nadaljevanju predstavljeni pogoji, tj. da mora biti prodajalec lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice. Prav tako mora biti za gradnjo izdano dokončno ali pravnomočno gradbeno dovoljenje, prodajalec pa mora določiti splošne pogoje prodaje z notarsko listino. Če prodajalec s kupcem sklene prodajno pogodbo in naštetimi pogoji zgoraj niso izpolnjeni, takšna pogodba kupca ne zavezuje in lahko od nje kadar koli izstopi.

Obvezne sestavine prodajne pogodbe (ZVKSES, 6. člen):

- Prodajalec mora v prodajni pogodbi ali prilogi, ki je sestavni del prodajne pogodbe, določiti tehnične lastnosti nepremičnine glede izvedbe del ter vgrajene opreme in naprav. Če je zemljišče, katerega sestavina bo enostanovanjska stavba in je predmet prodajne pogodbe, ta pa je ob sklenitvi prodajne pogodbe že vpisana v zemljiški kataster kot samostojna zemljiška parcela, mora prodajna pogodba obvezno vsebovati ID-znak zemljiške parcele.
- Če zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba in je predmet prodajne pogodbe, v zemljiškem katastru še ni vpisano kot samostojna zemljiška parcela, mora prodajna pogodba vsebovati podatek o ID-znaku obstoječe zemljiške parcele in skico, ki jo je izdelalo geodetsko podjetje. Na skici je jasno označeno, kateri del zemljiške parcele bo v korist kupca odmerjen kot samostojna zemljiška parcela.
- Oblikovana mora biti etažna lastnina.
- V prodajni pogodbi je prodajalec označen s podatki, s katerimi je kot lastnik zemljiške parcele vpisan v zemljiško knjigo, kupec pa s podatki, s katerimi se bo kot novi imetnik pravic vpisal v zemljiško knjigo.

Določitev in plačilo kupnine

Stroške v povezavi s sklenitvijo in z izpolnitvijo prodajne pogodbe nosi prodajalec. Ta ni upravičen od kupca zahtevati povračila stroškov v povezavi s prodajno pogodbo, razen če prodajalcu nastanejo dodatni stroški zaradi zamude kupnine. V takem primeru govorimo o plačilu zamudnih obresti (ZVKSES, 10. člen).

V primerih ko se prodajalec in kupec dogovorita, da bo kupec plačal določeni denarni znesek vnaprej kot aro in znak sklenitve prodajne pogodbe, ta ne sme presežati več kot deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi. Vplačana ara, ki je bila plačana kot znak sklenitve prodajne pogodbe, se šteje v kupnino in je tako to že prvi obrok kupnine (ZVKSES, 11. člen).

Kupec ni dolžen plačati nobenega obroka kupnine, dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi ali vknjižba etažne lastnine na posameznem delu stavbe. Ravno tako kupnina ni potrebna, dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (ZVKSES, 12. člen).

Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da mora kupec kupnino ali posamezne obroke plačati, pred izpolnjenimi pogoji, vendar mora prodajalec v tem primeru ustrezno zagotoviti zavarovanje kupca pred tveganji (bančna garancija, skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa, poroštvo zavarovalnice) (ZVKSES, 13. člen).

Prodajalec lahko odstopi od pogodbe zaradi zamude s plačilom kupnine, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine, ta pa ne sme biti krajši od enega meseca. V tem primeru mora biti prodajalčev odstop od pogodbe v pisni obliki, drugače ta ni veljaven. V okviru prodajne pogodbe se lahko prodajalec in kupec glede odstopa dogovorita tudi drugače, in sicer tako, da lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe tudi brez podaljšanja roka kupnine, vendar kupčeva zamudna kupnina oz. posamezen obrok ne sme biti krajša od enega meseca. Ob odstopu prodajalca od pogodbe je ta dolžen kupcu vrniti kupnino, zmanjšano za morebitni znesek are. Znesek mora prodajalec vrniti kupcu v 15 dneh, šteto od dneva, ko je začela veljati njegova izjava o odstopu od pogodbe. Lahko pa se prodajalec in kupec dogovorita, da bo prodajalec poravnal svoje obveznosti, ko bo prejel novo kupnino za isto stanovanjsko zgradbo ali isti del stanovanjske zgradbe. V tem primeru mora biti v pogodbi določen tudi rok za vračilo, ta pa se sme biti daljši od 3 mesecev, šteto od dneva prodajalčevega odstopa (ZVKSES, 14. člen).

Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ima kupec pravico zadržati plačilo kupnine do odprave napak. To zadržanje plačila znaša 5% kupnine. Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči bančne garancije za odpravo skritih napak, ima kupec ravno tako do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo 5 % kupnine. Kupnina kupca se lahko zadrži tudi v primeru, ko prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca (spet govorimo o 5 % kupnine). Vse te pravice se med seboj ne izključujejo, kar pomeni, da jih kupec lahko uveljavlja hkrati, vendar pa, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje kupnine, in se zagotovijo pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, je ta dolžen plačati zadržano kupnino prodajalcu (ZVKSES, 15. člen).

Izročitev nepremičnine

V prodajni pogodbi mora biti določen rok za izročitev nepremičnine. Prodajalec izpolni svojo obveznost, ko pridobi uporabno dovoljenje, ko je nepremičnina zgrajena z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o upravljanju upravniških storitev (če je to potrebno). Če se prodajalec ni uspel držati roka, določenega v prodajni pogodbi, se šteje za izročitev nepremičnine, da prodajalec kupcu

omogoči najpozneje v 15 dneh prevzem nepremičnine. Prodajalec ni v zamudi izročitve nepremičnine, če upravni organ še ni izdal uporabnega dovoljenja (vendar mora biti ta zahteva pravočasno vložena – en mesec pred iztekom roka). Če kupec še ni plačal celotne kupnine, se šteje, da prodajalec ni zamudil z izročitvijo nepremičnine. Če je razlog za neplačilo kupnine, kot je zgoraj omenjeno, prodajalec nima pravice odkloniti izročitve nepremičnine (ZVKSES, 16. člen).

Način izročitve in prevzema nepremičnine je po 18. in 19. členu ZVKSES opredeljen s tem, da mora prodajalec kupcu izročiti nepremičnino tako, da mu omogoči posest nepremičnine, kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo, in če je predmet prodaje posamezen del stavbe, tudi etažni načrt tega posameznega dela. Izročiti mora tudi predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave ter projekte izvedenih del. Če je po zakonu za prodajni objekt predpisan upravnik, se zadnje naštete listine izročijo upravniku in ne kupcu.

Za prevzem nepremičnine prodajalec in kupec sestavita zapisnik. Ta mora vsebovati opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim, določenim s pogodbo. Vsebovati mora tudi izjavo kupca o prevzemu nepremičnine ali izjavo, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine, in izjavo o prevzemu vseh zgoraj naštetih listin. Ob zahtevi za odpravo napak na nepremičnini mora biti tudi to del zapisnika. Ta mora vsebovati tudi pogodbene kazni, če je do njih prišlo. Prodajalec pa naj bi ob predaji nepremičnine kupca seznanil s pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, in pa pravico zahtevka plačila pogodbene kazni zaradi morebitne zamude prevzema nepremičnine. Tudi če prodajalec o tem ni seznanil kupca, je ob napakah na nepremičnini ta še vedno upravičen zahtevati odpravo napak.

Odgovornost prodajalca za skrite napake ter garancija za naprave in opremo

Prodajalec odgovarja za napake na nepremičnini, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se te napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine. Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak solidnosti gradnje (Obligacijski zakon, OZ, 83/2001, 662. člen), če se te pokažejo v desetih letih. Za napake na skupnih delih stavbe z več posameznimi deli začne rok za prijavo napak teči od dneva, ko je te skupne dele prevzel upravnik. Drugače pa se šteje rok od zadnjega kupca, ki je prevzel del stavbe, vendar ta rok ne sme biti daljši od prevzema dela prvega kupca v enem letu (ZVKSES, 23. člen).

Namen zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je torej zaščititi kupca pred nakupom. V zgornjem delu smo našteli bistvene sestavine, saj kot je bilo omenjeno, večino stvari še vedno ureja OZ, SPZ, SZ-1, ZBan, ZGO-1. Da se Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pravilno izvaja in ščiti potrošnike pred nakupom, pa skrbi 96. člen zakona ZVKSES, in sicer stanovanjska inšpekcija.

Njihova glavna naloga je nadzor nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb. Prodajalec mora inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva in mu na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na gradnjo oziroma prodajo nepremičnine. Notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, skrbniški notar in skrbniška banka, morajo inšpektorju dati ustrezna pojasnila o nepremičnini in mu omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na prodajo nepremičnin. Le tako se lahko izognemo večjim kršitvam v gradnjah in prodaji stanovanjskih in večstanovanjskih stavb.

3.4 Etažna lastnina

Etažna lastnina je v našem pravu zasnovana kot posebna lastninska pravica na posameznem delu zgradbe, v kombinaciji s solastninsko pravico na skupnih delih. Poleg pravil SPZ določene vidike etažne lastnine ureja tudi Stanovanjski zakonik (SZ-1). Glede na to, da etažna lastnina omogoča lastninsko pravico na nepremičnini, pomeni ta institut poleg stavbne pravice poglavitno izjemo od načela specialnosti in načela povezanosti zemljišča z objektom (Tratnik 2010, 142).

Posamezni del predstavlja samostojno funkcionalno celoto, katera je primerna za samostojno uporabo (SPZ, 105. člen). Etažna lastnina se oblikuje v primerih, ko ima zgradba vsaj dva taka dela.

K posameznemu delu lahko spada tudi poseben prostor v kleti, garažni boks ali odmerjeno parkirišče pred zgradbo (Tratnik 2010, 143).

Posamezni del zgradbe je lahko tudi stanovanje ali samostojni poslovni prostor in pa vsak drug prostor, ki predstavlja funkcionalno celoto primerno za samostojno uporabo (SPZ, 105. člen). Ta pogoj je npr. lahko izpolnjen glede kletnih in podstrešnih prostorov, garaž, parkirnih hiš ali celo prostorov, namenjenih rekreativnim ali športnim aktivnostim. Pomembno je, da so posamezni deli etažne lastnine samostojno dostopni in razločno odmerjeni od preostale nepremičnine.

Vzpostavitev etažne lastnine

Etažno lastnino se lahko sklene sporazumno. To je tudi veliko hitrejši in cenejši postopek. V veliko primerih pa so v večstanovanjskih objektih sporne situacije, zato se etažna lastnina oblikuje po nepravdnem postopku na sodišču (Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/08, 59/11 in 34/17 – ZVEtL-1). Ta postopek je sicer daljši in dražji, vendar je potreben za vzpostavitev etaž.



Slika 1: Razdelitev objekta v etaže – etažna lastnina

Vir: GEO2 b. l.

3.5 Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je javna knjiga, dostopna vsem, in ureja evidenco nepremičninskega trga. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. V glavni knjigo so zapisani vsi podatki o pravicah nepremičnine na trgu in s tem povezano vse, kar zakon določa, da se vpiše v zemljiško knjigo. Zbirko listin pa tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo (Zakon o zemljiški knjigi, ZZK-1, 1. člen, Uradni list RS, št. 58/2003).

V zemljiško knjigo se vpisujejo parcele, zgrajene stavbe, posamezni deli stavb ... Pravice oz. pravna dejstva na nepremičnini pa so hipoteka, zaznamba itn.

Temeljna in tudi najpomembnejša načela zemljiške knjige so (ZZK-1):

- *Načelo javnosti*, na podlagi katerega so vpisi v glavni knjigi javno dostopni vsem (4. člen).
- *Načelo začetka vpisovanja vpisov*, na podlagi katerega vpisi pravic in pravnih dejstev v ZK učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis ali listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti (5. člen).
- *Načelo zaupanja v zemljiško knjigo* govori o tem, da kdor zaupa in se tako zanese na podatke, ki so vpisani v zemljiški knjigi, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (8. člen).
- *Načelo vrstnega reda* zagotavlja pravno varstvo tistega, ki se vpiše prvi (10. člen).

Zakon o zemljiški knjigi ureja zemljiškoknjižne postopke in pravila vodenja zemljiške knjige. Sprejet je bil med drugim tudi kot posledica sprejetega novega Stvarnopravnega zakonika (SPZ). Urejen stvarnopravni sistem nedvomno terja transparentnost stvarnopravnih razmerij, kar je bilo na področju nepremičnin mogoče doseči le z urejeno, predvsem pa ažurno

zemljiško knjigo. Tako je po novem zemljiškoknjižne predloge mogoče vlagati samo v elektronski obliki. Zemljiškoknjižne predloge pa lahko vlagajo samo notarji, odvetniki, državno pravobranilstvo in nepremičninski posredniki. Predloge lahko vložimo tudi sami, vendar je za to potreben varen elektronski predal. Na sodišču pa se lahko ureja samo vknjižba lastninske pravice. Najpomembnejše je, da je bil s sprejetjem tega zakona storjen velik korak k povečanju pravne varnosti posameznikov v pravnem prometu z nepremičninami.

Nova zakonska ureditev zemljiškoknjižnega vpisa tako prinaša popolno informatizacijo zemljiške knjige in hkrati tudi bistvene pravnosistemske spremembe.

Vrste vpisov v zemljiško knjigo so *glavni vpisi* in *pomožni vpisi*.

Najpomembnejši glavni vpis je *vknjižba*. Z vknjižbo v ZK se dokazujejo lastninske pravice na nepremičnini. Najpogostejše druge vknjižbe pa so: hipoteka, stvarne in osebne služnosti, stavbna pravica ter prepoved obremenitve in odtujitve na nepremičnini.

3.6 Register nepremičnin

Register nepremičnin (REN) je večnamenska javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki na enem mestu evidentira dejanske podatke o vseh nepremičninah. Namen registra nepremičnin je, da vzpostavi in hkrati vodi ter s tem zagotavlja podatke o nepremičninah, ki predstavljajo dejansko stanje v naravi. Kot že večkrat omenjeno, je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj s sestavinami. V vsakdanjem življenju pa nepremičnina najpogosteje nastopa kot zemljišče ali zemljišče s stavbo ali pa stavba in njeni posamezni deli. V registru nepremičnin so zbrani podatki o zemljiščih, evidentiranih v zemljiškem katastru (parcelah), stavbah in delih stavb, evidentiranih v katastru stavb, lastnikih ter vseh drugih nepremičninah, ki še niso evidentirane v zemljiškem katastru in katastru stavb. Za posamezne nepremičnine so poleg podatkov zemljiškega katastra in katastra stavb v registru nepremičnin zbrani še drugi podatki o fizičnih lastnostih nepremičnine, kot so na primer podatki o legi in velikosti, dejanski in namenski rabi, tehnični podatki o stavbi in delu stavbe (starost, opremljenost, način gradnje, uporabna površina, število sob ...), ter zelo pomemben podatek za kupca, kot je posplošena tržna vrednost nepremičnine idr. (Register nepremičnin b. 1.).

Podatke o registru nepremičnin se zbira na podlagi drugih evidenc (katastra stavb, zemljiškega katastra, centralnega registra prebivalstva, registra prostorskih enot, podatkov samoupravnih lokalnih skupnosti idr.). Vse te podatke zbira GURS z različnimi vprašalniki.

Podatki registra nepremičnin se uporabljajo v namen za določitev posplošene tržne vrednosti nepremičnin. Uporabo podatkov REN v druge namene v povezavi z drugimi podatki o nepremičninah določajo uporabniki podatkov sami (Register nepremičnin b. 1.).

Poleg ZEN ki opredeljuje nepremičnine, skrbi za evidenco nepremičnin (zbirka podatkov), evidentira nepremičnine, izvaja postopke za vzpostavitev trga nepremičnin ter spreminja, vodi, vzdržuje meje zemljiških parcel, poznamo še Geodetsko upravo RS. Ta je za kupca zelo pomembna, saj izkazuje evidenco, ki je dostopna vsem, hkrati pa upošteva varstvo osebnih podatkov.

O zadnjih vpisanih podatkih GURS izda potrdilo o upravnem postopku in s tem zagotovi verodostojnost podatkov. Register nepremičnin je tako dostopen vsakomur na portalu z registracijo ali brez nje. Pomembnost za kupca je, da lahko s pomočjo Gurs-a izve tudi ocenjeno vrednost nepremičnine, ta pa je neki približek ocene vrednosti in v splošnem naj pri prodaji ali nakupu ne bi odstopala za velik odstotek ocenjene vrednosti glede na podatke Gurs-a. Z vrednotenjem po Gurs-u je država tudi odpravila presežke vrednosti nepremičnin in s tem povezana zavajanje kupca od prodajalca.

4 GOSPODARSKA KRIZA

Svetovna gospodarska in s tem povezana finančna kriza se je začela v ZDA. Prvo znamenje krize se je pojavilo spomladi leta 2007, ko je ob poku hipotekarnega balona v ZDA bankrotirala prva večja hipotekarna ustanova v ZDA. To je bil znak za zaostritev pogojev posojanja denarja na finančnem trgu. Začetek padanja cen nepremičnin je povzročil začetek finančne krize (Štiblar 2008, 92).

Ker se za nepremičninski trg interpretira, da je to najvarnejši trg in s tem povezana varna naložba, se je vse skupaj tako tudi začelo.

Pred izbruhom gospodarske krize v letih od 2000 pa vse do leta 2006 so ZDA odlično poslovale. Obrestne mere bank so bile vedno nižje; tako je večina ljudi lahko prišla do kredita in posledično tudi do nakupa nepremičnine. Na trgu je bilo prisotnega vedno več zadolževanja potrošnikov in tudi hipotekarnih bank. Konec tega velikega »balona« pa je nastal leta 2004, ko so ZDA sprejele spremembo pravil o obveznih rezervah in tako petim največjim finančnim ustanovam pustile proste roke pri dodatnem zadolževanju za vlaganja v sklade, vezana na nepremičnine. Ko je kriza udarila, je sledil tudi padec teh petih finančnih ustanov (Ramić 2010).

Padcu prve izmed peterice velikih investicijskih bank v ZDA, Bear Sterans, so sledile še druge štiri pomembne investicijske banke; to je bil dogodek, ki je zaznamoval finančno krizo v svetu. Bankroti investicijskih bank so bili znak za zaostritev pogojev posojanja denarja na finančnem trgu. Banke niso bile več pripravljene posojati denarja drugim bankam, tudi ne po višjih obrestnih merah (Štiblar 2008, 92–94).

Prizadeti so bili skoraj vsi gospodarski sektorji v svetu (jeklarska industrija, transport, ladjedelništvo, rudarstvo, proizvodnja trajnih in luksuznih dobrin, trgovina, turizem in gradbeništvo. Manj prizadeta pa so bila farmacevtska industrija, zdravstvo in nekatere surovinske dejavnosti (Štiblar 2008, 108).

Na krizo, ki se je začela in nastala v ZDA, ni bila imuna niti Evropa in tako tudi ne Slovenija. Zaradi majhnosti naše države je posledično odvisnost od drugih držav velika. Majhen trg zahteva povezanost z mednarodnimi trgi in s tem povezanim izvozom. Države, ki so uvažale slovenske proizvode, so začele uvažati manj, kar se je najprej izrazilo v proizvodnjah slovenskih podjetij (manjši obseg dela in s tem povezano tudi odpuščanje delavcev). Najbolj na udaru sta bili avtomobilska in kovinska industrija ter gradbeništvo s padcem cen nepremičnin (Zorc 2013).

Drugi negativni vplivi, zaradi katerih je kriza prizadela našo državo, so bile obrestne mere v bankah, ki so se med recesijo v poslovnih bankah močno povečale. Tako so višje obrestne

mere zmanjšale posojilno aktivnost, kar je umirilo končno povpraševanje in gospodarsko rast (Štiblar 2008, 139–140).

V zadnjih letih so se razmere v gospodarstvu glede na posledice, ki jih je za seboj pustila finančna kriza, razmeroma izboljšale. Bruto domači proizvod se iz leta v leto počasi povečuje, zaposlenost v državi pa se izboljšuje in s tem tudi povečuje (Korenič 2018).

4.1 Vplivi gospodarske krize na nepremičninski trg

V letih pred gospodarsko krizo je nepremičninski trg rasel, povpraševanja je bilo veliko, najemi kreditov so bili ugodni. Lahko bi se reklo, da je bilo ponudbe premalo glede na povpraševanje (Maletič 2011, 29).

O slovenskem nepremičninskem trgu govorimo od leta 1990 naprej, ko se je začela oblikovati nova država. Do takrat je nepremičninski trg v okviru slovenskega ozemlja deloval znotraj jugoslovanskega. Ob osamosvojitvi Slovenije je bil močno prisoten prehod iz socialistične družbene ureditve v kapitalistično. Kapitalistična družbena ureditev ni dopuščala javne oz. državne lastnine v takšni obliki kot socialistična družbena ureditev. Država si je zadala nalogo, da v kar se da največji meri olastnini nepremičnine in s tem povezan nepremičninski trg. V okviru t. i. Jazbinškovega zakona so se stanovanja prodajala po nenavadno nizkih cenah, ki so bile daleč pod tržnimi cenami. Ena izmed glavnih pozitivnih posledic Jazbinškovega zakona je bila ta, da so ljudje lahko za majhen denar prišli do lastnih nepremičnin. Nizke cene stanovanj so tako opravičevale dejstvo, da so bila ta stanovanja zgrajena z družbenim prispevkom, torej tudi s prispevkom ljudi, ki so ta stanovanja uporabljali. Tako je država podarila državljanom lastnino, ki je osnova kapitalizma, vendar pa je tako tudi pripravila ljudi na novo družbeno ureditev.

Čeprav so državljani na račun Jazbinškovega zakona prihajali do hitrih in ugodnih nakupov nepremičnin, pa je bil ta pripravljen prehitro in nepremišljeno. V tem obdobju je na področju državne zakonodaje prihajalo do veliko nepravilnosti in s tem povezanih goljufij. Posledično je država v začetku 21. stoletja sprejela ustrezno zakonodajo in s tem zaščitila kupce pri nakupu predvsem novogradenj. Zakonsko so se s tem uredile tudi dejavnosti v trgovanju z nepremičninami in s tem povezane nepremičninske agencije ter njihovi agenti.

Na oblikovanje nepremičninskega trga je imel velik vpliv tudi vstop Slovenije v Evropsko unijo. Skladno s tem se je morala oblikovati nacionalna stanovanjska varčevalna shema, ta pa se je na koncu izkazala za negativno (SLONEP 2006).

Kmalu za vsem tem pa je nastopila gospodarska kriza, ki je imela negativen vpliv na slovenski nepremičninski trg in je doživela dno leta 2008. V gospodarski krizi se je v veliki meri zataknilo tudi na področju nepremičnin in s tem povezanim gradbeništvom. Veliko investitorjem je predstavljalo težave ravno financiranje. Ker v obtoku ni bilo dovolj denarja,

so posledično stale gradnje novih objektov in na trgu je bilo zaznanih veliko propadlih podjetij. Povpraševanje po nakupu nepremičnin se je v prvi polovici leta 2009 zmanjšalo, saj so kupci čakali, da bi cene dosegle dno. Cene rabljenih stanovanj so padale, cene hiš pa so ostale nespremenjene (SLONEP 2009c).

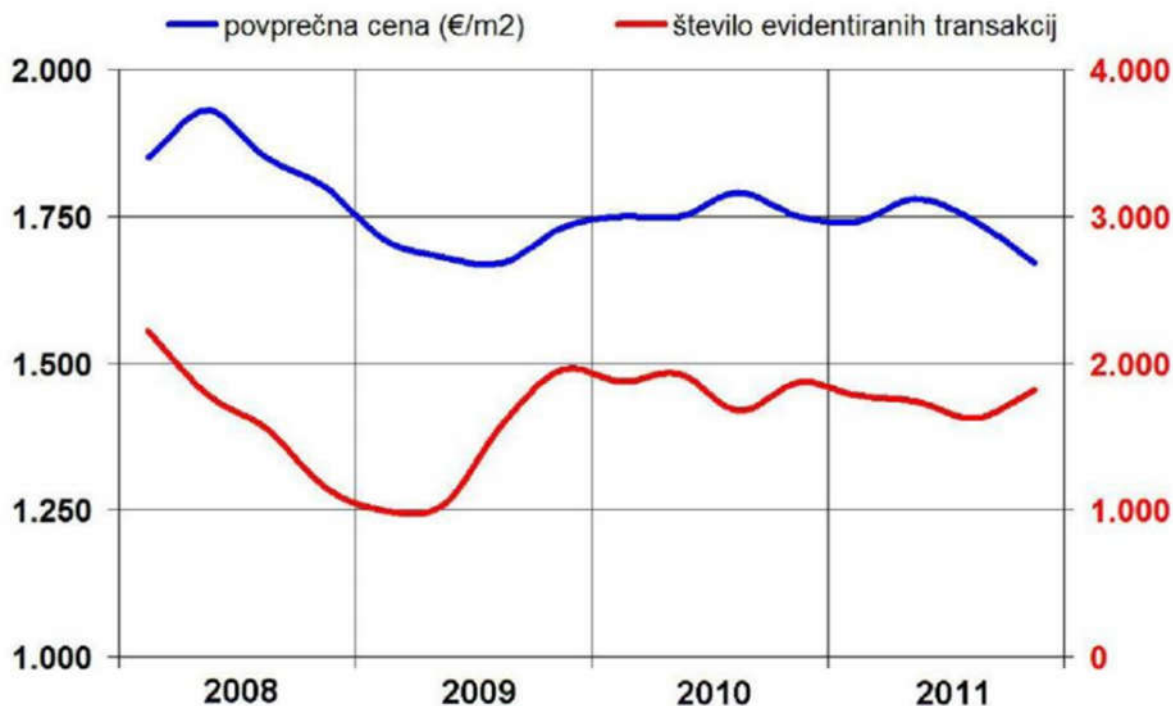
V drugi polovici leta 2008 se je gospodarska kriza začela širiti v Evropo. Večina svetovnih borz je leto dejansko končala v rdečih številkah. Prva izmed evropskih držav je dno doživela Islandija, tej pa so uradno sledile tudi Nemčija, Velika Britanija, Francija in Italija. V nekaterih državah govorimo tudi o poku nepremičninskega balona, saj so cene nepremičnin padle tudi za 30 % (baltske države, Velika Britanija, Irska, Španija). Dejansko pa je v vseh evropskih državah prišlo do upada prometa in vsaj stagnacije cen na nepremičninskih trgih (GURS 2009).

Slovenija je sicer konec leto 2008 končala s pozitivno gospodarsko rastjo in uradno še ni bila v recesiji. Na nepremičninskem trgu so stanovanjske in poslovne nepremičnine zaznale rast, in sicer okoli pozitivne ničle, vendar še zdaleč niso dosegale cen prejšnjih let, kar se je počasi izražalo in dajalo znak, da tudi Slovenija vstopa v recesijo. Povpraševanje se je počasi in postopoma zmanjševalo, vpliv gospodarske krize je bil viden v manjši dostopnosti stanovanjskih kreditov slovenskih bank. Zaradi zmanjšanja obsega tržnih aktivnosti je bilo vse težje na trgu prodajati stare nepremičnine in financirati nakup novih. Prav tako so se povpraševanja potencialnih kupcev spremenila, saj so po napovedih gospodarske krize čakali primeren trenutek za nakup nepremičnin in s tem povezan padec cen nepremičnin. Zgodil pa se je tudi preobrat v obsegu ponudbe in povpraševanja, saj je bila ponudba večja. Po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR) je bila novembra 2008 vrednost dokončanih gradbenih del stanovanjskih stavb za skoraj četrtno višja kot leto prej. Tako so se investitorji oziroma prodajalci prvič od vzpostavitve nepremičninskega trga pri nas znašli pred problemom presežne ponudbe. To ni pomenilo, da je ponudba presegla stanovanjske potrebe prebivalstva, ampak ponudbe na trgu s pripadajočimi ponudbenimi cenami niso imele več plačilno sposobnih kupcev. Izrazit padec transakcij v povezavi s poslovanjem z nepremičninami je bil v letu 2008 najočitnejši znak recesije, čeprav ta uradno še ni bila potrjena (GURS 2008).

S pomočjo intervjuja smo izvedeli tudi, da je bilo med gospodarsko krizo zanimivo tudi dejstvo, da so se prodajalci in kupci vedno bolj obračali na nepremičninske agencije. Predvsem prodajalci so bili tisti, saj ker niso mogli prodajati več svojih nepremičnin sami, so zato mislili, da bodo »čudež« naredili nepremičninski posredniki. To pa seveda le ni bilo tako, saj če denarja ni dovolj v obtoku, še tako različni ponudniki, specializirani ali ne, za določen segment trga težko naredijo nekaj več. Lahko pa govorimo o tem, da je med gospodarsko krizo nepremičninsko posredovanje agencij le imelo pozitiven prizvok na trgovanje in je tako prišlo tudi malo bolj v ospredje.

Kljub temu da je Slovenija, v letu 2008 imela še pozitivno gospodarsko rast, se je v letu 2009 znašla med državami, ki jih je kriza najhujše prizadela. Gospodarska dejavnost se je v primerjavi z letom prej močno znižala, BDP je upadel, znižal pa se je tudi obseg tujega in domačega povpraševanja. Brezposelnost je naraščala, kar je prineslo vedno manj delovno aktivnih prebivalcev. Slovenija spada med države, v katerih so šele v letu 2009 padle povprečne cene nepremičnin na letni ravni. Glede na obseg realiziranega prometa pa lahko leto 2009 tudi za nepremičninski trg označimo kot izrazito krizno leto. Potek krize na slovenskem nepremičninskem trgu najbolje ponazarja gibanje povprečnih cen in števila evidentiranih prodaj stanovanj (GURS 2010).

S slike 2 je razvidno nihanje povprečnih cen stanovanj v letih 2008–2011 in s tem povezano število evidentiranih transakcij. Vse to je bila posledica svetovne gospodarske krize v ZDA. S slike lahko razberemo, kako so povprečne cene stanovanj v letu 2008 še počasi naraščale, sledil pa jim je velik padec. S padcem povprečnih cen stanovanj so bile povezane tudi evidentirane transakcije in tako vidimo, kako je bilo ob visokih povprečnih cenah zaznanih manj transakcij, ob nenadnem padcu cen pa so se proti koncu leta 2009 začele povečevati tudi evidentirane transakcije. Tu so bili znaki gospodarske krize že močno prisotni tudi pri nas in hkrati je padec cen stanovanj v letu 2009 veljal kot opozorilo, da se nekaj hudo narobe dogaja tudi na našem trgu. Razlog naraščanja povprečnih cen v letu 2008 je bil prisoten zaradi prodaje »boljših« in s tem tudi dražjih nepremičnin, medtem ko so »slabše« nepremičnine zaradi previsokih ponudbenih cen ostajale neprodane. Na splošno pa je v najhujšem kriznem času na trgu nepremičnin v letu 2009 vladalo sprva mrtvilo, druga polovica leta pa je bila v znaku oživljanja trga (GURS 2010). S slike lahko razberemo, kako si je po krizi nepremičninski trg ustvaril določen vzorec glede prometa s stanovanji, in sicer tako, da vidimo, da kadar povprečne cene stanovanj začnejo padati, se število evidentiranih transakcij povečuje. Ta vzorec je precej normalen in razumljiv, saj so nizke tržne cene privlačne in hkrati ugodne za končnega kupca.

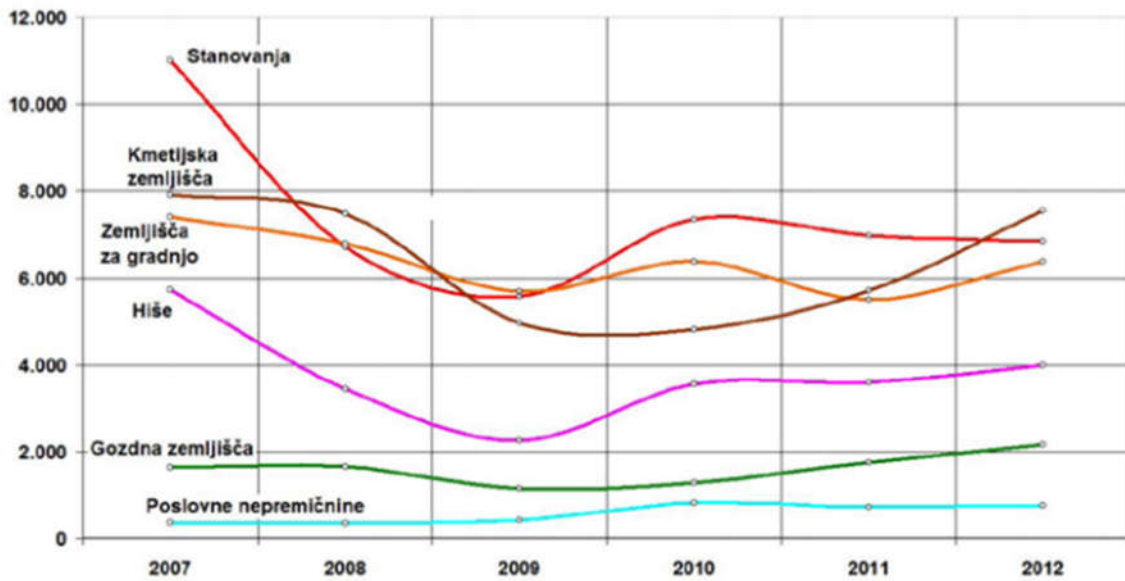


Slika 2: Gibanje povprečne cene (v €/m²) in števila evidentiranih prodaj stanovanj po četrtletjih v obdobju 2008–2011 v Sloveniji

Vir: GURS 2011.

Na naslednji sliki si bomo ogledali število evidentiranih prodaj nepremičnin v letih od 2007 do 2012. Čeprav so kupci čakali na primerno znižanje cen nepremičnin, so bili nekateri vseeno primorani k nakupu. Ker je streha nad glavo realna človeška potreba, nekateri kljub krizi niso mogli čakati na vse večje padanje cen nepremičnin. To je po vsej verjetnosti tudi glavni razlog za nenadno oživljanje trga proti koncu leta 2009 (GURS 2010; 2012).

S slike 3 lahko razberemo evidentirane prodaje nepremičnin v letih od 2007 do 2012. Po padcu nepremičninskega trga v letu 2008 je zaznana rahla rast, ta pa je vidna na področju stanovanj, zemljišč za gradnjo in hiš. To pomeni, kot že zgoraj omenjeno, da so te evidentirane prodaje povezane z osnovno človekovo potrebo, kot je streha nad glavo. Gozdna in kmetijska zemljišča ter poslovne nepremičnine se v letih gospodarske krize le niso tako prodajali in posledično je tudi njihova prodajna rast neuspešna.

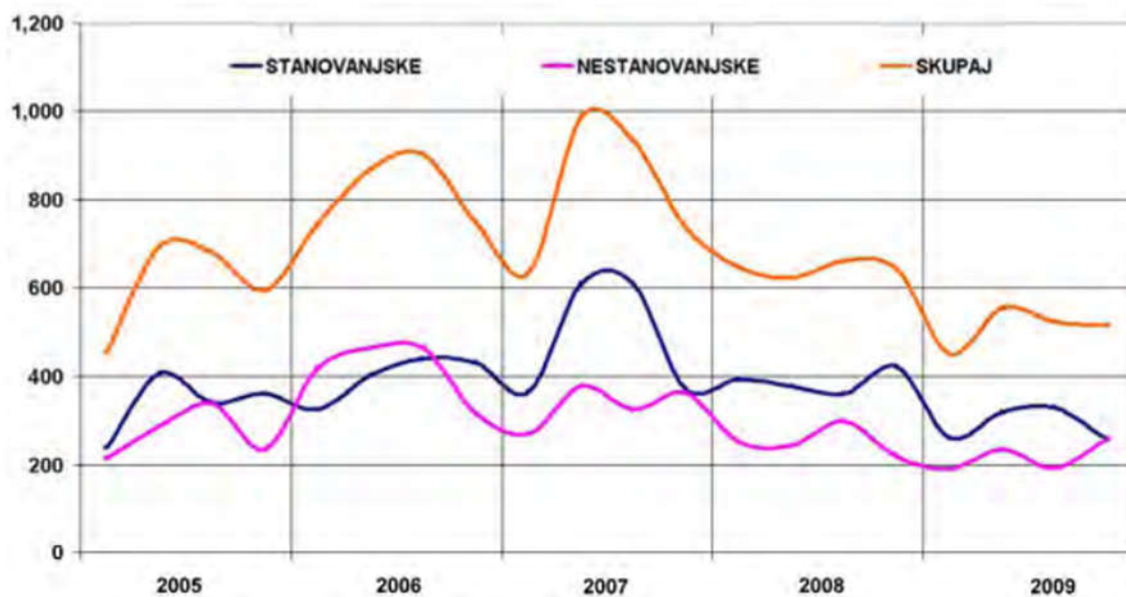


Slika 3: Število evidentiranih prodaj nepremičnin 2007–2012

Vir: GURS 2012.

Na trgu se je med krizo pokazala presežena ponudba stanovanjskih novogradenj. V okviru te so bile tudi cene previsoke in nepremičnine so se težko prodajale. Seveda pa je tudi investitorjem prodaja pod nižjimi cenami predstavljala težavo, saj so morali pokrivati svoj dobiček in ne izgube. S tem so tudi povezani krediti. Investitorji se sicer vedno znova uspešno prilagajajo trgu in tržnim razmeram, zato je bilo med recesijo opazno znižanje novih gradenj, saj niso želeli povečevati ponudbe, dokler se ne bi znebili starih zalog. Tako se je tudi gradbena dejavnost med krizo več kot očitno močno znižala. Naslednja slika prikazuje izdajo gradbenih dovoljenj za stanovanjske in poslovne površine v letih od 2005 do 2009.

S slike 4 je več kot očiten padec v izdaji gradbenih dovoljenj na področju stanovanjskih in poslovnih površin, tj. padec, za katerega je zaslužna gospodarska kriza. Največji vzpon v izdaji gradbenih dovoljenj za stanovanjske in poslovne površine se je zgodil v letu 2007, pozneje pa je vse skupaj začelo upadati. Kot že zgoraj omenjeni razlogi zato so, da se je v določenem delu na trgu pokazala presežena ponudba stanovanjskih gradenj, ta pa posledično zaradi krize ni uspela priti dovolj dobro v obtok, kar pomeni, da so investitorji za nove gradnje močno zaostriili pogoje in posledično se je ta del nepremičninskega trga malo ustavil.



Slika 4: Stanovanjske in poslovne površine (v 1.000 m²) v izdanih gradbenih dovoljenjih 2005–2009

Vir: GURS 2010.

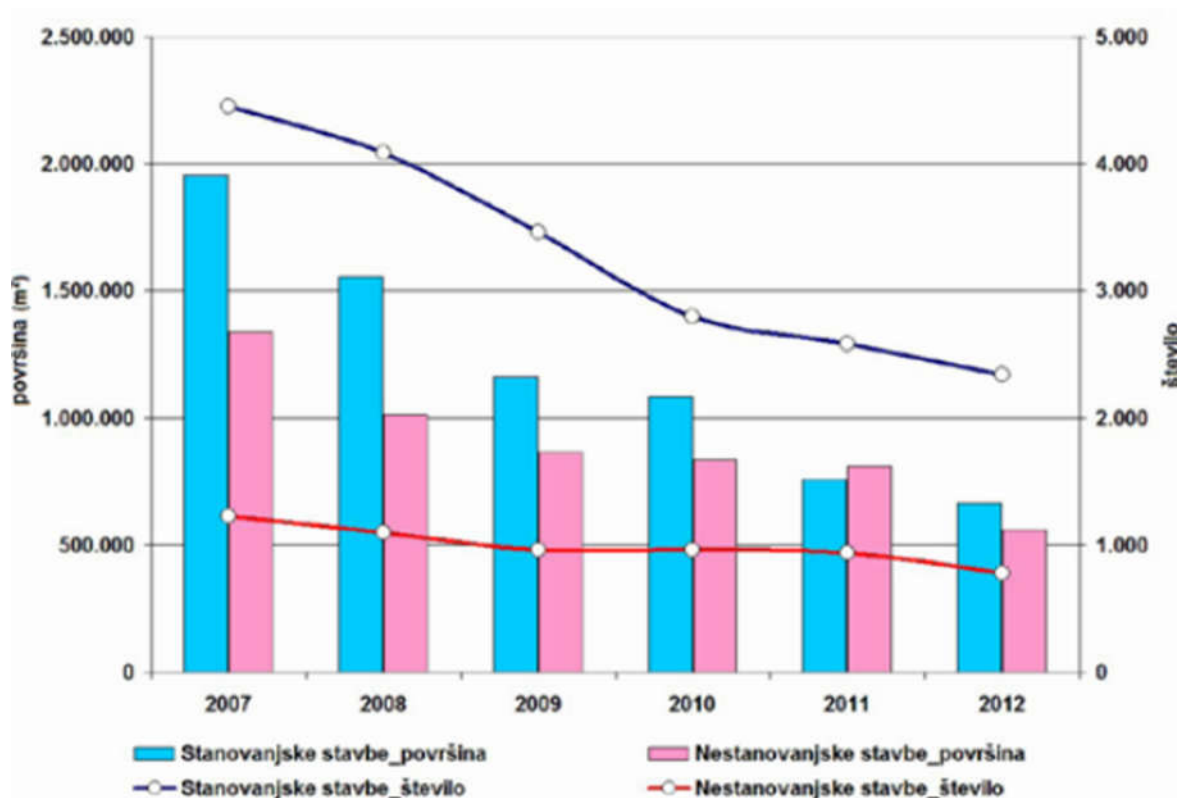
Poleg krize je bil dodatni razlog za znižanje gradbene dejavnosti povezan tudi s stroški. Ti so se v letih 2008 in 2009 močno povišali. Po podatkih Eurostata je bila Slovenija še v letu 2005 takoj za Slovaško, Češko, Romunijo, Poljsko in Bolgarijo ena najcenejših držav glede stroškov gradnje nepremičnin. Gradnja v Sloveniji je bila za približno 30 % (v letu 2007 pa še za 26 %) cenejša od evropskega povprečja, kar je pomenilo izjemno ugodne razmere za ustvarjanje velikih dobičkov pri gradnji oziroma prodaji nepremičnin. V letu 2008 pa je rast stroškov gradnje začela močno prehitevati evropsko raven; poleg omenjenih stroškov dela in gradbenega materiala se je občutno zvišal tudi strošek nakupa zemljišča za gradnjo. To je bila tudi posledica visokih cen pri prodaji nepremičnin, saj so investitorji morali pokrivati svoje stroške in želeli ustvarjati dobiček. S prihodom krize pa se je vse izjalovilo (GURS 2010).

V gradbenem sektorju je prihajalo do visoke zadolženosti in plačilne nesposobnosti, sledile so prisilne poravnave večjih gradbenih podjetjih in s tem povezani stečaji. Naložbeno okolje je postajalo vedno slabše. Načrtovanje novih gradenj se je zmanjšalo in tako so na trgu ostajale zaloge neprodanih stanovanj (GURS 2011).

Posledično se je v letu 2012 vzorec zmanjševanja ponudbe novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin nadaljeval.

Z naslednje slike je razvidno, da padec močneje spremlja stanovanjske stavbe kot pa nestanovanjske. Čeprav si je trg v letu 2010 rahlo opomogel, je razvidno, da je kmalu za tem sledil tudi ponovni padec. Padec izdanih gradbenih dovoljenj od leta 2007 do leta 2012 je zelo

močen in tako tudi obsega največji letni padec obsega nestanovanjskih in stanovanjskih gradenj od leta 2007 naprej (GURS 2012).



Slika 5: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007–2012

Vir: GURS 2012.

4.2 Analiza nepremičninskega trga danes

V letih 2007–2012 je Slovenija med gospodarsko krizo doživela zlom tudi na nepremičninskem trgu. Največji zlom se je zgodil leta 2009, temu pa je sledil rahli vzpon v letu 2010. Kmalu za tem, v letu 2013, je Slovenija doživela drugo dno na področju nepremičninskega trga, vendar je bil ta občutno manjši glede na zlom trga v letu 2009. Po letu 2013 pa se je nepremičninski trg počasi začel oživljati.

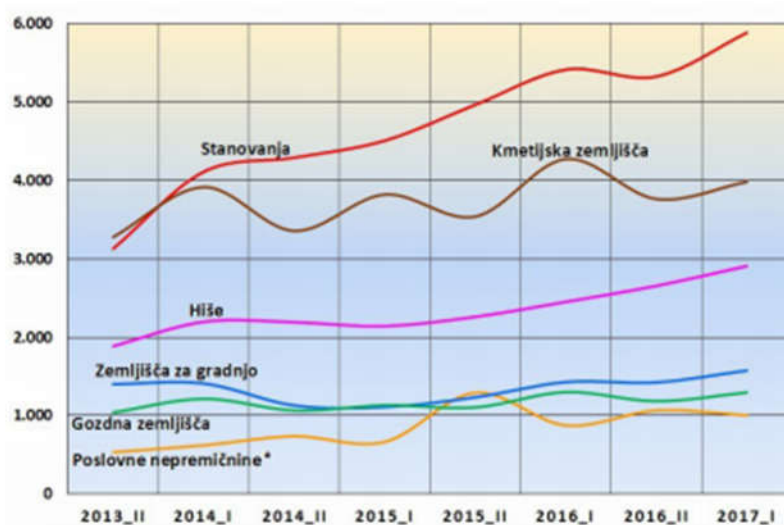
Naslednja slika nam prikazuje rast nepremičninskega trga od leta 2013 naprej. Rast nepremičninskega trga je razvidna po številu evidentiranih kupoprodaj nepremičnin. Po podatkih GURSA lahko govorimo, da se je največja oživitev trga zgodila v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za kar četrtno. V začetku leta 2017 govorimo o prvem polletju leta 2017, je bila rast nepremičninskega trga v primerjavi s polletjem leta 2013 kar 82 odstotkov višja. V prvem polletju leta 2017 je bilo zaslediti rekordno število

kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. Sprva je kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, vendar je v prvi polovici leta 2017 ponovno poskočilo. Tako se je v obdobju zadnjega leta število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kot za stanovanja.

Kriza na trgu zemljišč za gradnjo pa je trajala nekoliko dlje kot kriza na trgu stanovanjskih nepremičnin. Vzrok za to gre spet iskati v tržnih cenah nepremičnin; ko so začele naraščati cene stanovanjskih nepremičnin, se je posledično počasi začelo tudi oživljanje trga zemljišč za gradnjo stavb. O ponovnem vzponu trga nepremičnin na področju zemljišč za gradnjo stavb govorimo od leta 2016 naprej.

Trg nepremičnin za poslovne prostore je bil med krizo v velikem zatonu. Vzrok gre spet iskati v tem, da krizni časi niso bili najugodnejši za poslovanje, kar posledično prinese, da trg poslovnih prostorov med gospodarsko krizo le ni bil aktualen, vendar pa je v zadnjem času zaznati, da trend narašča, sicer bolj počasi, a kljub temu se v zadnjem času zaznava, da trg poslovnih prostorov narašča nekoliko bolj kot trg za stanovanja in hiše.

Ravno tako je zaznati trend rasti na področju kmetijskih in gozdnih zemljišč (GURS 2017).



Slika 6: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, 2. polletje – 1. polletje 2017

Vir: GURS 2017.

Glede na trend vse večjega števila prodaj hiš in stanovanj ter ravno tako tudi gradbenih zemljišč so temu primerno v zadnjem letu narastle tudi cene. Nihanje in rast cen si od leta 2008 pa vse do prvega polletja 2017 lahko pogledamo na naslednji sliki. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v prvem polletju 2017 višja za 3 odstotke v primerjavi z letom 2016, v primerjavi s prvim polletjem leta 2015 pa je ta cena višja za 10 odstotkov.

Povprečna pogodbeni cena hiš s pripadajočim zemljiščem je bila v prvem letu 2017 v primerjavi z letom 2016 višja za kar 6 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem leta 2014 pa je cena višja za kar 14 odstotkov (GURS 2017).

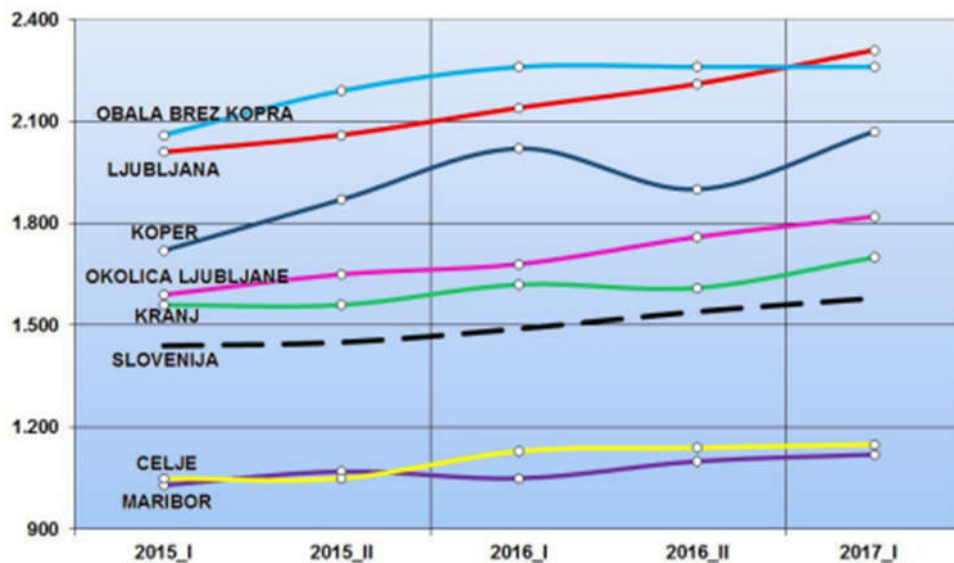
Analitično območje	Kazalnik	Cenovni vrh	Cenovno dno	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I*
		2008_I	2015_I				
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2893	2742	3007	3522	3364	3790
	Povprečna cena (€/m ²)	1.840	1.440	1.450	1.490	1.540	1.580
	Srednje leto zgraditve	1975	1975	1974	1974	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	52	52	52	53	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	760	747	775	934	929	958
	Povprečna cena (€/m ²)	2.680	2.010	2.060	2.140	2.210	2.310
	Srednje leto zgraditve	1974	1974	1.972	1971	1972	1972
	Uporabna površina (m ²)	55	54	55	53	55	55
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	223	202	205	296	240	316
	Povprečna cena (€/m ²)	2.070	1.590	1.650	1.680	1.760	1.820
	Srednje leto zgraditve	1982	1988	1.982	1992	1998	1991
	Uporabna površina (m ²)	55	53	54	55	53	55
MARIBOR	Velikost vzorca	318	362	426	452	418	491
	Povprečna cena (€/m ²)	1.350	1.030	1.070	1.050	1.100	1.120
	Srednje leto zgraditve	1970	1972	1.970	1970	1972	1970
	Uporabna površina (m ²)	52	52	50	51	55	51
CELJE	Velikost vzorca	174	113	130	155	138	179
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.050	1.050	1.130	1.140	1.150
	Srednje leto zgraditve	1972	1972	1.970	1972	1969	1969
	Uporabna površina (m ²)	52	51	52	54	54	52
KRANJ	Velikost vzorca	111	91	87	115	109	114
	Povprečna cena (€/m ²)	1.820	1.560	1.560	1.620	1.610	1.700
	Srednje leto zgraditve	1973	1974	1.974	1974	1975	1973
	Uporabna površina (m ²)	55	49	49	49	51	52
KOPER	Velikost vzorca	51	81	91	116	113	96
	Povprečna cena (€/m ²)	2.570	1.720	1.870	2.020	1.900	2.070
	Srednje leto zgraditve	1979	1976	1.975	1978	1973	1973
	Uporabna površina (m ²)	48	52	54	51	50	51
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	88	134	130	130	125	157
	Povprečna cena (€/m ²)	3.190	2.060	2.190	2.260	2.260	2.260
	Srednje leto zgraditve	1982	1972	1.980	1974	1972	1975
	Uporabna površina (m ²)	64	47	49	53	51	47

Slika 7: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija, in izbrana območja po izbranih polletjih

Vir: GURS 2017.

S slike 7 lahko razberemo, da je nepremičninski trg cenovni vrh dosegal v letu 2008, cenovno dno pa je bilo prisotno v letu 2015. Trenutne razmere na trgu se izboljšujejo, cene naraščajo, vendar še ne dosegajo standardov, ki so bili prisotni v času pred gospodarsko krizo.

Ker je na trenutnem trgu zaznati manj novih gradenj kot starih, se cene rabljenih stanovanj počasi spreminjajo in tako tudi naraščajo. To nam prikazuje naslednja slika. Cene rabljenih stanovanj pa so razdeljene po različnih območjih Slovenije.



Slika 8: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), Slovenija, in izbrana območja, polletno, 2015–2017

Vir: GURS 2017.

Iz polletnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017, ki ga pripravila Geodetska uprava Republike Slovenije, lahko razberemo, da se nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti. Cene sicer še ne dosegajo takšnih vrhov kot v letih pred krizo, vendar če bo povpraševanje vse večje, bodo posledično tudi cene narasle in se mogoče približale vrhu zlatih časov nepremičninskega trga.

Za vse večje povpraševanje na trgu nepremičnin so zaslužne ugodne gospodarske okoliščine in seveda nizke obrestne mere. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v teh okoliščinah narašča zaradi bivalnih in tudi naložbenih razlogov. Naložbeni razlogi so v veliki meri tudi prepričanje o nizkih trenutnih cenah, kar pomeni, da se pod temi pogoji splača kupiti nepremičnino in jo pozneje dražje prodati; to bi lahko veljalo bolj za fizične osebe (Kosmač 2017).

Novih gradenj je za zdaj zaznanih še bolj malo, saj so na trgu leta in leta stali stari zgrajeni objekti, ki zaradi gospodarske krize niso šli v promet. Tako tudi investitorji malo bolj preudarno ravnajo, da se zgodbe iz časov gospodarske krize ne bi ponovile (Bratanič 2018).

Porajajo se razna vprašanja na temo novega nepremičninskega balona, saj po današnjih pogojih in naraščanju cen nepremičnin do tega lahko ponovno pride. Trg se napihuje, kdaj se

bo zgodil pok, pa bomo videli sami (Bratanič 2018). Je pa tako, da ko je dosežen vrhunec, mora nekje slediti tudi padec, lahko pa samo upamo, da bo ta padec čim nižji in da se časi tako hude gospodarske krize ne ponovijo.

5 SKLEP

V zaključni projektni nalogi smo obravnavali trg nepremičnin v Sloveniji. V prvem delu smo razčlenili zakonsko podlago prometa z nepremičninami. Zanimalo nas je, kako je ta pravna ureditev urejena v državi in kako vpliva na trg nepremičnin. Predvsem je bil poudarek na zakonodaji kupcev, kako so ti zaščiteni in na kaj bi morali biti pozorni pri tako pomembnem nakupu, kot je nepremičnina.

Slovenija v času osamosvojitve ni imela dobrega urejene pravne podlage v povezavi s trgovanjem nepremičnin. S 1. 1. 2003 pa je v veljavo stopil prenovljen Stvarnopravni zakonik, ki ureja temeljna načela stvarnega prava, stvarne pravice in posesti ter način pridobitve in prenosa stvarnih pravic. Stvarnopravni zakonik je torej osnovna zakonska podlaga v prometu z nepremičninami. Takoj za tem pa sledijo še drugi zakoni, ki urejajo razna področja in načine trgovanja z nepremičninami. Te zakone smo spoznali in razčlenili v zaključni projektni nalogi in tako spoznali, kaj je pomembno za kupca. Ker je nakup nepremičnine vsaj za večino enkratni dogodek v življenju, je bilo to za nas pomembno, saj je poznavanje zakonodaje ključnega pomena pri nakupu; tako si kupci zagotovijo vsaj neko delno varnost.

Poleg zakonodaje pa nas je zanimal tudi nepremičninski trg med gospodarsko krizo, kaj se je takrat dogajalo in kako trg napreduje danes. V okviru tega smo spoznali in raziskali, da je gospodarska kriza, ki je zajela Slovenijo v letu 2008, močno vplivala tudi na trgovanje z nepremičninami. Zgodila sta se velik padec in upad prometa z nepremičninami; tako so bila številna podjetja primorana iti v stečaj, gradnje objektov so se ustavile, povpraševanja in s tem povezane prodaje je bilo vedno manj in ponudba nepremičnin je presegla povpraševanje. Veliki pok nepremičninskega balona je v Sloveniji nastal v letu 2008 in trajal vse do leta 2013. Vse skupaj pa je bila posledica gospodarske krize v ZDA. Nepremičninska kriza je bila najvidnejša na področju prodaje stanovanj in hiš. Krizo so utrpeli tudi preostali segmenti nepremičninskega trga, vendar v veliko manjši meri. V krizo smo zajeli tudi nepremičninsko posredovanje, kako je to imelo vpliv na trg in kako so nepremičninski posredniki med gospodarsko krizo prišli bolj v ospredje. Posledično pa danes, ko je vse hujše že mimo, ponovno poklic nepremičninskega posrednika blede, saj so se razmere na trgu poboljšale in posledično prodajalci lahko prodajajo sami nepremičnine oz. je kupcev dovolj in zato niso potrebna dodatna posredovanja.

Danes se trg nepremičnin izboljšuje; gradenj je sicer še vedno veliko manj kot v časih – pred gospodarsko krizo, vse to pa je posledica krize, ki je na trgu pustila veliko neprodanih stanovanjskih objektov. Tako bi lahko rekli, da se prodajajo stare, a kljub temu nove nepremičnine. Ker je trenutno stanje v Sloveniji tako, da je trg ponovno vživel, se porajajo tudi vprašanja, ali se mogoče ponovno napihuje nov nepremičninski balon, saj je nepremičnin v obtoku veliko, ravno tako pa so tudi pogoji financiranja spet zelo ugodni. Pri vsaki stvari je tako, da po navadi za velikim vzponom sledi tudi manjši ali večji padec. To se mora zgoditi, saj je treba razmere umiriti. Kakšen bo ta padec na področju nepremičnin, bomo videli skozi

čas. Glede na to, da nas je v letu 2008 močno prizadela gospodarska kriza, bi lahko upali, da smo se iz nje kaj naučili in da istih napak na področju trgovanja z nepremičninami ne bomo ponavljali. Če bo to tako, se glede napihovanja novega nepremičninskega balona nimamo česa bati.

Kaj se bo zgodilo, bomo videli skozi čas. Dejstvo pa je, da se nepremičnine ne bodo nikoli prenehale prodajati, kar pomeni, da trg nepremičnin ne bo nikoli ugasnil, saj bodo ljudje vedno kupovali in potrebovali streho nad glavo, nekateri pa v trgu vidijo priložnost, saj nepremičninski trg velja kot najvarnejša naložba. To pa drži, saj kljub slabim ali dobrim razmeram ljudje potrebujejo dom in s tem povezano nepremičnino.

LITERATURA IN VIRI

- Bratanič, Jan. 2018. *Naj se kar napihuje – ali zakaj nepremičninski trg še ni pregret*. https://svetkapitala.delo.si/finance/naj-se-kar-napihuje-ali-zakaj-nepremicninski-trg-se-ni-pregret-4941?meta_refresh=true (18. 6. 2018).
- Cirman, Andreja, Mitja Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 2000. *Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- GEO2. B. 1. *Etažna lastnina*. <http://www.geo2.si/si/etazna-lastnina> (6. 6. 2018).
- GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije). 2009. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008*. http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2008.pdf (18. 6. 2018).
- GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije). 2010. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009*. http://www.eprostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2009.pdf (18. 6. 2018).
- GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije). 2011. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010*. http://www.eprostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2010.pdf (18. 6. 2018).
- GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije). 2012. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2011.pdf (18. 6. 2018).
- GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije). 2017. *Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2017*. http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/Polletno_porocilo_2017_I.pdf (18. 6. 2018).
- Jenko, Miha. 2015. *Čprav stare finančne krize še zdaleč ni konec, na obzorju že nastaja nova*. <http://www.delo.si/svet/ekonomija/ceprav-stare-financne-krize-se-zdalec-ni-konec-na-obzorju-ze-nastaja-nova.html> (19. 6. 2018).
- Korenić, Romana. 2018. *Bruto domači proizvod se je v prvem četrtletju 2018 povečal za 4,6 %*. <http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/7437> (19. 6. 2018).
- Kosmač, Gorazd. 2017. *Nepremičninski trg kaže klasične znake nastajajočega balona*. <https://www.rtv slo.si/uredniski-izbor/nepremicninski-trg-kaze-klasicne-znake-nastajajocega-balona/437160> (19. 6. 2018).
- Maletič, Dario. 2011. *Učinki svetovne finančne in gospodarske krize na slovenski nepremičninski trg*. <https://dk.um.si/Dokument.php?id=27617> (19. 6. 2018).
- Obligacijski zakon (OZ). *Uradni list RS*, št. 83/2001.
- Ramić, Edvin. 2010. *Zakaj je prišlo do svetovne finančne krize (2007–2010)?* <https://predstavitev.wordpress.com/2010/09/11/zakaj-je-pri/> (19. 6. 2018).
- Register nepremičnin. B. 1. *Metadata*. <http://prostor4.gov.si/imps/srv/slv/catalog.search#/metadata/26252870-5100-4408-a3e0-54ea80eb3612> (7. 6. 2018).
- SLONEP. 2006. *Zgodovina nepremičninskega trga*. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/zgodovina> (18. 6. 2018).
- SLONEP. 2007. *Upravljanje večstanovanjskih stavb*. <https://www.slonep.net/storitve/upravljanje-stavb/upravljanje-2772> (5. 6. 2018).

- SLONEP. 2009a. *Kaj so nepremičnine*. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine> (16. 6. 2018).
- SLONEP. 2009b. *Nepremičninski trg in njegove zakonitosti*. <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg> (16. 6. 2018).
- SLONEP. 2009c. *GURS objavila poročilo o cenah nepremičnin za prvo polletje 2009*. <https://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/novice/gurs-objavila-porocilo-o-cenah-nepremicnin-za-prvo-polletje-2009> (18. 6. 2018).
- Stanovanjski zakon (SZ-1). *Uradni list RS*, št. 69/2003.
- Stanovanjski zakon, neuradno prečiščeno besedilo (SZ-1-NPB8). *Uradni list RS*, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF: SZ-1-NPB8.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). *Uradni list RS*, št. 87/2002 in 91/13.
- Štiblar, Franjo. 2008. *Svetovna kriza in Slovenci: kako jo preživeti?* Ljubljana: ZRC SAZU.
- Tratnik, Matjaž. 2010. *Stvarnopravni zakonik (SPZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom Matjaža Tratnika*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
- Turk, Boštjan J. in Maja Bečaj. 2017. *Gradbeno pravo: z nekaterimi najzanimivejšimi vzorci pogodb*. Ljubljana: Inštitut za civilno in gospodarsko pravo – zavod.
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). *Uradni list RS*, št. 47/2006.
- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). *Uradni list RS*, št. 77/2017.
- Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR). *Uradni list SFRJ*, št. 6/80, 20/80 – popr., 36/90, *Uradni list RS*, št. 4/91 in 87/02 – SPZ.
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES). *Uradni list RS*, št. 18/04.
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). *Uradni list RS*, št. 45/08, 59/11 in 34/17 – ZVEtL-1.
- Zakon o zemljiški knjigi (ZKK-1). *Uradni list RS*, št. 58/2003.
- Zorc, Mateja. 2013. Gospodarska kriza v Sloveniji in ukrepi za izhod iz nje. V *Zbornik 10. Festivala raziskovanja ekonomije in managementa*, ur. Alen Ježovnik, 125–134. Univerza na primorskem: Fakulteta za management, Koper.

PRILOGA

Priloga 1 Vprašalnik za intervju z nepremičninskim agentom iz nepremičninske agencije Arssa podjetje Proneo, d. o. o.

Vprašalnik za intervju z nepremičninskim agentom iz nepremičninske agencije Arssa podjetje Proneo, d. o. o.

1. Kakšna sta se vam zdela ponudba in povpraševanje nepremičninskega trga v Sloveniji v času pred gospodarsko krizo?
2. Kakšna sta bila ponudba in povpraševanje med gospodarsko krizo?
3. Kakšne so razmere nepremičninskega trga danes?
4. Katere vrste nepremičnin so bolj prodajne (hiša, stanovanja, kmetijske ali gozdne površine)?
5. Kakšna je situacija s poslovnimi prostori in z najemi danes?
6. Imate občutek, da se napihuje nov nepremičninski balon?
7. Kateri je bistveni razlog, da se promet z nepremičninami ponovno izboljšuje?
8. Se vam zdi, da ima država zakonodajo na področju nepremičnin dodobra urejeno?
9. Nepremičninsko posredovanje ima velik vpliv na trg. Katere mislite, da so vaše največje prednosti?
10. Kako bi se lahko po vašem mnenju licenca nepremičninskega agenta bolj zaostрила?