

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**AFERA ZBILJSKI GAJ Z VIDIKA
VARSTVA POTROŠNIKOV**

Ljubljana, september 2004

SELMA MEHIČIĆ

Študentka Selma Mehičič izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. Miroslava Glasa in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 VARSTVO POTROŠNIKOV	1
1.1 ZAČETKI POTROŠNIŠKEGA GIBANJA.....	2
1.2 POTROŠNIKOVE PRAVICE.....	3
1.3 PODROČJA VARSTVA POTROŠNIKOV.....	4
1.4 VARSTVO POTROŠNIKOV V EU.....	6
1.5 NOSILCI VARSTVA POTROŠNIKOV V SLOVENIJI.....	7
1.5.1 Državne inštitucije.....	7
1.5.2 Nevladne potrošniške organizacije.....	9
2 POTROŠNIŠKO IZOBRAŽEVANJE	11
2.1 POTROŠNIŠKO DRŽAVLJANSTVO.....	11
2.2 IZOBRAŽEVANJE POTROŠNIKOV SLOVENIJI.....	14
2.3 IZOBRAŽEVANJE POTROŠNIKOV NA DANSKEM: PRIMER DOBRE PRAKSE.....	15
3 PROJEKT ZBILJSKI GAJ	16
3.1 OZADJE PRIMERA ZBILJSKI GAJ.....	16
3.2 VAROVANA STANOVANJA.....	17
3.3 KONCESIONARJA.....	18
3.3.1 Dom Medvode d.o.o.....	18
3.3.2 Deos d.d.....	19
3.4 MEBLES IMS.....	20
3.5 STEČAJ.....	20
3.5.1 Kupci nepremičnin.....	21
3.5.2 Večji upniki.....	22
3.5.3 Začasni upniški odbor.....	23
3.5.4 Narok za preizkus terjatev.....	23
3.5.5 Novi investitor.....	24
3.5.6 Z asignacijami prejeta plačila.....	25
3.5.7 Trenutno stanje.....	26
3.6 ODGOVORNOST NOTARJEV.....	26
4 SPREMEMBE V ZAKONSKI UREDITVI	27
4.1 STANOVANJSKI ZAKON.....	28
4.2 ZAKON O VARSTVU KUPCEV STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB (ZVKSES).....	30
4.2.1 Razlogi za sprejem ZVKSES.....	30
4.2.2 Namen ZVKSES.....	32
4.2.3 Lastninska pravica.....	32

4.2.4	Predčasno plačilo kupnine.....	33
4.2.5	Posledice zakona.....	34
4.3	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNPosr).....	35
4.3.1	Pogodba o posredovanju.....	35
4.3.2	Nekatere novosti, ki jih prinaša ZNPosr.....	35
4.4	ZAKON O NOTARIATU.....	38
4.4.1	Notar.....	38
4.4.2	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu.....	39
	SKLEP	40
	LITERATURA	42
	VIRI	45

UVOD

V tržnih gospodarstvih so potrošniki v odnosu do ponudnikov šibkejši partner, zato je skrb za njihovo varnost zelo pomembna. Bistveno vlogo pri tem ima država z zakonodajno funkcijo. Zakoni naj bi potrošnike varovali pred kupovanjem zdravju nevarnih izdelkov ter izkoriščanjem, ne morejo pa nadomestiti njihovega pomanjkljivega znanja ter nezadostne informiranosti (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 37). Tu se pokaže pomembnost potrošniških organizacij, ki obveščajo potrošnike ter jim pomagajo uveljavljati njihove pravice.

V Sloveniji je to področje pomanjkljivo urejeno, posledica tega so primeri oškodovanja potrošnikov, ki so se dogajali zadnja leta. Namen diplomskega dela je predstaviti koncept varstva potrošnikov, prikazati ozadje enega teh oškodovanj, ki se je zgodilo kupcem nepremičnin v naselju Zbiljski gaj pri Medvodah, ter posledice, ki jih je ta afera prinesla. Prva teza je, da sta razsežnost ter zapletenost te afere precejšnji, da so povezave med akterji nejasne in dobro zakrite, zato bodo imeli organi pregona precej težav pri ugotavljanju odgovornosti za nastale dogodke. Težko je zbrati dokaze, ker pa so postopki na sodiščih dolgotrajni, obstaja tudi možnost, da zadeve zastarajo. Druga teza je, da je k temu množičnemu oškodovanju potrošnikov bistveno pripomogla pomanjkljiva zakonodaja. Pomemben dejavnik je bila tudi neinformiranost potrošnikov ter njihovo preveliko zaupanje v akterje. To zaupanje ni nenavadno, saj sta pri projektu s posojili investitorju sodelovali dve kredibilni podjetji, peta največja slovenska banka Abanka ter družba Salonit (Križnik, 2003d, str. 5), podprla pa ga je tudi država. Tretja teza diplomskega dela je, da je afera Zbiljski gaj pripomogla k izboljšanju razmer na področju trgovanja z nepremičninami. Novi zakoni ter dopolnitve zakonov, ki so nastali kot posledica dogajanj v Zbiljskem gaju, pomenijo izboljšanje zakonskega varstva kupcev nepremičnin.

Diplomsko delo je sestavljeno iz štirih poglavij. V prvem opišem razvoj potrošniškega gibanja, osnovna področja varstva potrošnikov ter razvitost tega varstva v državah Evropske unije. Podrobneje so opisane državne inštitucije ter nevladne organizacije, ki se v Sloveniji ukvarjajo s tem področjem. Pomemben del varstva potrošnikov je potrošniško izobraževanje, ki je predstavljeno v drugem poglavju. V nekaterih evropskih državah ima precejšen pomen, njegova razvitost v Sloveniji pa je daleč od zavirljive ravni. Kot primer dežele, ki daje velik poudarek temu izobraževanju, sem izbrala Dansko in jo, poleg Slovenije, predstavila s te perspektive. Tretje, najobsežnejše poglavje, podrobno opisuje Zbiljski gaj, razvpit primer množičnega oškodovanja potrošnikov pri nas. Posledica te afere, ki je požela precej pozornosti medijev, so štiri nove zakonske ureditve, katerim je namenjeno četrto poglavje.

1 VARSTVO POTROŠNIKOV

Z varstvom potrošnikov se ukvarjajo različne potrošniške organizacije, ki so se po svetu pričele pojavljati v prejšnjem stoletju, ter država, katere naloga je zakonska zaščita potrošnikov.

1.1 ZAČETKI POTROŠNIŠKEGA GIBANJA

"Kupec je kralj!" je znani rek, ki je za mnoga tržno usmerjena podjetja zapoved, ki se je dosledno držijo. Trg naj bi bil najboljši mehanizem za zadovoljevanje potreb ljudi. Ponudnikov, ki tekmujejo za naklonjenost potrošnikov, je veliko, potrošniki pa se na podlagi virov in informacij, ki so jim na voljo, odločajo za izdelke in storitve, ki jim najbolj ustrezajo. Vendar tržni sistem ni popoln in ima pri zadovoljevanju potreb ljudi mnogo omejitev: informacije, ki jih potrošnik potrebuje za racionalno odločanje, niso vedno ustrezne, lahko jih je premalo ali celo preveč; nekateri ponudniki zaradi želje po večjem dobičku javnosti posredujejo le informacije, ki so zanje ugodne, zavajajo ali celo goljufajo; zaradi razlik v dohodkih potrošniki med seboj niso enakovredni; monopoli in različni sporazumi med ponudniki potrošnikom omejujejo možnost izbire; nekatere dobrine niso ustrezno ovrednotene in temu primeren je odnos potrošnikov do njih, na primer do okolja, ki ga obravnavajo kot relativno neomejen in prost vir.

To je le nekaj pomanjkljivosti tržnega sistema, ki kažejo, da trgu ne gre povsem zaupati. Države z razvitim tržnim gospodarstvom so se zato odločile sprejeti ukrepe za uravnavanje tržnih zakonitosti, kot so razni zakoni in predpisi. Tudi potrošniki so se organizirali tako, da so ustanovili organizacije, ki zastopajo njihove interese nasproti proizvajalcem, trgovcem, monopolom in državi. Dosegli so, da se je na mnogih področjih spremenila zakonodaja, ki je z višjimi varnostnimi zahtevami pričela varovati potrošnike pred življenjsko nevarnimi izdelki (Kutin, 1994, str. 3-5).

Prve organizacije potrošnikov so se pojavile v ZDA že pred drugo svetovno vojno, v Evropi pa v začetku petdesetih let dvajsetega stoletja. Neodvisna potrošniška združenja so v tujini pomemben vir objektivnih informacij in imajo precej vpliva na javnost in oblast. V Sloveniji so pred osamosvojitvijo obstajali potrošniški sveti v trgovini ter skupščinski odbor za varstvo potrošnikov. Leta 1990 je bila ustanovljena Zveza potrošnikov Slovenije, Urad za varstvo potrošnikov pa je začel delovati leta 1996 pri tedanjem Ministrstvu za ekonomske odnose in razvoj. Danes je v register potrošniških organizacij pri Uradu za varstvo potrošnikov vpisanih 12 organizacij, med njimi tudi Zavod za varstvo potrošnikov, ki ima na tem področju najdaljšo tradicijo v Sloveniji, saj izhaja iz Centralnega zavoda za napredek gospodinjstva, ki je bil ustanovljen že leta 1953 (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 273-274; Predstavitev Zavoda za varstvo potrošnikov, 2004).

Februarja 1998 je bil sprejet Zakon o varstvu potrošnikov, ki je prinesel pomembne novosti za potrošnike in tudi za ponudnike blaga in storitev, kasneje pa je doživel še nekaj sprememb in dopolnitev. Z novelo tega zakona, ki je bila sprejeta januarja 2003, je bila povzeta večina zakonodaje, ki na področju varstva potrošnikov obstaja na ravni Evropske unije (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 273; Zakon o varstvu potrošnikov, 1998; Zakon o varstvu potrošnikov - uradno prečiščeno besedilo, 2003; Vladni portal z informacijami o življenju v Evropski uniji, 2004).

1.2 POTROŠNIKOVE PRAVICE

Sedem osnovnih potrošnikovih pravic: dostopnost, izbira, informiranost, pravica do pritožbe, varnost, enakost in zastopanje, je v obliki posebnega sporočila leta 1962 posredoval ameriški predsednik John F. Kennedy.

1. Dostopnost: potrošniki imajo pravico do osnovnih dobrin in storitev, ki omogočajo dostojno preživetje: hrana, stanovanje, zdravstvena oskrba in izobraževanje. Dostopnost se je v zadnjih letih precej izboljšala, vendar je še daleč od zadovoljive, posebej, ker ni enaka za vse.

2. Izbira: za samostojno odločanje potrošnikov na trgu je potrebna zadostna izbira blaga in storitev. Dolžnost države je, da s predpisi poskrbi za varstvo konkurence in omejuje ter nadzoruje monopole.

3. Informiranost: potrošniki imajo pravico do razumljivih in nepristranskih informacij o izdelkih in storitvah, ki jim omogočajo racionalno obnašanje. Posredovane bi jim morale biti samo resnične in razumljive informacije, zato obstajajo predpisi in ukrepi, ki naj bi preprečili zlorabe. Predpisi določajo, kakšne in katere informacije morajo potrošniki dobiti predvsem v obliki označb na izdelkih ter navodil, ki so potrebna za njihovo pravilno uporabo.

Ker predpisi in ukrepi niso dovolj, mnoge države podpirajo delovanje organizacij, ki potrošnikom ponujajo ustrezno svetovanje. Tako učinkoviteje preprečujejo oziroma vsaj omilijo negativne posledice delovanja trga. Najbolj učinkovito je, da potrošniki pridejo po nasvet, še preden sprejmejo neko odločitev, organizacije pa jim seveda pomagajo tudi, ko težava, kot posledica nakupa nekega izdelka ali storitve, že nastane. K informiranosti prispeva tudi izobraževalni sistem s pridobivanjem ključnih znanj in sposobnosti, ki zagotavljajo funkcionalno pismenost posameznikov ter omogočajo racionalno in odgovorno obnašanje. V nekaterih državah dajejo varstvu potrošnikov tako velik pomen, da je tovrstno izobraževanje vključeno v redni vzgojno-izobraževalni proces.

4. Pravica do pritožbe: pravica do pravne zaščite oziroma sodnega varstva je pomembna v sporih s ponudniki blaga in storitev. Največkrat gre za majhne zneske, prizadetih pa je veliko število posameznikov. Redni postopki na sodiščih so dragi in zamudni, posamezniki se zanje le redko odločijo, zato skušajo mnoge države problematiko reševati na posebnih sodiščih s poenostavljenimi postopki, ki so hitri, ceneni in učinkoviti. Pri nas takšna rešitev še ne obstaja.

Pravica do pritožbe pomeni tudi možnost izražanja svojih stališč in mnenj. Najpomembnejšo vlogo pri uveljavljanju teh pravic imajo potrošniške organizacije, ki delujejo kot skupine za pritisk na vlade in javnost. V nekaterih državah so si pridobile že tak ugled, da se pred sprejetjem pomembnejših odločitev v parlamentu posvetujejo z njihovimi strokovnjaki..

5. Varnost: varnost je potrošnikom načeloma zagotovljena s standardi in drugimi predpisi, ki naj bi zagotavljali, da se na trgu pojavljajo le varni izdelki in storitve. Mnogokrat se ostrejši

varnostni predpisi sprejmejo šele potem, ko nastane večja gospodarska škoda ali umre večje število ljudi. Če varnost potrošnih dobrin ni ustrezno zagotovljena in zaradi tega nastanejo posledice, pripada potrošnikom ustrezna odškodnina, ki jo je potrebno izterjati na sodišču, kar pa lahko traja zelo dolgo.

6. *Enakost*: potrošnik je v odnosu do ponudnikov šibkejša stranka, ko pa gre za javne ali zasebne monopole, je v popolnoma podrejenem položaju. Politika varstva potrošnikov naj bi zagotavljala enakopravnost partnerjev, vendar jo je v praksi težko doseči.

7. *Zastopanje*: interese potrošnikov zastopajo potrošniške organizacije, ki so nepolitične, neodvisne in neprofitne organizacije ter obvladajo stroko. Izdajajo revije za potrošnike kot najpomembnejši medij objektivnih informacij, ki jim verodostojnost daje dejstvo, da ne objavljajo oglasov ponudnikov blaga in storitev (Kutin, 1994, str. 6-10; Urad se predstavi, 2004).

1.3 PODROČJA VARSTVA POTROŠNIKOV

Zaradi globalizacije se pomen udeležbe potrošnikov pri preverjanju proizvodov povečuje na nacionalnih in mednarodnih ravneh. Področja varstva potrošnikov so kompleksna in med seboj prepletena:

- trgovina z izdelki in storitvami;
- oglaševanje blaga in storitev;
- zdrava in varna prehrana;
- tehnični standardi kakovosti ter varnosti izdelkov in storitev;
- javne storitve;
- okolje;
- zdravstvo;
- primerjalno ocenjevanje izdelkov in storitev.

Potrošniško gibanje v ZDA je do začetka devetdesetih let doseglo že večino svojih ciljev, zato se je njegovo delovanje razširilo na širše družbene probleme (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 277; Urad se predstavi, 2004). Najpogostejša interesna področja v današnjem času so:

1. Varovanje okolja in množična potrošnja: potrošnikom postaja pri nakupu vse bolj pomembno, kakšen odnos imajo proizvajalci do reševanja ekoloških problemov. Nekateri so pripravljeni za izdelke ali embalažo, ki manj škoduje okolju, odšteti tudi več denarja. Tako se zmanjšuje poraba CFC plinov (klorofluorogljikovodiki), odgovornih za tanjšanje ozonskega plašča, nekatera podjetja izdelujejo embalažo iz recikliranih materialov, opuščajo poskuse na živalih in z vsem tem seznanjajo potrošnike, ki se tudi na podlagi teh informacij odločajo o nakupu.

2. Hrana in skrb za zdravje: potrošniki v zahodnih družbah se hranijo s hitro pripravljeno, obdelano hrano, ki vsebuje velike količine živalskih maščob, soli, sladkorja, konzervansov, umetnih arom, barvil ter raznih drugih dodatkov, katerih namen je izboljšati okus, videz in obstojnost hrane. Ker se vse bolj zavedajo pomena kakovostne prehrane, od proizvajalcev zahtevajo, da je na živilih označeno, katere so sestavine vsebujejo (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 277).

Mnogo polemik sprožajo gensko spremenjena (GS) živila. Zagovorniki genskega inženiringa verjamejo, da bo prinesel bolj kakovostno hrano, ki bo poleg tega tudi cenejša. Nasprotniki opozarjajo na morebitno škodljivost tako pridelanih živil, negativne vplive na okolje ter na etični vidik. GS hrano v nekaterih državah prodajajo že mnogo let in do zdaj se še niso pojavili dokazi, da bi bila škodljiva za zdravje ljudi, vendar ravno tako ni dokazov, da je njeno uživanje dolgoročno varno. Po raziskavah javnega mnenja naj bi 70 % prebivalcev EU nasprotovalo prodaji tovrstne hrane (Mašanović, 2004, str. 28). Potrošniške organizacije po vsem svetu se borijo za pravico do izbire, ki se lahko udejanja le, če so ta živila ustrezno označena. Zaradi pritiska potrošniških in nevladnih organizacij za varstvo okolja so pričeli večji proizvajalci in trgovske verige s hrano pred leti v Evropi prostovoljno označevati GS živila ali pa so jih izločili iz svoje ponudbe. Pri nas je podobne akcije izvajala Zveza potrošnikov Slovenije, vendar je bil odziv slab. Zdaj je to področje v EU zakonsko urejeno. Julija 2002 je bil v Sloveniji sprejet Zakon o ravnanju z gensko spremenjenimi organizmi, ki ureja ravnanje z gensko spremenjenimi organizmi ter določa ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje možnih škodljivih vplivov teh organizmov ter izdelkov, ki jih vsebujejo, na okolje ter zdravje ljudi. Zakon ureja tudi njihov uvoz in izvoz (Miklavčič, 2000, str. 3, 7; Zakon o ravnanju z gensko spremenjenimi organizmi, 2002).

Ko so se pričele pojavljati informacije o gensko spremenjenih živilih, se mi je zdelo nesprejemljivo, da jih mogoče jemo, ne da bi vedeli za to in nimamo možnosti, da bi izbirali, če si to sploh želimo. Zdaj sem do vsega malce bolj distancirana, ker je neoporečnost hrane, ki jo kupujemo, vprašljiva zaradi različnih umetnih dodatkov. Vseeno se mi zdi nujno, da bi bila GS živila označena. To sicer ne bo popolna rešitev, saj na primer predpisi v državah, kjer jih že označujejo, določajo, katera je tista vsebnost GS sestavin, ki jo je nujno označiti. To pomeni, da se izdelki, ki imajo manjšo vsebnost, prodajajo brez te oznake, ravno tako kot tisti, ki teh sestavin sploh ne vsebujejo. Od GS rastlin se, kljub odporu, ki ga povzročajo, pričakuje mnogo pozitivnega. Pomagale naj bi k odpravi lakote v revnih deželah, saj lahko uspevajo v neakovostni, suhi zemlji in dajejo več pridelka. Veliko obeta tudi riž, v katerega so integrirali vitamin A. Pripomogel bo k preprečevanju mnogih bolezni, ki jih v revnih deželah povzroča pomanjkanje tega vitamina v prehrani. Morebitne dolgoročne posledice uživanja GS živil pa še niso znane.

3. Družbena razsežnost oglaševanja: potrošniško gibanje skuša preprečevati zavajajoče in nepošteno predstavljanje izdelkov, pomembno vlogo pri tem pa imajo tudi oglaševalske zbornice z rabsodišči. Možno je, da oglaševanje, poleg oblikovanja predstave o nekem izdelku ali storitvi, vpliva tudi na potrošnikov odnos do sveta. Pogosto delujejo oglasi zaradi pretirane uporabe

stereotipov žaljivo oziroma na meji "dobrega okusa". Takšnih neželjenih posledic oglaševanja je še mnogo, sporno je tudi oglaševanje zdravil, tobачnih in alkoholnih izdelkov (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 277).

Tudi če oglasi niso zavajajoči, nepošteni, žaljivi, ostaja dejstvo, da se z njimi manipulira s potrošniki. Tržniki, poleg vplivanja na zavedno, z različnimi metodami subtilno vplivajo tudi na človekovo nezavedno. Nad tistim, česar se človek ne zaveda, pa nima nadzora in se tega vpliva ne more ubraniti, tudi če bi želel. Problematično je, če ta sporočila, poleg vzpostavljanja preferenc do nekega izdelka, vplivajo na primer na človekovo samopodobo. Tak vpliv imajo seveda lahko tudi sporočila v oglasih, ki se jih potrošniki zavedajo, vendar imajo pri teh vsaj teoretično izbiro, da jih zavrnejo in ne vgradijo v svoj sistem prepričanj.

1.4 VARSTVO POTROŠNIKOV V EVROPSKI UNIJI

Razvoj organizacij potrošnikov je v državah EU potekal različno, zato sta danes raven organiziranosti potrošnikov in njihova osveščenost med posameznimi državami zelo različni. Vsak potrošnik lahko naslovi svoj zahtevek na Evropsko komisijo ali se obrne na Evropski parlament. Vpliv posameznikov na trgu in nasproti državi je majhen, ker so pomanjkljivo osveščeni o svojih pravicah, veliko bolj učinkovito je interesno zastopanje prek nacionalnih organizacij potrošnikov, ki imajo vedno večji vpliv na institucije EU in dosegaajo kljub omejenim finančnim sredstvom vidne uspehe (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 281, 282).

Skrb za potrošnike je v EU precej pomembna. Enoten trg in neovirano prehajanje blaga iz države v državo zahtevata strog nadzor nad kakovostjo in varnostjo izdelkov, ki se prodajajo. Najvidnejši znak tega nadzora je evropski standard kakovosti oziroma varnosti CE (Communautés Europeennes), katerega zahteve morajo izpolnjevati vsi izdelki, preden pridejo v trgovine. Oznaka dokazuje, da gre za tehnično usklajen proizvod, ki ne ogroža zdravja in varnosti uporabnikov in njihovega imetja. Za pridobitev oznake, ki je zdaj pomembna tudi za slovenska podjetja, mora proizvajalec ali uvoznik izpolniti zahteve vseh direktiv, ki se nanašajo na njegov proizvod. To je zahteven in dolgotrajen proces, zato lahko slovenska podjetja pomoč poiščejo pri podjetju Deloitte & Touche, ki ob sofinanciranju iz programa Phare in Ministrstva za gospodarstvo izvaja projekt pomoči slovenskim podjetjem pri uvajanju tehničnih predpisov za pridobitev oznake CE.

Evropski biro združenj potrošnikov (BEUC - Bureau Européen des Unions de Consommateurs) je politična organizacija, ki pri Evropski komisiji, Evropskem parlamentu, Ministrskem svetu EU in drugih evropskih organizacijah deluje za potrebe potrošnikov na evropski ravni. Ustanovljena je bila leta 1962, financirajo pa jo njene članske organizacije in deloma proračun EU. V primerjavi z nacionalnimi potrošniškimi organizacijami ne rešuje težav potrošnikov neposredno, ampak si prizadeva, da EU pri sprejemanju političnih odločitev in zakonodaje upošteva interese potrošnikov, zlasti na tako pomembnih področjih kot so zdravje, varnost in okolje. Bori se tudi za pravico potrošnikov do informacij, izbire, zadovoljitve osnovnih potreb, zastopanja, pritožbe

in izobraževanja (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 282; Vladni portal z informacijami o življenju v Evropski uniji, 2004; Welcome to BEUC, 2004).

1.5 NOSILCI VARSTVA POTROŠNIKOV V SLOVENIJI

Nosilce varstva potrošnikov delimo na tiste, ki so pod okriljem države, ter na razne nevladne organizacije za varstvo potrošnikov.

Tabela 1: Pomembnejši nosilci varstva potrošnikov v Sloveniji.

Državne inštitucije	Nevladne potrošniške organizacije
Urad RS za varstvo potrošnikov Inšpekcijske službe Varuh človekovih pravic Nosilci izobraževanja potrošnikov	Zveza potrošnikov Slovenije Zavod za varstvo potrošnikov Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave

Vir: Potrošnikove pravice na Slonepu, 2004; Urad RS za varstvo potrošnikov, 2004.

1.5.1 Državne inštitucije

Država ima zakonodajno vlogo, ki jo izvaja s sprejemanjem zakonov in predpisov, s katerimi vzpostavlja pravno varstvo potrošnikov, ter sankcijami za njihovo kršitev. Poleg tega sodeluje z nevladnimi potrošniškimi organizacijami ter jih sofinancira.

Najpomembnejši zakon s področja varstva potrošnikov je Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot, 2003), ki ureja pravice potrošnikov ter določa dolžnosti državnih organov in drugih subjektov, da te pravice zagotavljajo. Po ZVPot je potrošnik fizična oseba, ki pridobiva ali uporablja blago in storitve za osebno uporabo oziroma uporabo v svojem gospodinjstvu. Zakon opredeljuje:

- odgovornost proizvajalca za škodo, ki bi jo povzročili njegovi izdelki;
- blago, za katerega je potrebna garancija ter vsebino garancijskega lista;
- primerno oglaševanje blaga in storitev;
- poštene pogodbene pogoje;
- primeren način prodaje blaga ter opravljanja storitev;
- nosilce varstva potrošnikov ter nacionalni program varstva;
- inšpekcijski nadzor nad izvajanjem zakona ter ustrezne kazni za kršitelje.

Oglaševanje blaga in storitev mora biti v skladu z zakonom, v slovenskem jeziku in ne sme biti nedostojno ali zavajajoče. Ne sme vsebovati sestavin, ki povzročajo ali bi lahko povzročile telesno, duševno ali kakšno drugo škodo pri otrocih in sestavin, ki izkoriščajo otroško zaupljivost ter pomanjkanje izkušenj. V ZVPot je posebno poudarjena uporaba slovenskega jezika, za kršitev je določena denarna kazen. Kaznujejo se lahko podjetja, ki s potrošniki ne poslušajo v

slovenskem jeziku, ki svojih izdelkov oziroma storitev ne oglašujejo v slovenskem jeziku ali njihovi dokumenti ter navodila za uporabo niso v celoti v slovenskem jeziku ter lahko razumljivi.

Ostali pomembnejši predpisi, ki urejajo pravice potrošnikov, so: Zakon o obligacijskih razmerjih, Zakon o varstvu konkurence, Zakon o trgovini, Zakon o tržni inšpekciji, Zakon o potrošniških kreditih, Zakon o splošni varnosti proizvodov, Zakon o standardizaciji, Pravilnik o zdravstvenem nadzoru nad živili, Pravilnik o označevanju cen blaga in storitev.

Posredno urejajo varstvo potrošnikov tudi vsi področni zakoni, ki določajo pravice posameznikov na področju zdravstva, šolstva, bančništva, zavarovalništva, energetike, javnih služb, urejanja prostora in organiziranja državne uprave. Predpisi so zelo razdrobljeni, zato posamezniki ne poznajo dobro svojih pravic in jih tudi ne znajo uveljavljati (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 278; Potrošnikove pravice na Slonepu, 2004; Urad se predstavi, 2004).

Urad RS za varstvo potrošnikov

Urad za varstvo potrošnikov je organ v sestavi Ministrstva za gospodarstvo, ki je odgovoren za oblikovanje in izvajanje politike varstva potrošnikov. Pristojen je za pripravo zakonodaje s tega področja in oblikuje smernice za njegov razvoj.

Pomembne naloge urada so podpiranje in vzpodbujanje izobraževanja, informiranja in svetovanja, ki ga nevladne organizacije nudijo potrošnikom, kar pripomore k njihovi večji osveščenosti. Tem organizacijam dodeljuje finančna sredstva, sodeluje z njimi ter spodbuja njihov razvoj. Organizira tudi primerjalna ocenjevanja proizvodov in storitev, s čimer želi vplivati na dvig kakovosti ponudbe teh dobrin; spremlja in koordinira dejavnosti ministrstev in strokovnih institucij; vključuje se v mednarodno sodelovanje na strokovnem in upravnem področju varstva potrošnikov (Kdo skrbi za varstvo potrošnikov v Sloveniji?, 2004; Urad se predstavi, 2004; Potrošnikove pravice na Slonepu, 2004).

Inšpektorat

Tržni inšpektorat RS je državni inšpekcijski organ v sestavi Ministrstva za gospodarstvo, ki je pristojen za nadzor nad izvrševanjem 17 zakonov in več kot 50 podzakonskih predpisov, ki urejajo odnose na trgu (Potrošnikove pravice na Slonepu, 2004). Med njegovimi pooblastili je tako tudi nadzor nad uresničevanjem Zakona o varstvu potrošnikov in izrekanje ukrepov. Inšpektorat deluje samostojno in neodvisno, po pravilih, ki jih določajo Ustava republike Slovenije ter razni zakoni in podzakonski predpisi.

Varuh človekovih pravic

Zakon o varstvu potrošnikov med nosilce varstva potrošnikov uvršča tudi varuha človekovih pravic, ki ga izvoli državni zbor za varovanje človekovih pravic in temeljnih svoboščin v

razmerju do državnih organov, organov lokalne samouprave in nosilcev javnih pooblastil. Preiskuje lahko primere nezakonitega in nepravilnega dela državnih organov in se pri svojem delu ravna po določilih ustave in mednarodnih pravnih aktov o človekovih temeljnih svoboščinah in pravicah.

Državljan, ki meni, da so mu bile z dejanjem ali neukrepanjem kakšnega državnega organa, organa lokalne samouprave ali nosilca javnih pooblastil kršene človekove pravice oziroma svoboščine, lahko pri varuhu vloži pobudo za začetek postopka, potem ko je že izkoristil vsa pravna sredstva in pritožbene možnosti pri za to pristojnih organih. Varuh po končani obravnavi navede oceno dejstev in okoliščin obravnavanega primera in presodi, ali je prišlo do kršitve pravic ter kako so bile le-te kršene.

Ob ugotovljeni kršitvi ali kaki drugi nepravilnosti ukrepa tako, da organu, ki je povzročil kršitev ali nepravilnost, posreduje predlog, mnenje, kritiko ali priporočilo. Predlaga mu ponovno izvedbo določenega postopka v skladu z zakonom, povrnitev škode ali kakšen drug način za odpravo nepravilnosti, ki je bila povzročena. Ukrepa lahko tudi tako, da predlaga uvedbo disciplinskega postopka zoper uslužbenca organov, ki so zakrivili ugotovljeno nepravilnost.

Na podlagi zakona o ustavnem sodišču je varuh človekovih pravic pooblaščen, da vloži zahtevo za oceno ustavnosti in zakonitosti predpisov in splošnih aktov, izdanih za izvrševanje javnih pooblastil. Državnemu zboru in vladi lahko daje pobude za spremembe zakonov in drugih predpisov, vsem državnim in drugim organom, ki sodijo v njegovo pristojnost, pa predloge za izboljšanje ravnanja in poslovanja s strankami (Potrošnikove pravice na Slonepu, 2004; Zakon o varstvu potrošnikov-uradno prečiščeno besedilo, 2003).

1.5.2 Nevladne potrošniške organizacije

Gibanje potrošnikov se je razvilo iz njihovega nezadovoljstva s ponudniki, ki so zlorabljali svojo moč, postavljali visoke cene ter ponujali nezanesljive in nevarne izdelke. Organizirano gibanje zagotavlja potrošnikom boljšo informiranost o izdelkih in storitvah, zaščito pred nevarnimi ali neučinkovitimi izdelki in storitvami ter dviga zavest potrošnikov o njihovih pravicah (Možina, Zupančič, Štefančič Pavlovič, 2002, str. 279).

Zveza potrošnikov Slovenije (ZPS)

ZPS je neodvisna, neprofitna, mednarodno priznana nevladna organizacija, ki informira, svetuje, zastopa in osvešča potrošnike. Ukvarja se s problematiko številnih področij varstva potrošnikov, kot so splošno varstvo, pravice pacientov, razreševanje sporov na finančnem področju ter na področju telekomunikacij. Področja delovanja ZPS:

1. Zastopanje interesov potrošnikov in pravna pomoč

Poslanstvo ZPS je zastopanje interesov potrošnikov kot interesne skupine pri vseh pomembnih vprašanjih, ki vplivajo na njihov položaj v družbi. Sodeluje pri oblikovanju zakonov in predpisov, ki urejajo vprašanja varstva potrošnikov, uveljavlja interese potrošnikov v odnosu do ponudnikov blaga in storitev, še posebej do velikih sistemov, kot so banke, zavarovalnice, šolstvo, zdravstvo, komunala in druge javne storitve.

Potrošniku, ki pri sporu s proizvajalcem, trgovcem oziroma drugim ponudnikom blaga in storitev potrebuje odvetnika, je na voljo svetovanje odvetnikov ZPS, ki je za člane brezplačno. Ko gre za množično oškodovanje potrošnikov ali v primerih, ko je sodba zelo pomembna za razreševanje podobnih sporov, ki se ponavljajo ali lahko povzročijo veliko oškodovanje potrošnikov, odvetniki ZPS zastopajo člane tudi v pravnih postopkih na sodišču.

2. Informiranje in svetovanje potrošnikom

Članom pomagajo z neodvisnim, nepristranskim in zaupnim svetovanjem o uveljavljanju njihovih pravic. Poleg splošnega svetovanja o pravicah svetujejo potrošnikom tudi s področja pravic pacientov, sistema zdravstvenega zavarovanja, finančnih storitev ter kakovosti izdelkov široke potrošnje in storitev.

3. Izdajateljska dejavnost

ZPS je leta 1991 ustanovila neodvisno revijo za vzgojo in informiranje potrošnikov VIP, edino specializirano revijo za potrošnike pri nas. Revija VIP deluje v skladu z mednarodno sprejetimi pravili, kot so strokovnost informiranja, neprofitnost in nepristranskost. Oglasov ne objavljajo, avtorji prispevkov pa so neodvisni strokovnjaki. Izdajatelj revije je Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave (MIPOR), ki ga je ZPS ustanovila skupaj z britansko potrošniško organizacijo Consumer Association.

MIPOR je raziskovalna organizacija, ki se ukvarja s primerjalnim ocenjevanjem kakovosti izdelkov in storitev ter informacijsko dejavnostjo v podporo svetovanju, zastopanju, informiranju in izobraževanju potrošnikov. Njegove aktivnosti so, poleg Slovenije, osredotočene tudi na srednjo in vzhodno Evropo, kamor posreduje svoje ter izkušnje svojih partnerjev pri vzpostavljanju varstva potrošnikov in krepitevi nevladnih potrošniških organizacij.

ZPS v sodelovanju z MIPOR izdaja tudi informativne liste ter izobraževalne brošure, ki so za potrošnike brezplačne, izhajajo pa ob finančni podpori različnih ministrstev.

4. Sodelovanje z mediji

ZPS redno sodeluje z različnimi mediji:

- organizira mesečne tiskovne konference;

- v dnevnikih in lokalnih časopisih v rednih rubrikah objavlja prispevke o potrošniških vprašanjih;
- posreduje mnenja in stališča o vseh pomembnih dogajanjih, ki vplivajo na položaj potrošnikov v družbi;
- sodeluje z novinarji pri iskanju odgovorov na vprašanja o uveljavljanju pravic potrošnikov v vsakodnevnem življenju.

5. Sodelovanje z vladnimi organi

ZPS sodeluje z vladnimi organi pri oblikovanju zakonov in predpisov, ki urejajo vprašanja varstva potrošnikov. Uveljavlja tudi interese potrošnikov nasproti državnim organom ter sodeluje z inšpekcijskimi službami pri reševanju sporov. Njene dejavnosti sofinancirajo nekatera ministrstva (Zveza potrošnikov Slovenije, 2004; Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave, 2004).

Zavod za varstvo potrošnikov

Zavod za varstvo potrošnikov je neodvisna, nevladna, neprofitna organizacija z najdaljšo tradicijo na področju varstva potrošnikov v Sloveniji, izhaja namreč iz Centralnega zavoda za napredek gospodinjstva. Od leta 1997 deluje kot samostojna strokovna organizacija, ki je vpisana v register potrošniških organizacij. Dejavnosti zavoda so podobne dejavnostim drugih potrošniških organizacij, posebej pa so specializirani za pomoč pri stanovanjski problematiki. Ob svetovnem dnevu potrošnikov so marca 1998 uvedli brezplačno telefonsko svetovalno linijo in tako omogočili, da je svetovanje postalo dostopno potrošnikom iz vse Slovenije (Zavod za varstvo potrošnikov, 2004; Potrošnikove pravice na Slonepu, 2004).

2 POTROŠNIŠKO IZOBRAŽEVANJE

Področje izobraževanja potrošnikov se precej prepleta s področjem varstva potrošnikov, saj so informirani in izobraženi potrošniki manj dojemljivi za manipuliranje, izkoriščanje ter prevare. Večina potrošniških organizacij ima tako med svojimi cilji tudi izobraževanje, ozaveščanje in informiranje potrošnikov, kar so pomembne preventivne dejavnosti na področju njihovega varstva.

2.1 POTROŠNIŠKO DRŽAVLJANSTVO

Potrošniško gibanje se vse bolj ukvarja z umestitvijo pravic in odločitev posameznih potrošnikov v gospodarski in družbeno pravični kontekst. Smernice Združenih narodov na tem področju temeljijo na zaščiti pravic potrošnikov na podlagi enakih pravic za vse ljudi. Globalizacija naj bi postala pozitivna sila in ne zgolj priložnost za bogate, da postanejo še bogatejši, medtem ko milijoni ljudi živijo v bedi. Multinacionalne korporacije in globalni poslovni svet imajo svojo

družbeno odgovornost ter moralne obveznosti in z zavedanjem ter udejanjanjem tega moč, da globalizacijo spreminjajo v pozitivni smeri.

Izraz potrošnik se, v najožjem pomenu besede, navezuje le na potrošnjo dobrin in storitev. Vendar ima potrošnik tudi svoje odgovornosti ter pomembno vlogo na globalnem trgu. Iz povezanosti potrošništva ter državljanstva, kot aktivnega procesa, ki zajema pravice in odgovornosti ljudi, je nastal termin "potrošniško državljanstvo" (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 10, 14).

Potrošniško državljanstvo pomeni, da posameznik v vlogi potrošnika aktivno sodeluje pri razvoju in izboljšanju družbe, tako da upošteva etične vidike, globalne procese in pogoje za prihodnost. Izobraževanje o potrošniškem državljanstvu, se kot cilj njegovega spodbujanja, danes v različnih državah pojavlja kot samostojen šolski predmet, kot del širšega predmeta o državljanstvu ali v okviru drugih predmetov. Cilj izobraževanja je doseči pri potrošnikih potrebna znanja, spretnosti in stališča.

Tabela 2: Znanja, spretnosti ter stališča potrošnikov, ki so cilj potrošniškega izobraževanja.

Področje	Vsebina
ZNANJA	<ul style="list-style-type: none"> - vpliv potrošnje na družbo, razvoj človeka, mednarodne gospodarske sisteme ter pogoje za zaposlene; - vpliv potrošnje na okolje na lokalni, državni in globalni ravni; - trajnostno naravnani način življenja, pravična trgovina, recikliranje izdelkov; - hrana in vpliv prehranjevanja na bolezni; - potrošnikove pravice in odgovornosti; - oglaševanje ter njegovi učinki.
SPRETNOSTI	<ul style="list-style-type: none"> - komunikacija, reševanje sporov; - analizirati svoje potrebe in želje, načrtovati potrošnjo in upravljati vire; - vplivati na odločanje, pridobivati sredstva in upravljati proračun; - zbirati, urediti in analizirati informacije, ki bodo pomagale udejaniti spremembe.
STALIŠČA	<ul style="list-style-type: none"> - samozavest, odgovornost; - varovanje okolja na lokalni, državni in globalni ravni; - zavedanje in premislek o moralnih, družbenih in etičnih problemih.

Vir: Izbirajmo z glavo, 2003, str. 15.

Izobraževanje daje poseben pomen trajnostno naravnemu načinu življenja in družbeno socialni odgovornosti. Trajnostno ravnanje pomeni, da se zavedamo, da je potrebno vire, ki so nam na voljo danes, pustiti tudi za jutri. Vsaka generacija naj bi porabila le svoj pravični delež omejenih zemeljskih virov, še boljše pa je, da jih porabi manj. Podatki kažejo, da približno petina

svetovnega prebivalstva porabi štiri petine potrošnih virov, blaginja torej ni enakomerno razporejena, kar kaže na družbeno socialno neodgovornost. Mnogo podjetij sicer ima programe za večjo svetovno enakost in socialno odgovornost, vendar pri zasledovanju cilja čim večjega dobička pogosto ni prostora za pravično razporeditev blaginje po svetu. Takšni cilji ter vedno večja internacionalizacija vodijo do zaposlovanja slabo plačane delovne sile, celo otrok, ter skrajno neprimernih delovnih razmer v nekaterih predelih sveta, kjer te osebe delajo (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 15, 24, 47).

V procesu izobraževanja se izpostavljajo vprašanja glede vrednot in življenjskega stila, ki si jih je smiselno zastaviti:

- Zakaj je dovoljena tolikšna svoboda v oglaševanju (neresnične, pretirane, zavajajoče trditve v oglasih)?
- Ali je sprejemljivo pri oglaševanju manipulirati z otroki, da bi povečali prodajo?
- Kako poštena je razdelitev priložnosti za potrošnjo v naših družbah in na svetovni ravni?
- Kako visok prihodek in količina potrošniškega blaga, ki ga imamo na razpolago, vplivata na srečo?
- Zakaj večina ljudi ne zavzame kritičnega odnosa do negativnih vidikov današnje potrošniške družbe?
- Ali obstaja kakšna alternativa gospodarskemu egoizmu, tekmovalnosti in uspešnosti?
- Kakšen smisel imajo ideali, ki jih propagirajo oglasi in mediji?

Samozavesten, osveščen potrošnik se odloča za družbeno odgovorno in etično potrošnjo. Pri nakupu preferira izdelke, ki so bili proizvedeni brez otroškega dela, onesnaževanja okolja in izkoriščanja delavcev. Kupovati želi od podjetja, ki skrbi za svoje delavce, okolje in mesto, v katerem deluje, ter je s svojim okoljem tesno družbeno in gospodarsko povezano. Takšen odnos mnogokrat zahteva tudi osebne spremembe potrošnikovega življenjskega sloga. V ospredju ni več zahteva po količini, ampak postaneta pomembna kakovost in osebno zadovoljstvo. Namen izobraževanja je spodbujati potrošnike v tej smeri razmišljanja in odločanja (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 43-45).

Razdelitev potrošnih dobrin po svetu seveda ni pravična, družba postaja vse bolj potrošniška in ljudje se sprašujejo, kam so izginile vrednote, ki vključujejo še kaj drugega kot pehanje za dobičkom. Vendar je vsak odgovoren zase in svoje življenje in vsak sam odloča, kaj mu bo krojilo vsakdanjik. Najlažje se je pritoževati, za vse kriviti nekoga tam zunaj ter nič narediti. Če je družba takšna, smo očitno dovolili, da je postala takšna. In če želimo v svojem življenju kaj spremeniti, lahko to naredimo ne glede na družbo. Obstajajo namreč ljudje, ki tudi v današnjem času živijo življenje, ki ni pod vplivom nenehnih želja po novih stvareh, in dajejo prednost na primer odnosom, kakovostnemu preživljanju časa ter ostalim stvarem, ki se jim zdijo pomembne.

2.2 IZOBRAŽEVANJE POTROŠNIKOV V SLOVENIJI

Zakon o varstvu potrošnikov (Zakon o varstvu potrošnikov - uradno prečiščeno besedilo, 2003) med nosilce varstva potrošnikov uvršča tudi nosilce izobraževanja potrošnikov. Temeljnih znanj naj bi se učenci in dijaki naučili v okviru vzgojno-izobraževalnega programa osnovnega in srednjega šolstva. Z vzgojno-izobraževalnimi inštitucijami sodeluje Urad za varstvo potrošnikov, ki lahko skupaj s potrošniškimi organizacijami izvaja programe strokovnega izpopolnjevanja za učitelje za pridobivanje temeljnih znanj iz varstva potrošnikov.

Vsebine, povezane z varstvom potrošnikov, nimajo pomembnejšega mesta v javnem šolstvu. V osnovnih in srednjih šolah so predstavljene v sklopu drugih predmetov, kot sta na primer gospodinjstvo in ekonomika, zato je izobraževanje o tem področju odvisno predvsem od zavzetosti učiteljev. Vsebine, ki so predpisane v učnem načrtu, so premalo, da bi odraščajoči mladini predstavile bistvo in pomen varstva potrošnikov.

Organizirano delovanje na področju izobraževanja odraslih potrošnikov se je v Sloveniji pričelo v petdesetih letih 20. stoletja, ko je bil ustanovljen Centralni zavod za napredek gospodinjstva (CZNG). To je bila prva organizacija, katere glavni namen je bilo izobraževanje potrošnikov. Usmerjen je bil v izobraževanje žensk na področju gospodinjstva, vzdrževanja doma in vrta. Njegova glavna naloga je bila na začetku predvsem izboljšanje prehranjevalnih navad, bivalne kulture in ekonomike v gospodinjstvih, pozneje se je dejavnost razširila tudi na informiranje in svetovanje potrošnikom.

Leta 1965 je CZNG začel izvajati primerjalna testiranja izdelkov široke potrošnje, ki jih je izvajal v sodelovanju z laboratoriji Univerze v Ljubljani in Univerze v Mariboru, Zavodom za zdravstveno in socialno varstvo, inšpekcijskimi službami ter strokovnjaki za posamezna področja. CZNG je potrošnike izobraževal na predavanjih, z razstavami ter tiskanimi publikacijami, ki jih je izdajal občasno, predvsem ob razstavah, rednih časopisov ali publikacij ni imel. V času tranzicije je njegova dejavnost zamrla, saj ni več zadovoljevala potreb sodobnega varstva potrošnikov v tržnem gospodarstvu. Kljub temu, da je CZNG deloval pod vplivom političnih interesov in dejstvu, da ni bil popolnoma neodvisen, financiral se je namreč tudi s sredstvi podjetij, je imel pomembno vlogo pri ozaveščanju slovenskih potrošnikov, predvsem žensk (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 153-154; Zveza potrošnikov Slovenije, 2004).

Leta 1990 je skupina potrošnikov ustanovila Zvezo potrošnikov Slovenije, prvo neodvisno nevladno organizacijo za varstvo potrošnikov pri nas. Z izobraževanjem se ukvarja tudi Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije. Izobražuje kmetijske svetovalce, ki svoje znanje prenašajo na kmete. Nekatere izmed vsebin se nanašajo na varovanje pravic potrošnikov. Gre za informiranje o izboljšanju bivalnih in prehranskih navad, zdravja ter ekonomičnega organiziranja kmetovanja. Poseben poudarek dajejo varovanju okolja in trajnostnemu razvoju.

Izobraževanje za odrasle je v Sloveniji dobro razvito, saj se, po podatkih Statističnega zavoda Slovenije, izobražuje vsaka tretja odrasla oseba. S potrošniškim izobraževanjem je drugače in je

daleč od ravni razvitosti tovrstnega izobraževanja v nekaterih ostalih evropskih državah (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 154).

2.3 IZOBRAŽEVANJE POTROŠNIKOV NA DANSKEM: PRIMER DOBRE PRAKSE

Danska je država s tradicijo sodelovanja med javnimi potrošniškimi ustanovami in zasebnimi potrošniškimi organizacijami pri projektih izobraževanja potrošnikov v javnih šolah. Potrošniška politika sodi k projektu države blaginje, zato ji namenjajo veliko pozornost; zaznamuje jo tudi močno sodelovanje javnosti. Država podpira mnoge neodvisne potrošniške organizacije in jih vabi k sodelovanju v državnih odborih.

Nordijska mreža za izobraževanje potrošnikov je izdala knjižico "Izobraževanje potrošnikov v nordijskih državah", ki jo od leta 1995 uporabljajo kot podlago za cilje in vsebine izobraževanja potrošnikov. V knjižici so predlogi za šest najpomembnejših področij izobraževanja: osebne finance, pravice in dolžnosti potrošnikov, tehnika prepričevanja v oglaševanju, potrošnja/okolje/etika, hrana ter varnost. Poudarek je na praktičnem delu in usmeritvi v uporabljanje znanja v vsakdanjem življenju. To izobraževanje se razlikuje od tradicionalnega pouka o okoljevarstvenih in zdravstvenih problemih, ki učence le seznanja z njimi in njihovimi posledicami, ne daje pa jim praktičnih znanj o tem, kaj lahko sami ukrenejo glede tega (Assertive consumer education, 2004; Izbirajmo z glavo, 2003, str. 141-143).

Na Danskem potekajo, poleg potrošniškega izobraževanja v šolah, projekti, ki še dodatno vzpodbujajo aktivnosti učencev na tem področju. Eden od teh je projekt "Zelena zastava", katerega namen je v šolah spodbuditi zavest o varovanju okolja. V projekt se vključujejo šole, ki se trudijo pridobiti "Zelena zastavo", ki je znak, da se učenci in zaposleni v šoli obnašajo okolju prijazno. Za to mora šola izpolniti določene kriterije, kot je na primer zmanjšanje porabe vode, koristna uporaba deževnice, recikliranje odpadkov in podobno.

Učiteljem in učencem, ki si želijo dodatno poglobiti svoje znanje, pa tudi ostalim posameznikom in skupinam ter potrošniškim organizacijam, je na Danskem na voljo neodvisni informacijski center, ki se ukvarja z okoljevarstvenimi vprašanji in potrošnjo. Center posreduje koristne informacije ter znanje s tega področja preko pisnega gradiva, z organizacijo projektov, namenjenih zaščiti okolja, ter z individualnimi nasveti posameznikom, ki jih to področje zanima (Environmental education in Denmark, 2004).

Na Danskem se zavedajo, da so številni družbeni problemi posledica potrošnje oziroma vedenja potrošnikov. Temu so se prilagodili tudi mediji, ki pogosto objavljajo informacije o izdelkih in storitvah, zakonodaji ter razne nasvete s tega področja. Organizirano potrošniško izobraževanje za odrasle pojmuje potrošnjo širše kot le porabo izdelkov in storitev in vključuje tudi vidike varovanja okolja in skrbi za zdravje. Večji del izobraževanja se ne posreduje skozi tradicionalno učenje, temveč skozi medije in izkustvene mreže. Gre za podatke, ki jih ciljnim skupinam posredujejo mediji ali komunikacija znotraj skupin potrošnikov.

Gonilna sila med tradicionalnimi potrošniškimi organizacijami je Danski potrošniški svet, ki zastopa potrošnike neodvisno od političnih in poslovnih interesov. Izdaja revijo Premisli in preizkusi in ponuja svetovanje po telefonu. Prek Nordijske mreže za izobraževanje potrošnikov sodeluje tudi pri izobraževanju potrošnikov v šolah. Poleg njega obstajajo še številne gospodinjske organizacije, ki se ukvarjajo s temami, kot so prehrana, proračun, higiena, načrtovanje in družina, ter lokalne potrošniške organizacije, ki se ukvarjajo z reševanjem pritožb. Trend je spodbujanje delovanja specializiranih organizacij, ki se ukvarjajo samo z enim vidikom potrošnje (Izbirajmo z glavo, 2003, str. 141-143).

3 PROJEKT ZBILJSKI GAJ

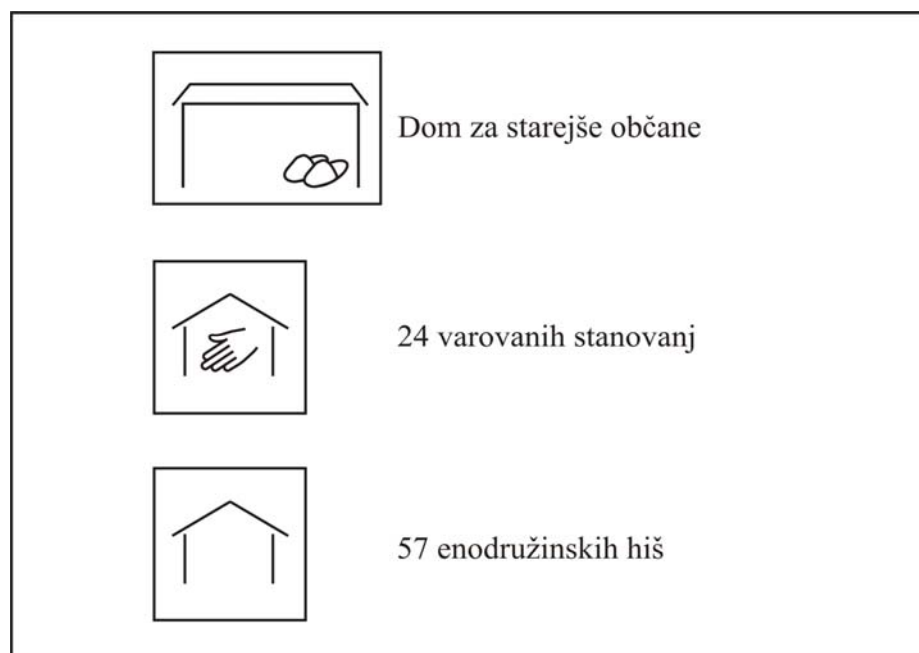
Potrošniško izobraževanje ter ostale oblike varstva, ki ga potrošnikom ponujajo za to specializirane organizacije, je pomembno pri preprečevanju oškodovanj potrošnikov, kakršen je primer Zbiljski gaj. To ni edini tak primer pri nas. Na področju nakupa novogradenj sta znani tudi aferi Brod ter Trzin, kjer so zgodbe podobne. Nepremičnine so obremenjene s hipoteko, mnogo kupcev pa je ostalo brez stanovanj, ki so jih plačali (Nepremičnine-SLONEP, 2004).

3.1 OZADJE PRIMERA ZBILJSKI GAJ

Na zemljišču v Zbiljah pri Medvodah so leta 2000 pričeli graditi sošesko Zbiljski gaj. Naložbo je prevzela družba Mebles d.o.o. iz Medvod, kot izvajalec je pri gradnji sodelovalo gradbeno podjetje Robit d.o.o. iz Trzina. Junija 2000 so ob občinskem prazniku položili temeljni kamen za nov dom starejših občanov. Ta naj bi imel bolnišnični del s standardnim programom, cenovno primerljivim s podobnimi domovi po Sloveniji, v drugem delu doma pa bi bila varovana stanovanja in garsonjere. Poleg tega naj bi v naselju zgradili še 81 objektov. V 24 objektih bi bila varovana stanovanja, ostalo bi bile enodružinske hiše. Slika 1 na strani 17 prikazuje načrtovano število objektov v naselju. Podjetje Mebles je za projekt prepričalo lokalne organe oblasti, podprla jih je tudi država in banke s promocijo ter posojili. Projekt naj bi po začetnih ocenah prinesel 59,8 milijona takratnih nemških mark prihodkov od prodaje, od tega hiše 39 milijonov, dom pa 20,8 milijona mark (Zbiljski gaj: Kupci imajo malo možnosti, 2003; Brankovič, 2003a, str. 14; Bašelj, 2001, str. 11; Hanc, 2003, str. 3; Cajnko Javornik, 2003a, str. 5; Vuković, 2003a, str. 5). Opozoriti je potrebno, da podatki o številu objektov ter njihovi vrednosti niso popolnoma zanesljivi, saj se o tem pojavljajo različni zapisi, ki se med seboj nekoliko razlikujejo.

Konec leta 2001 so slovesno odprli dom starejših občanov, v katerem je 27 stanovanj, 56 garsonjer ter 57 bolniških sob. Na slovesnosti so bili prisotni tudi občinski veljaki ter politiki, mediji so hvalili novo pridobitev na področju skrbi za starejše občane. Novost, ki jo je prinesel ta projekt, je bila prisotnost zasebnega kapitala v sferi socialnega varstva, ki je bilo do tedaj pretežno v pristojnosti države. Minister za delo, družino in socialne zadeve Vlado Dimovski je to označil kot pozitivno, saj so razpoložljive kapacitete na tem področju manjše od potreb in se bodo na ta način lahko hitreje povečevale (Bašelj, 2001, str. 11; Hanc, 2003c, str. 3).

Slika 1: Načrtovano število objektov v Zbiljskem gaju.



Vir: Vuković, 2003a, str. 5; Hanc, 2003c, str. 3.

Vendar idila ni trajala dolgo. Nad družbo Mebles IMS, ki je nastala s pripojitvijo družb Mebles, Metro avto in Metro avto servis k družbi Industrijaimport, je bil zaradi finančnih težav uveden stečajni postopek. Mebles posojila, ki ga je dobil od Abanke, ni vračal. Gradbena dela so bila prekinjena, nekatere hiše in stanovanja so ostala nedokončana, ravno tako komunalna infrastruktura v naselju. Mnogo kupcev svojih nepremičnin še ni prevzelo, čeprav so kupnino zanje v celoti ali delno plačali. Med tistimi, ki so hiše in stanovanja prevzeli, so se znašli tudi takšni brez izbrisne pobotnice, kar pomeni, da je njihova nepremičnina obremenjena s hipoteko, ker investitor ni odplačal dolga, ki je bil zavarovan s hipoteko. Nekatera stanovanja, hiše in parcele bi tako lahko končale kot del stečajne mase (Križnik, 2003b, str. 3).

Projekt Zbiljski gaj se je sprevrgel v množično oškodovanje potrošnikov. Proti odgovornim osebam so bile vložene kazenske ovadbe zaradi oškodovanja upnikov ter poslovnih goljufij (Hanc, 2003f, str. 3). Kupci so iskali pomoč pri raznih inštitucijah, a brez večjega uspeha. Nekaj upanja je prinesla pogodba z novim investitorjem, podjetjem Gradis Inženiring, ki bo nekatere objekte dokončal, nekaj pa jih bo na novo zgradil. Za nekatere kupce je to organizirano reševanje problema rešitev, vendar vanjo niso vključeni vsi. Stanovanjska usoda ostalih, ki so v hišice in stanovanja vložili svoje premoženje, je negotova.

3.2 VAROVANA STANOVANJA

Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je izdalo publikacijo Varovana stanovanja (2001), v kateri so opisane smernice za gradnjo varovanih stanovanj ter njihove osnovne

značilnosti. Varovana stanovanja so namensko grajena za starejše ljudi, ki ne morejo več živeti popolnoma samostojno in potrebujejo delno pomoč in nego, vendar je obseg te pomoči manjši kakor v domovih za starejše. Za socialno oskrbo in nego je zadolžena socialno-zdravstvena služba, ki mora zagotavljati dosegljivost 24 ur na dan in s tem omogočati pomoč in nego ob vsakem času. To je največkrat obstoječa služba doma za starejše, ki naj bi bil v bližini, ali posebej za ta namen organizirana služba. Standard oskrbe v teh stanovanjih določi država, ki izvajalcu oskrbe tudi podeli koncesijo (Križnik, 2003, str. 3; Varovana stanovanja, 2001).

Do storitev v varovanih stanovanjih so, po pravilniku o normativih in standardih socialno varstvenih storitev, upravičene osebe stare nad 65 let, ki so zaradi starosti in njenih spremljajočih pojavov nesposobne za samostojno življenje brez pomoči druge osebe. Preostale psihofizične sposobnosti jim omogočajo, da z redno organizirano pomočjo in zagotovljenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje ter samostojnost v bivalnem okolju, zato za njih popolno institucionalno varstvo v zavodu ni potrebno.

Značilnosti varovanih stanovanj:

- niso institucija, zato ohranjajo pomembnejše prednosti bivanja v lastnem domu, predvsem avtonomnost in zasebnost;
- arhitekturno in lokacijsko so brez ovir in s tem prilagojena potrebam bivanja starostnikov, omogočajo tudi bivanje oseb na invalidskih vozičkih;
- stanovalci imajo zagotovljeno pomoč in nego v nujnem obsegu, lahko pa naročajo dodatne storitve po lastnih željah (Varovana stanovanja, 2001).

Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve ter Urbanistični inštitut Slovenije sta pripravila smernice za gradnjo varovanih stanovanj. V dokumentu so opisana priporočila za lokacijo in tipologijo zgradb, kot morebitni investitorji so navedeni Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, občinski stanovanjski skladi ter zasebne fizične in pravne osebe. Investitor lahko ostane lastnik stanovanj in jih oddaja ali pa jih proda na trgu. Namembnosti stanovanja ni dopustno spreminjati, prodajna cena pa je stvar investitorja (Križnik, 2003, str. 3).

3.3 KONCESIONARJA

3.3.1 Dom Medvode d.o.o.

Javni natečaj za razpis koncesij za oskrbo v domu starejših občanov je bil objavljen julija 2001. Koncesijo je od Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve prejelo podjetje Dom Medvode d.o.o. To podjetje je poslovno leto 2001 zaključilo z izgubo, vendar so bili v času natečaja znani zgolj podatki o poslovanju v letu 2000. Ob prvih znakih težav je ministrstvo sklicalo sestanek, na katerem je koncesionarja opozorilo na njegove neporavnane finančne obveznosti, od uprave je zahtevalo natančno poročilo, pripravo sanacijskega programa za ureditev poslovanja in postavilo roke za odpravo pomanjkljivosti (Aphal Vučkovič, 2003, str. 2; Matejčič, 2003a, str. 5).

Družbo Dom Medvode sta ustanovila Mebles in Robit, ki je leta 2000 izstopil iz družbe. Takrat se je za vstop odločila občina Medvode, vložila je 115 milijonov tolarjev, s čimer je postala 15-odstotna lastnica Doma. Mebles je občini za komunalni prispevek vplačal 110 milijonov tolarjev namesto 275 milijonov, kakor je prispevek izračunal Oddelek za okolje in prostor občine Medvode. Zakaj je občinska uprava pristala na tako nizek znesek, ni znano (Vuković, 2003b, str. 2; Matejčič, 2003c, str. 9; Hanc, 2004b, str. 3).

Leta 2001 je skupščina družbe Dom Medvode na podlagi sklepa občinskega sveta zmanjšala vrednost osnovnega kapitala s 770 milijonov tolarjev na 79 milijonov tolarjev. Takrat je bilo občini Medvode vrnjenih okrog 103 milijone tolarjev, Dom pa je Meblesu dodelil še posojilo z vprašljivim namenom v višini 415 milijonov tolarjev. Istega leta je Loterija Slovenije od družbe Dom Medvode kupila bolnišnični del doma starejših in ga nato dala tej družbi v najem. Kupnino sta si, na podlagi pogodbe o udeležbi na projektu, prevzemu stroškov in delitvi dobička, razdelila Mebles in Robit, kljub temu, da Robit ni bil več družbenik Doma. Takrat sta bila lastnika namreč Mebles s 85-odstotnim deležem in občina Medvode s 15-odstotnim deležem. Določeno je bilo tudi, da se kupnine za varovana stanovanja v domu, razen nekaj izjem, plačujejo Robitu. S temi sredstvi bi pokrili stroške gradnje hiš v Zbiljskem gaju, ki jih je gradil za Mebles (Hanc, 2003b, str. 3; Cajnko Javornik, 2003, str. 2; Hanc, 2004b, str. 3; Vuković, 2003b, str. 2; Cajnko Javornik, 2003b, str. 4).

Pomanjkljivosti v poslovanju Doma Medvode, na katere je opozorilo Ministrstvo za delo družino in socialne zadeve, so bile odpravljene le deloma, zato je ministrstvo spomladi leta 2003 predlagalo sporazumno prenehanje koncesije. Takšna rešitev se jim je zdela primernejša kot odvzem koncesije, ker je Dom nekaj zahtev izpolnil. Poleg tega bi ob odvzemu obstajala nevarnost, da bi potencialni spor povzročil tožbo na upravnem sodišču in s tem daljše negotovo stanje, ki bi lahko zapletlo ali celo onemogočilo izvajanje oskrbe v domu. Koncesija je na podlagi sporazuma prenehala 22. junija 2003. Kljub temu je Dom Medvode še naprej opravljal dejavnost po veljavnih predpisih in sklenjeni pogodbi, dokler je ni čez nekaj mesecev prevzel novi koncesionar (Apoal Vučkovič, 2003, str. 2; Koncesijo za dom starejših v Medvodah podelili družbi Deos, 2003).

3.3.2 Deos d.d.

Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je koncesijo za opravljanje domskega varstva starejših na podlagi javnega natečaja septembra 2003 podelilo novemu koncesionarju, družbi Deos d.d. iz Ljubljane. Deos je že imel izkušnje pri izvajanju te dejavnosti, opravlja jo v domu starejših v Gornjem Gradu, prizadeva pa si dobiti koncesijo tudi v Cerknici. Koncesija velja za stanovalce v domski stavbi, v kateri so tudi varovana stanovanja, ne pa tudi za kupce varovanih stanovanj v hišah. Z Loterijo Slovenije, lastnico bolnišničnega dela doma s 57 sobami, so sklenili dogovor o nižji najemnini, kot jo je plačeval prejšnji koncesionar, pri lastnikih varovanih stanovanj v domu pa se je zapletlo. Le-ti namreč niso bili pripravljeni pristati na tako nizko najemnino, kot jim jo je ponudil Deos. Niso se strinjali tudi z nekaterimi drugimi določili v

ponujeni najemni pogodbi, med drugim z določili o stroških za vzdrževalna in investicijska dela, s tem da lahko najemnik v stanovanjih opravlja svojo dejavnost ali jih da v podnajem, pa tudi z dejstvom, da njihove vloge za sprejem v dom ne bodo obravnavane prednostno. Koncesionar in lastniki so se zato dogovorili, da bodo oblikovali pogajalsko skupino in k sodelovanju povabili izvedence na področju stanovanjske problematike. Oktobra 2003 so dogovor o najemnih pogodbah dosegli. Deos je sprejel pogoje lastnikov, višina najemnine, s katero so se na koncu vsi strinjali, pa je 290 €. Ta znesek je sicer nižji, kot je po naročilu lastnikov ocenil sodno zapriseženi cenilec, vendar višji od prvotno ponujenega s strani Deosa (Hanc, 2003h, str. 3; Koncesijo za dom starejših v Medvodah podelili družbi Deos, 2003; Vuković, 2003c, str. 9; Matejčič, 2003c, str. 9; Hanc, 2003g, str. 3; Vuković, 2003g, str. 6).

3.4 *MEBLES IMS*

Decembra 2002 je s pripojitvijo družb Mebles, Metro avto in Metro avto servis k družbi Industrijaimport nastala družba Mebles IMS. Salonit Anhovo se je zoper sklep o pripojitvi pritožil. Trem družbam je namreč dal posojila v skupni vrednosti okrog 1,1 milijarde tolarjev, ki niso bila vrnjena.

Januarja 2003 je direktor Meblesa IMS Rajko Županc vložil predlog za prisilno poravnavo nad Meblesom IMS. Sodišče je sprejelo sklep o prisilni poravnavi. Maja 2003 je novi direktor Miha Mahkota umaknil predlog za prisilno poravnavo in istega dne vložil novega, ki pa ga je sodišče zavrnilo, ker naj bi šlo za poskus zlorabe in 12. junija 2003 razglasilo stečajni postopek zoper Mebles IMS.

Maja 2003 je sodišče ugodilo pritožbi Salonita, ki je izpodbijal združitev štirih firm v Mebles IMS. Zaradi te pritožbe je registrsko sodišče 19. junija 2003 izbrisalo Mebles IMS in znova vpisalo družbe Industrijaimport, Mebles, Metro avto in Metro avto servis. Zaradi te razsodbe se je stečaj nad Meblesom IMS spremenil v stečaj nad temi štirimi družbami, ki so bile razglašene za njegove naslednice (Hanc, 2003a, str. 1; Cajnko Javornik, 2003b, str. 4; St 211/2002, 2003).

Zoper uvedbo stečaja proti družbi Mebles se je pritožil njen lastnik Andrej Rezar. Višje sodišče je septembra 2003 ugotovilo, da je odločitev o stečaju Meblesa IMS prehitela izbris iz sodnega registra, zato se ta ne bi smel zgoditi. Odločilo je, da je bil izbris Meblesa IMS iz sodnega registra brezpredmeten in je ta zato znova v stečaju, ponovni vpis štirih podjetij v sodni register pa se razveljavi. Po besedah stečajne upraviteljice Marte Kalpič Zalar ta odločitev ni bistveno vplivala na nadaljevanje stečajnega postopka (Vuković, 2003d, str. 4).

3.5 *STEČAJ*

Kupci stanovanj in hiš v Zbiljskem gaju so obroke, skladno s prodajnimi pogodbami, plačevali že med gradnjo, čeprav je ta zamujala. Ko je bil nad družbo Mebles IMS uveden stečaj, so se gradbena dela prekinila (Lorenčič, Goljevšek, 2003, str. 2). Upniki, do katerih je imel Mebles neporavnane obveznosti, so s pravnomočnimi sodbami dosegli blokado njegovega računa pri

Abanki že septembra 2001. Januarja 2002 je Mebles nakazila kupnin za nepremičnine v Zbiljskem gaju prenesel na podjetje B.W.A. d.o.o., ki je zanj opravljalo storitve obračunskega centra. S temi sredstvi je prosto razpolagal in tako kljub blokadi računa nemoteno posloval (Hanc, 2003a, str. 1; Matejčič, 2003d, str. 3).

Mebles je s podjetjem Mebles Inženiring d.o.o., ki se je kasneje preimenovalo v Movensa d.o.o., sklenil pogodbo o prenosu gradnje dela nepremičnin v Zbiljskem gaju nanj. Nekateri kupci so tako kupoprodajne pogodbe za hišo ali stanovanje v Zbiljskem gaju sklenili z Mebles Inženiringom, ki je sprejemal tudi kupnine (Matejčič, 2003, str. 2; Hanc, 2004a, str. 3; Matejčič, 2003e, str. 3).

Okrožno sodišče v Ljubljani je v Uradnem listu objavilo poziv upnikom, naj svoje terjatve do Meblesa IMS prijavijo do 4. septembra 2003. Narok za preizkus prijavljenih terjatev naj bi bil 15. septembra, vendar so kasneje določili nov datum, 16. oktober. Stečajna upraviteljica Marta Kalpič Zalar je namreč stečajni senat obvestila, da ji do septembra, zaradi zapletenosti primera, ne bo uspelo pripraviti vse dokumentacije, zato je za narok predlagala kasnejši datum (Brankovič, 2003, str. 13; Za prijavo terjatev do naslednic Mebles IMS še slabih 14 dni, 2003).

3.5.1 Kupci nepremičnin

Abanka je Meblesu leta 2000 dala investicijsko posojilo, ki ga je zavarovala s hipoteko na zemljišču. Dogovor med investitorjem in banko je bil, da se zadnji obrok kupnine kupcev nepremičnin v Zbiljskem gaju, v vrednosti približno 30 odstotkov nepremičnine, nakazuje Abanki. S tem so se zmanjševale njene terjatve do Meblesa, kupcem pa je izdajala izbrisne pobotnice. Septembra 2002 je banka ugotovila, da se Mebles ne drži dogovora, zato je zahtevala, da se obveznost nakazovanja kupnin na račun banke vnese v kupoprodajno pogodbo. Vendar so nekateri kupci, kljub temu pogodbenemu določilu, zadnji obrok nakazovali Meblesu oziroma, po blokadi njegovega žiro računa pri Abanki, družbi B.W.A.. Izbrisnih pobotnic od Abanke zato niso dobili, njihove nepremičnine pa so ostale pod hipoteko Abanke (Brankovič, 2003, str. 13; Vuković, 2003a, str. 5; Hance, 2003b, str. 3; Matejčič, 2003d, str. 3).

Obstajala je nevarnost, da bodo že plačane nepremičnine končale v stečajni masi. To bi utegnilo pomeniti, da bodo kupci stanovanj ostali brez svojih življenjskih prihrankov, saj imajo v stečajnem postopku prednost upniki z ločitveno pravico, torej tisti, ki imajo nad premoženjem hipoteko. 95 kupcev hiš ter varovanih stanovanj je skupno prijavilo za nekaj več kot milijardo tolarjev terjatev (Brankovič, 2003, str. 13; Križnik, 2003e, str. 3; Cajnko Javornik, 2003c, str. 4).

Odvetnik 33 kupcev nepremičnin v Zbiljskem gaju, Boris Grobelnik, je kupce, glede na njihov položaj, razdelil v tri skupine:

- V najboljšem položaju so tisti, ki so svoje nepremičnine v celoti plačali, jih dobili v posest, od banke dobili izbrisne pobotnice, kar pomeni, da nepremičnine niso več obremenjene s hipoteko, in imajo dovoljenje za vpis v zemljiško knjigo.

- Kupci, ki so nepremičnine že plačali in prevzeli, niso pa še dobili izbrisnih pobotnic. Njihova nepremičnina je torej obremenjena s hipoteko, ker investitor banki še ni plačal njihovega sorazmernega dela hipotekarnega dolga. Vložili bodo predlog za izločitev kupnin iz stečajne mase. Tudi, če bo ta predlog upoštevan, bodo še vedno zavezani poravnati hipoteko do banke, če bo to zahtevala.
- Kupci, ki so nepremičnine v celoti ali delno plačali, vendar te še niso bile do konca zgrajene in jih tudi nimajo v posesti. Ti kupci morajo prijaviti svojo terjatev v višini vplačane kupnine. Njim kaže najslabše, saj stečajna masa pogosto pokrije le desetino neplačanih terjatev. V takih težavah so se znašli predvsem upokojnenci, ki so kupili varovana stanovanja (Vuković, 2003, str. 19; Križnik, 2003b, str. 3; Hanc, 2003e, str. 3; Zbiljski gaj: Kupci umaknili terjatve, 2003).

3.5.2 Večji upniki

Abanka Vipa d.d.

Abanka Vipa je prijavila terjatve v višini 3,38 milijarde tolarjev, zavarovane s hipoteko. Izhajajo iz posojil, ki sta jih Abanka in Banka Vipa dajali podjetjem, ki so se kasneje združila v Mebles IMS. Projekt Zbiljski gaj je kreditirala Abanka z investicijskim posojilom Meblesu leta 2000. Njegovo boniteto so presodili na podlagi analize bilančnih podatkov, ki jo je podjetje predložilo za leti 1998 in 1999. Ugotovili so, da je podjetje likvidno, solventno in v solidni finančni poziciji. Proučili so tudi njihov investicijski program, in sicer tržno zanimivost naložbe ter ustreznost finančne konstrukcije. Projekt je bil tržno zelo zanimiv, zanimanje za hiše in stanovanja je bilo veliko. Najeli so gradbenega strokovnjaka, ki je kasneje spremljal gradnjo na terenu in namenskost porabe kredita.

Mebles se ni držal dogovora z banko, da se zadnji, 30-odstotni del kupnine kupcev nakazuje na njen račun. Njegova naslednja napaka je bila statusna sprememba, ki se je zgodila brez vednosti banke. Le-ta je namreč za združitev štirih podjetij v Mebles IMS izvedela iz Uradnega lista, čeprav je bilo v kreditni pogodbi določilo, da lahko kreditodajalec opravi statusno spremembo le v soglasju s kreditodajalcem. Abanka se kljub temu ni odločila, da izstopi iz projekta, ker bi s tem povzročila stečaj Meblesa. Preverila je svoja zavarovanja, potrebna dela za dokončanje projekta in se odločila za bolj stroge ukrepe proti Meblesu. Takrat je namreč ocenila, da je naselje mogoče dokončati (Cajnko Javornik, 2003b, str. 4; Križnik, 2003f, str. 3; Vuković, 2003a, str. 5; Križnik, 2003h, str. 3).

Zveza bank Celovec

Zveza bank Celovec je podjetju Polder dala posojilo, za katero je jamčilo eno od podjetij iz skupine Mebles. Do Meblesa IMS so tako prijavili okrog 2,3 milijarde tolarjev terjatev. Zveza bank Celovec je bila kot posojilodajalec udeležena tudi pri gradnji stanovanjsko-poslovnega objekta Brod v Ljubljani. Investitor je zaradi neporavnanih obveznosti šel v stečaj, Zveza bank Celovec je kot največji upnik dobila skorajda celoten izkupiček stečajne mase, kupci pa svojih

kupnin niso dobili v celoti povrnjenih in se še vedno borijo zanje (Cajnko Javornik, 2003b, str. 4; Hanc, 2003e, str. 3; Cajnko Javornik, 2003d, str. 4).

Nova Ljubljanska banka d.d.

NLB je prijavila terjatve do Industrijaimporta v višini 1,6 milijarde tolarjev z ločitveno pravico, poleg tega pa še več kot 300 milijonov tolarjev terjatev iz naslova neporavnanih garancij Meblesa za posojilo podjetju Polder. Podjetje Mebles je bilo na seznamu potencialnih kreditorejmalcev mednarodnega posojila prek Nove Ljubljanske banke, ki za financiranje projektov gradnje domov za starejše občane uporablja finančne vire Razvojnne banke Sveta Evrope (CEB - Council of Europe Development Bank). Podjetja, ki se prijavijo, morajo poleg meril NLB zadostiti tudi merilom CEB. Mebles tega ni zmožel, zato mu posojilo ni bilo odobreno (Hanc, 2003b, str. 3; Cajnko Javornik, 2003b, str. 4).

Salonit Anhovo d.d.

Salonit Anhovo je oktobra 2001 Meblesu, Industrijaimportu in Metro avto servisu dal posojila v skupni vrednosti 1,1 milijarde tolarjev. Ta posojila izhajajo iz let 1998 in 1999, ko so tem trem podjetjem odobrili več kratkoročnih nenamenskih posojil. Zneski glavnice in obresti iz več posojilnih pogodb do posameznega upnika so bili oktobra 2001 združeni v eno pogodbo. V Salonitu niso vedeli, da so ta podjetja med seboj kakorkoli povezana, tudi namen uporabe sredstev jim ni bil znan. Terjatve so z obrestmi in stroški izvršilnih postopkov narasle, tako da so v stečajnem postopku prijavili skupno 1,4 milijarde tolarjev terjatev (Matejčič, 2003b, str. 5).

3.5.3 Začasni upniški odbor

Zaradi zapletenosti stečajnega postopka so, na predlog stečajne upraviteljice, imenovali začasni upniški odbor pred prvim narokom. Stečajna upraviteljica je menila, da obstaja verjetnost, da bo treba še pred prvim narokom (takrat se upniški odbor običajno imenuje) sprejemati odločitve, ki jih potrjuje ta odbor. Vanj so bili imenovani Ministrstvo za finance, Salonit Anhovo, Krekova zavarovalnica, Nova ljubljanska banka, Abanka Vipa, Jana Knific, Primož Tramte kot predstavnik kupcev hiš, Dean Fortun kot predstavnik kupcev varovanih stanovanj in Igor Novak kot delavski zaupnik. Za predsednico je bila imenovana Mojca Lukančič, odvetnica Salonita Anhovo (Biščak, 2003, str. 7; Vuković, 2003f, str. 3).

3.5.4 Narok za preizkus terjatev

Terjatve do Meblesa IMS v stečaju je prijavilo kar 339 pravnih in fizičnih oseb. Na naroku se je stečajna upraviteljica Marta Kalpič Zalar izrekla o vsaki posamezni terjatvi. Priznane terjatve čakajo na delno poplačilo, nekatere je odložila, nekatere pa prerekala. Med slednjimi je veliko terjatev družb, ki so povezane z Meblesom IMS (Križnik, 2003j, str. 1).

Podjetja Industrijaimport, Mebles, Metro avto in Metro avto servis, ki so se združila v Mebles IMS, so imela veliko medsebojnih terjatev. Zaradi pripojitve bi te nehale obstajati, zato so jih pred pripojitvijo prodala drugim povezanim družbam. Te bi si v načrtovani prisilni poravnavi pridobile status upnikov in s svojimi glasovi vplivale na potek poravnave. Tako so bile sporne terjatve družb Proton Avto, Hartmann Commerce, Promed, Gašperin, Metro avto servis, B.W.A., Mebles Inženiring, Dom Medvode, Robit in drugih. Za posle med temi podjetji so bile značile pogodbe o odplačnem odstopu. Šlo je za odstop terjatev ali prenos premoženja, obveznost plačila med podjetji pa je bila odložena za več let. Po Obligacijskem zakoniku pa prevzemnik dolga nima pravice do statusa upnika, dokler ne plača prevzetega dolga (Vuković, 2003e, str. 7; Hanc, 2004, str. 5).

Med upniki, ki so pravočasno prijavili terjatve, so, poleg že omenjenih, tudi Banka Celje, Poštna banka Slovenije, SKB banka, Zavarovalnica Triglav, Zavarovalnica Adriatic, Zavarovalnica Maribor, Dom Medvode, časopisne hiše Delo, Dnevnik in Večer, Mestna občina Ljubljana, Ministrstvo za finance, Davčna uprava Republike Slovenije in še mnogo družb z manjšimi prijavljenimi vsotami. Med fizičnimi osebami so kupci, lastniki zemljišč, ki kupnine še niso dobili v celoti poravnane, ter nekaj članov širše družine Rezar, ki so bili med ustanovitelji štirih podjetij, združenih v Mebles IMS (Križnik, 2003h, str. 3).

3.5.5 Novi investitor

Abanka Vipa, kot največja upnica Meblesa IMS v stečajju, si je zadala tri cilje: končati projekt, rešiti probleme kupcev stanovanj in jim izdati izbrisne pobotnice ter v celoti poplačati svoje terjatve. Tako so si v Abanki prizadevali pridobiti kredibilnega investitorja, ki bi odkupil del aktive in del pasive Meblesa IMS v stečajju. Dokončal bi objekte, komunalno uredil naselje, poplačal Abanko, kupci stanovanj pa bi dobili izbrisne pobotnice ter umaknili terjatve, ki so jih prijavili v stečajni postopek. V soglasju s stečajno upraviteljico Marto Kalpič Zalar in stečajnim senatom ljubljanskega okrožnega sodišča so za to nalogo izbrali podjetje Gradis Inženiring, ki ima dolgoletne izkušnje z investicijsko gradnjo.

Abanka Vipa, Gradis Inženiring, stečajna upraviteljica Marta Kalpič Zalar, stečajni senat in Mebles Inženiring so oktobra 2003 podpisali pogodbo za dokončanje projekta Zbiljski gaj. Takrat je bilo postavljenih že 57 individualnih hiš ter 24 večstanovanjskih objektov s 95 varovanimi stanovanji, to je skupno 152 stanovanjskih enot, vendar vse niso bile dokončane. Gradis Inženiring naj bi dokončal 26 objektov (83 stanovanjskih enot), 10 pa jih na novo zgradil (50 stanovanjskih enot). Pogodba naj bi vsebovala rešitve za kupce, ki so kupili stanovanja podjetja Mebles IMS, ne pa tudi za tiste, ki so sklenili pogodbe z Mebles Inženiringom, vendar so podpisniki pogodbe obljubili, da se bodo potrudili najti rešitev tudi za te kupce (Križnik, 2003i, str. 1; Križnik, 2003h, str. 3).

Gradis Inženiring se je lotil postopkov spreminjanja zazidalnega načrta in pridobivanja gradbenih dovoljenj, ker bo gradil tudi zunaj območja zdajšnjega načrta, saj lahko le tako doseže

donosen projekt. Poskrbel naj bi tudi za legalizacijo zgrajenih nepremičnin, ki jih je Mebles zgradil v neskladju z gradbeno dokumentacijo (Vuković, 2003i, str. 20; Vuković, 2004, str. 19).

Nadaljevanje gradnje je za nekaj časa ustavila pritožba Jane Knific in ostalih dedinj nekdanjega lastnika dela zemljišča v Zbiljskem gaju zoper sklep stečajnega senata o prodaji dela podjetja Mebles IMS v stečaju. Upnice so v stečaju prijavile za 146 milijonov tolarjev terjatev, ker naj ne bi dobile plačane celotne kupnine za zemljišče, ki ga je družina prodala Meblesu. Stečajna upraviteljica je terjatve prerekala. Po njenih besedah je bil njihov obstoj vprašljiv, saj je v zvezi z njimi še tekla pravda na sodišču. Višje sodišče v Ljubljani je kmalu sklenilo, da se pritožba upnic zavrne. S tem je postal sklep sodišča prve stopnje o prodaji dela stečajnega dolžnika pravnomočen, pogodba o dokončanju projekta Zbiljski gaj pa veljavna (Križnik, 2003l, str. 3; Vuković, 2003h, str. 4).

3.5.6 Z asignacijami prejeta plačila

Abanka je ob podpisu pogodbe obljubila, da bodo našli skupno rešitev tudi za kupce, ki so kupovali pri družbi Mebles Inženiring. To podjetje ni v stečaju, vendar kljub temu ni sposobno dokončati stanovanj in hiš. Trdijo pa, da bi bilo to možno, če bi kupci v celoti poravnali svoje kupnine. Problem je v tem, da ima Abanka na njihovih zemljiščih vpisano hipoteko. Takoj, ko bi kupci plačali kupnino, bi jim morala izdati izbrisne pobotnice, a se je zadeva zapletla zaradi tožbe države proti Abanki (Zbiljski gaj: Dve tretjini kupcev v strahu, 2004; Vuković, 2004b, str. 10).

Republika Slovenija, ki je tudi upnik v stečajnem postopku, je zoper Abanko Vipa namreč vložila tožbo, ker naj bi ta oškodovala stečajno maso. V času, ko je imel Mebles IMS že blokiran račun, je od njega, prek podjetja Mebles Inženiring, na podlagi asignacijskih pogodb prejela okrog 147 milijonov tolarjev kot poplačilo dolga. S tem je, glede na preostale stečajne upnike, prišla v privilegirani položaj, hkrati pa je prišlo do zmanjšanja stečajne mase (Vuković, 2004b, str. 10; Tožba Republike Slovenije proti Abanki Vipa, 2003).

Če bo sodišče razsodilo v prid državi, bo morala Abanka ta znesek vrniti v stečajno maso. Dolg, ki je bil zavarovan s hipoteko na nepremičninah, ki so bile tudi v lasti Mebles Inženiringa, bo obnovljen, kar pomeni, da se lahko banka odloči tudi za vnovčevanje hipotek. Če kupci torej plačajo preostanek kupnin in investitor dokonča njihove hiše ter stanovanja, se lahko zgodi, da zaradi tega dolga ne bodo dobili izbrisnih pobotnic in bodo njihove nepremičnine ostale pod hipoteko (Križnik, 2004, str. 3; Zbiljski gaj: Dve tretjini kupcev v strahu, 2004).

Stečajni zakon določa, da lahko stečajni upravitelj zahteva nazaj vsa plačila, ki eno leto pred stečajem niso bila opravljena z gotovino, da se tako prepreči prednostno poplačevanje upnikov. Podobno kot proti Abanki, je tudi proti izvajalcem del v Zbiljskem gaju država vložila izpodbojne tožbe za vračilo plačil, prejetih z asignacijami. Če bodo tožbe uspele, bodo morali upniki vračati denar, kar bi lahko resno ogrozilo obstoj teh podjetij (Ručna, Vuković, 2004, str. 4; Vuković, 2004a, str. 9).

3.5.7 Trenutno stanje

Ko se je pojavil novi investitor, je kazalo, da se bo zgodba o Zbiljskem gaju vendarle ugodno končala. Toda žal se le 27 od 78 še nerešenih primerov rešuje organizirano. Gradis Inženiring je, oziroma še bo, dokončal stanovanja teh kupcev, a ne po standardih, ki veljajo za varovana stanovanja. Čeprav so kupili varovana stanovanja, ki so bila dražja od običajnih in bi morali imeti zagotovljeno zdravstveno in socialno oskrbo ter nižje stroške za vodo, elektriko in ogrevanje, se bodo morali zadovoljiti z običajnimi. Ker zaradi starosti potrebujejo posebno pomoč, se zanj dogovarjajo z domom starejših občanov.

51 ostalih kupcev je še vedno v negotovosti. 34 je takih, ki so stanovanje kupili pri Mebles Inženiringu, po novem Movensi. Obljubljeno jim je bilo, da bodo prišli pod okrilje novega investitorja, kar pa se ni zgodilo in ostali so prepuščeni Movensi, ki ni sposobna dokončati njihovih stanovanj in hiš. Stanje je problematično tudi za 17 kupcev, ki so bili stranke Meblesa IMS. Ker so bile njihove nepremičnine že dokončane, so bili izvzeti iz pogodbe z novim investitorjem. Kupnino so že delno (11 kupcev) ali v celoti (6 kupcev) poravnali, vendar še nimajo izbrisnih pobotnic, zato so ostali v negotovem položaju, kot nekakšna garancija za poplačilo Abanke (Križnik, 2004a, str. 3; Movrin, 2004).

3.6 ODGOVORNOST NOTARJEV

Afera Zbiljski gaj je dodobra razburkala javnost. Med drugim so se pojavili tudi dvomi o pravni korektnosti dela notarjev pri sklepanju pogodb. Zato je posebna komisija Notarske zbornice Slovenije, po odredbi takratnega pravosodnega ministra Ivana Bizjaka, opravila neposreden nadzor, v okviru katerega je pregledala delo notarjev, ki so sodelovali pri urejanju pravnih razmerij v zadevi Zbiljski gaj. Namen nadzora je bila razjasnitev naslednjih vprašanj:

- ali je bilo v notarskih listinah ugotovljeno in navedeno, da so nepremičnine obremenjene s hipoteko;
- ali so te listine vsebovale ustrezna pogodbena določila, s katerimi se zagotavlja, da bo s plačilom kupnine zagotovljen izbris hipotek na nepremičninah;
- ali je bilo v listinah zagotovljeno, da bo kupec s plačilom kupnine pridobil za vpis v zemljiško knjigo sposobno listino ter ali je bila izdaja take listine ustrezno zavarovana;
- ali so notarji poučili stranke o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla ter jih opozorili na nejasna, nerazumljiva ali dvoumna določila ali pomanjkljivosti, zaradi katerih bi lahko prišlo do zapletov;
- ali so bila v listine vnesena ta opozorila ter izjave strank, da tudi po podanem opozorilu vztrajajo pri sklenitvi posla;
- ali so notarji pri potrjevanju zasebnih listin preverjali, da glede njih niso podani zakonski zadržki ter kako je bilo ugotovljeno in potrjeno, da teh zadržkov ni (Vukelić, 2003, str. 2).

Komisija je pregledala notarske listine, spise, vpisnike ter druge evidence notarjev. Notarska zbornica Slovenije je po opravljenem nadzoru ministrstvu odgovorila, da so notarji ravnali

povsem v skladu s predpisi, kar naj bi veljalo za 65 overitev podpisa prodajalca ter za 101 notarski zapis, to je potrditev zasebne listine o pravnem poslu. V času sestave notarskih zapisov naj ne bi bilo razlogov za sum, da je posel navidezen, in tudi drugih zadržkov, zaradi katerih bi notarji odklonili sestavo zapisov, ni bilo (Vukelić, 2004, str. 1; Notariat v zadevi Zbiljski gaj, 2003).

Na ministrstvu so menili, da odgovor ni dovolj natančen, zato so še sami preučili dokumente, ki so jih zahtevali od zbornice. Ugotovili so, da je eden od notarjev ravnal v nasprotju z 42. členom Zakona o notariatu. Po tem členu mora notar "pred sestavo notarske listine poučiti stranke o vsebini in posledicah nameravanega pravnega posla ali izjave volje ter jih odvrčati od nejasnih, nerazumljivih ali dvoumnih izjav, zaradi katerih bi moglo priti do pravnih ali izpodbojnosti. Če stranke pri svojih izjavah vztrajajo, jih mora vnesti v notarsko listino, ob tem pa navesti tudi opozorila, dana strankam v zvezi z njimi" (Zakon o notariatu, 1994). Notar mora torej stranko v primeru, da je nepremičnina obremenjena, na to posebej opozoriti in ji pojasniti morebitne posledice. Če stranke kljub temu vztrajajo pri sklenitvi posla, je to potrebno zapisati v notarski listini. Ustna opozorila niso dovolj (Vukelić, 2004, str. 1).

Notar Boris Lepša je s tem, ko strank ni pisno opozoril na pravne posledice sklenitve posla, kršil zakon o notariatu, zato se je ministrstvo odločilo za ukrepanje. Takratni pravosodni minister Ivan Bizjak je podal predlog za uvedbo disciplinskega postopka zoper njega. Na podlagi tega predloga je disciplinski tožilec Notarske zbornice Slovenije Vojko Pintar zahteval uvedbo disciplinskega postopka pred disciplinskim sodiščem zbornice. Ob morebitni ugotovljeni kršitvi Zakon o notariatu predvideva tri disciplinske ukrepe. To so pisni opomin, denarna kazen in odvzem pravice za opravljanje notariata. Zadnji ukrep se lahko tudi pogojno odloži, kar pomeni, da lahko notar svojo dejavnost opravlja še leto dni, če v tem času ne stori dejanja, ki bi pomenil neko drugo kršitev dolžnosti pri opravljanju notarskega poklica (Vukelić, 2003, str. 1; Bošnik, 2004, str. 4; Matejčič, 2004, str. 5).

Zadeva se je aprila 2004 nekoliko zapletla, saj je kazalo, da disciplinskega postopka ne bo, ker naj bi pregon zastaral. Notarski zapisi, ki so bili na voljo, so bili vsi iz leta 2002. Zastaralni rok za uvedbo postopka je leto dni od podpisa notarskega zapisa in še leto dni za vodenje postopka, zato pogoji za njegovo uvedbo niso bili izpolnjeni. Vendar se je kasneje izkazalo, da obstajajo tudi notarski zapisi z novejšimi datumi, tako da pregon zoper notarja Lepšo vendarle še ni zastaral (Matejčič, 2004a, str. 3; Matejčič, 2004b, str. 2).

4 SPREMEMBE V ZAKONSKI UREDITVI

Kupci stanovanj v Zbiljskem gaju se niso zavedali nevarnosti hipoteke na zemljišču, ker jih na to ni nihče opozoril. Ker ta primer ni osamljen, so se pričela v medijih pojavljati razna priporočila ter nasveti glede tega, kaj lahko posameznik stori sam, da se zavaruje v takšnih primerih.

Podobno kot pri novogradnjah so hipoteke problem tudi pri nakupu starih nepremičnin. Kupec lahko neoporečnost nepremičnine preveri sam tako, da na ustreznem okrajnem sodišču pridobi izpisek iz zemljiške knjige. Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki je namenjena vpisu in javni objavi podatkov o stvarnih pravicah na nepremičninah, vendar je v Sloveniji vanjo vpisanih le 89 odstotkov nepremičnin. Preverbe hipotek na nevpisanih nepremičninah so zelo zapletene in jih je v takem primeru smiselno prepustiti pravnim in nepremičninskim strokovnjakom.

Kupec se lahko preverjanja torej loti sam, če pa v svoje tovrstne sposobnosti ni prepričan ali če gre morda za nevpisano nepremičnino, lahko to delo opravi kvalificiran strokovnjak, ki je za morebitne napake tudi zavarovan. Najbolj preprosto je, če želi kupec najeti hipotekarni kredit. V tem primeru banka poleg plačilne sposobnosti kreditojemalca preveri tudi podatke o nepremičnini, njenem lastništvu in morebitnih obremenitvah z izpiski iz zemljiške knjige, če pa ti niso na voljo, prek kupoprodajnih pogodb. Podoben postopek izvajajo tudi odvetniki in nepremičninske agencije, ki so zavarovani pred napačnimi odločitvami. To pomeni, da ob njihovih morebitnih napakah zavarovalnica povrne kupcu kupnino (Krivec, 2004, str.19).

Kljub temu, da naj bi bili kupci pri kupovanju nepremičnin zelo previdni in se z vsem temeljito seznanili, je pomembna tudi ustrezná zakonodaja, ki ščiti šibkejšo stranko v pogodbenem odnosu, potrošnika. Zbiljski gaj in podobne afere so pokazale na pomanjkljivosti slovenske zakonodaje na tem področju in kot posledica so se pojavile nekatere spremembe.

4.1 STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanje v najširšem pomenu besede je zaključen sklop materialnih pogojev in razmer, vezanih na določen prostor, v katerem je omogočeno bivanje in zadovoljevanje temeljnih življenjskih potreb, kot so zaščita pred zunanjimi vplivi, počitek, prehranjevanje, regeneracija in podobno. Predstavlja zunanjo podobo človekovega razvoja. Včasih so človeku za ta namen služile votline, jame, naravne pregrade, z razvojem je postajalo stanovanje vse bolj dobrina opredmetenega dela. V nadaljnjem razvoju se stanovanje vse bolj osamosvaja od naravnih pogojev okolice in pričinja prevzemati pomembne funkcije vzgoje in kulturnega sožitja. Stanovanja se med seboj vedno bolj povezujejo, oblikujejo se naselja in mesta. Povečan družbeni značaj zahteva tudi določeno družbeno regulativo.

Pri zunanjem vidiku stanovanja družbena regulativa rešuje vprašanja o lokaciji, velikosti, izgledu, oddaljenosti od sosednjih objektov, prometnih poti, drugih javnih objektov. Pri notranjem vidiku se postavlja vprašanje kakovosti gradnje, prostorske strukture, velikosti stanovanjskih prostorov ter inštalacij v stanovanju. Temeljna izhodišča družbene regulative so varnost stanovalcev in okolice, ustreznost higienskih razmer v stanovanju ter varstvo okolja (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 27-29).

Že ob prvih znakih, da je v Zbiljskem gaju nekaj narobe, so se odzvali predlagatelji dveh zakonov, Stanovanjskega in Zakona o posredovanju v prometu z nepremičninami. Strinjali so se, da predpisi res niso dovolj varovali potrošnika, kar naj bi se spremenilo z novima zakonoma.

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel nov Stanovanjski zakon (SZ-1) junija 2003, v veljavo je stopil oktobra istega leta. Ta zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za njihovo vzdrževanje, lastninskopravna razmerja ter upravljanje v večstanovanjskih stavbah, najemna razmerja, pomoč pri pridobitvi in uporabi stanovanja ter gradnjo in prodajo novih stanovanj. Poleg tega ureja še pristojnosti in naloge države, občin ter organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju in registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

122. in 123. člen IX. poglavja SZ-1 sta v korist kupca novogradnje s strani investitorja, ko ta še ni dokončana, kar se je v Zbiljskem gaju izkazalo kot problematično. Investitor lahko začne prodajati posamezne dele večstanovanjske stavbe pred njenim dokončanjem le izjemoma, pred tem mora pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje. V primeru, da se s kupcem dogovori ali od njega zahteva, da pred vložitvijo predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo plača del kupnine, ki presega 10 odstotkov vrednosti celotne kupnine posameznega dela stavbe, ima na razpolago dve možnosti za zavarovanje kupčevega vplačila. Zagotovi mu lahko bremen prost vpis solastninske pravice na zemljišču v skladu s predvidenim solastninskim deležem na skupnih prostorih. Druga možnost je, da mu ponudi bančno garancijo za vračilo kupnine, če kupec po dokončanju stavbe ne more doseči bremen prost vpis lastninske pravice na posameznem delu oziroma, če je pogodba razdrta zaradi zamud investitorja pri gradnji (Stanovanjski zakon, 2003; Križnik, 2003c, str. 3). Prva možnost pomeni, da se v primeru stečaja investitorja kupčev solastniški delež ne bo štel v stečajno maso. Prodal bi se samo delež, ki ostane investitorju. Ker pa obstaja tveganje, da investitor objekta ne dokonča, je tu še druga, močnejša varovalka. Z bančno garancijo, ki jo investitor zagotovi kupcu, banka jamči, da bo kupec dobil vrnjeno celotno vplačano vrednost v primeru, da prodajalec ne bi izpolnil svojih obveznosti.

O tem, katera možnost bo izbrana, odloča investitor, njuna uporabna vrednost pa je bolj skromna. Zagotovitev bremen prostega vpisa solastninske pravice na zemljišču kupca ne obvaruje pred stečajnim tveganjem. Bančna garancija, ki zagotavlja močnejše varstvo, je zelo draga. Plača jo investitor, dejansko pa kupec v ceni kvadratnega metra stanovanja.

Zelo problematično je dejstvo, da Stanovanjski zakon ne predvideva kazni za kršitelje. Tako je vprašljivo, ali si bo investitor nakopal dodatne stroške, ki jih prinaša zavarovanje kupčevega vplačila, četudi jih lahko prevali na kupca, če ni sankcij, ki bi mu grozile, če tega ne stori. V primeru da investitor ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti, njegovega vplačila pa ni zavaroval, kupcu preostane le to, da ga toži in morebiti v nekaj letih pride do svojega denarja. Če gre podjetje v stečaj ali preneha poslovati, je tudi tak razplet malo verjeten (Križnik, 2003g, str. 13; Marcon, Urh, 2003, str. 24; Križnik, 2003c, str. 3).

Preseneča me, da je bil sprejet zakon, ki je upošteval dogajanja v Zbiljskem gaju, imel naj bi torej uporabno vrednost, poskrbel naj bi, da se podobne stvari ne bi več dogajale, manjka pa mu določilo o kaznih za investitorje, ki se novih predpisov ne bi držali. Avtorji so se očitno zanašali na poštenost investitorjev, ki bodo poskrbeli za dobrobit kupca ne glede na to, da najbrž sami ne

bi utrpeli nobene škode, če tega ne bi storili, imeli pa bi višje stroške, če bi. Zelo jasno je, da se na to ne gre zanašati in najbrž se res niso, vprašanje pa je, na kaj so se, oziroma kako da niso predvideli tudi možnih problematičnih scenarijev in v zakon vključili določila, ki bi preprečila ali vsaj zmanjšala njihovo pogostost. Čeprav so bili stvarni problemi povod za nova zakonska določila, zakonodajalec ni znal oblikovati dobre rešitve.

4.2 ZAKON O VARSTVU KUPCEV STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB (ZVKSES)

Kljub temu, da je eno poglavje novega Stanovanjskega zakona namenjeno premoženjsko pravnim razmerjem med investitorjem in kupcem stanovanj, je, zaradi že omenjenih pomanjkljivosti, njegova uporabna vrednost za reševanje tovrstne problematike majhna. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo je zato pripravilo predlog Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki je, po besedah ministra Janeza Kopača, nastal kot neposredna posledica afere Zbiljski gaj. Osnovni namen zakona, s katerim naj bi preprečili prihodnje morebitne zlorabe kupcev, je ureditev razmerja med prodajalcem stanovanj oziroma enostanovanjskih stavb in kupcem tako, da bodo kupci popolnoma zaščiteni pred tveganji. Predlog zakona je šel skozi obsežno in intenzivno usklajevanje znotraj vlade. Obravnavali so ga tudi na Notarski zbornici, v Banki Slovenije, v Združenju bank Slovenije ter na Gospodarski zbornici Slovenije (Križnik, 2003k, str. 3).

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb januarja 2004, veljati je pričel 1. avgusta 2004. Z dnem uveljavitve tega zakona sta prenehala veljati 122. in 123. člen novega Stanovanjskega zakona (Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, 2004).

4.2.1 Razlogi za sprejem ZVKSES

Investitorji, ki gradijo stanovanjske oziroma poslovne stavbe z namenom nadaljnje prodaje, si pogosto del finančnih virov za financiranje gradnje zagotovijo tako, da sklepajo pogodbe o prodaji posameznih stanovanj oziroma poslovnih prostorov še pred končanjem gradnje. Kupci se v tem primeru zavežejo, da bodo del kupnine plačali še pred izročitvijo dela stavbe, ki je predmet prodaje. Predmet prodaje je torej bodoča stvar, stavba ali del stavbe, ki v času sklenitve prodajne pogodbe še ne obstaja. Kupec je zato izpostavljen precej večjemu obsegu tveganj, povezanih z neizpolnitvijo obveznosti druge pogodbene stranke, kot pri nakupu stavbe oziroma posameznega dela stavbe, ki je že zgrajena.

Tveganja, ki jim je kupec v tem primeru izpostavljen, so naslednja:

1. Tveganje investitorjeve finančne nesposobnosti dokončati gradnjo

To tveganje nastane, ko investitor sklepa prodajne pogodbe še pred pridobitvijo dokončnega gradbenega dovoljenja. Dokler investitor tega dovoljenja ne dobi, z deli ne more začeti, postopki

pridobitve pa lahko trajajo dalj časa. Zgodi se lahko, da v obdobju od prejema posameznih obrokov kupnin do takrat, ko mu je dovoljeno pričeti z gradnjo, zaide v finančne težave. To se zgodi, če je zemljišče kupil s tujimi viri in ni sposoben plačevati stroškov financiranja, ker je bil preveč optimističen pri predvidevanju časa, ki bo potreben za pridobitev gradbenega dovoljenja. Finančne težave se lahko pojavijo tudi v primeru, da je prejete obroke kupnin porabil za druge projekte, ki niso bili uspešni, zato teh kupnin tudi ni več sposoben vrniti.

Investitor lahko postane finančno nesposoben dokončati gradnjo tudi potem, ko se je gradnja že začela, če finančne vire, pridobljene z vplačanimi obroki kupnin, porabi za druge namene. Vzrok so lahko tudi stroški gradnje, ki so večji od načrtovanih, ali pa nesposobnost investitorja, da bi med gradnjo pridobil zadosti kupcev ter z njihovimi viri financiral dokončanje gradnje, ravno tako pa ne zna pridobiti drugih ustreznih virov.

2. Druga tveganja, povezana z investitorjevim neizpolnjevanjem obveznosti

Investitor izpolni svojo obveznost do kupca v celoti šele takrat, ko opravi vsa pravna dejanja, ki so potrebna, da lahko kupec na kupljeni nepremičnini pridobi lastninsko pravico, ki je brez pravnih napak, torej ni obremenjena s hipoteko ali z drugimi pravicami tretjih oseb. To obveznost izpolni tako, da kupcu izstavi ustrezno zemljiškoknjižno dovoljenje, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca. Če je predmet prodaje posamezen del stavbe, lahko to dovoljenje izstavi šele, ko zagotovi pogoje za vpis etažne lastnine na objektu v zemljiško knjigo. Ti pogoji so vpis v kataster stavb, sprejem akta o oblikovanju etažne lastnine ter vložitev ustreznega zemljiškoknjižnega predloga za vpis etažne lastnine.

Investitorji pogosto zahtevajo plačilo celotne kupnine, še preden izpolnijo te obveznosti do kupcev. Kupec se torej lahko znajde v položaju, ko ne more doseči vknjižbe lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v svojo korist, kljub temu, da je že poravnal kupnino.

3. Tveganje stvarnih napak po izročitvi

To je tveganje, da bo investitor nesposoben izpolniti morebitne zahtevke iz naslova odgovornosti za stvarne napake.

V našem civilnopravnem sistemu že obstajajo instituti, ki omogočajo zaščito kupcev pred tveganji, ki so jim izpostavljeni pri nakupu novogradenj, vendar investitorji, ki so močnejše pogodbeno stranke, teh institutov ne uporabljajo. Pravna razmerja s kupci urejajo tako, da čimbolj izključijo ali omejujejo pravice kupcev, ki bi jih ti imeli po splošnih pravilih obligacijskega prava. Za pravila obligacijskega prava, ki jih ureja Obligacijski zakonik, je namreč značilno, da imajo naravo dispozitivnih zakonskih določb, uporabo katerih lahko stranki s pogodbo izključita. Imata torej možnost, da svoje obligacijsko razmerje uredita drugače, kot je določeno v tem zakoniku.

Razmerja med prodajalcem in kupcem ureja tudi Zakon o varstvu potrošnikov. Slabost ureditve v tem zakonu je, da se njegove določbe sicer nanašajo tudi na nepremičnine, vendar ne upoštevajo posebnih značilnosti pravnih razmerij v zvezi s prodajo nepremičnin kot so daljši jamčevalni roki za napake v gradnji in posebna tveganja v zvezi z nakupi novogradenj. Nov Stanovanjski zakon pa, kot je bilo že omenjeno, kupcev ne varuje dobro pred tveganji, ki so jim izpostavljeni (Plavšak, 2004, str. 19-23).

4.2.2 Namen ZVKSES

Namen zakona je celovito urediti razmerje med prodajalcem stanovanj oziroma enostanovanjskih stavb ter kupci, ki imajo položaj potrošnika, z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi. Institut obligacijskega prava, ki je namenjen zaščititi ene pogodbene stranke pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke, je dogovor o sočasnosti izpolnitve, torej dogovor, da morata obe stranki hkrati izpolniti obveznosti. V takem primeru lahko pogodbeni stranka odkloni izpolnitev svoje obveznosti, če druga stranka ne izpolni ali ni pripravljena sočasno izpolniti svoje obveznosti.

Ker pa so zakonske določbe Obligacijskega zakonika dispozitivne, lahko pogodbeni stranki pogodbeno razmerje uredita tudi drugače. S pogodbo lahko izključita pravilo o sočasnosti izpolnitve in se dogovorita, da bo ena stranka svojo obveznost izpolnila prej kot druga. S tem prevzame tveganje neizpolnitve obveznosti druge pogodbene stranke. To se zgodi, ko se kupec zaveže plačati kupnino v celoti ali po obrokih, še preden je prodajalec sposoben izpolniti svojo obveznost prenesti lastninsko pravico na nepremičnini nanj.

Skrbniške storitve, novost, ki jo v našo zakonodajo prinaša ZVKSES, omogočajo zaščito kupcev pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov, ne bo izpolnil vseh obveznosti do kupcev oziroma ne bo sposoben vrniti vnaprej plačanih obrokov kupnine (Plavšak, 2004, str. 23-25, 52-53).

4.2.3 Lastninska pravica

Lastninska pravica po 37. členu Stvarnopravnega zakonika obsega tri upravičenja: pravico imeti stvar v posesti, pravico stvar uporabljati ter pravico z njo razpolagati. Prodajalec izpolni svojo obveznost v celoti, ko opravi vsa dejanja, ki so potrebna, da lahko kupec začne uresničevati vsa tri upravičenja, ki jih vsebuje lastninska pravica. Kupcu mora izročiti nepremičnino s pogodbeno dogovorjenimi lastnostmi in brez stvarnih napak. S tem mu omogoči uresničevanje pravice imeti nepremičnino v posesti in jo uporabljati. Uresničevanje tretje pravice, razpolagati z nepremičnino, mu omogoči tako, da zagotovi pogoje za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca (Plavšak, 2004, str. 53-54).

Dokler prodajalec ne izpolni teh pogojev, kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine. Izjema je ara, ki jo lahko kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, vendar ne sme

presegati desetih odstotkov kupnine (Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, 2004).

4.2.4 Predčasno plačilo kupnine

Zakon dopušča tudi drugačne dogovore pogodbenih strank. Dogovorita se lahko, da kupec plača kupnino ali njene obroke, še preden prodajalec izpolni svoje obveznosti v celoti, če mu zagotovi ustrezen instrument za zaščito pred tveganji. To so lahko:

1. bančna garancija;
2. poroštvo zavarovalnice z enako vsebino kot bančna garancija;
3. skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

BANČNA GARANCIJA

Prodajalec lahko kupcu, ko mu ta plača posamezen obrok kupnine, izroči nepreklicno bančno garancijo, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se garancija glasi, to je znesek plačanega obroka kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj za šest mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, ki je določen v prodajni pogodbi.

POGODBA O OBLIKOVANJU SKRBNIŠKEGA RAČUNA

Skrbniški račun je transakcijski račun:

- vodi ga skrbniška banka;
- njegov imetnik je skrbniški notar;
- v dobro računa kupci plačujejo obroke kupnin po prodajnih pogodbah;
- v breme računa skrbniška banka opravlja izplačila.

Pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa sklenejo skrbniška banka, skrbniški notar in prodajalec. Skrbniška banka in skrbniški notar se zavežeta opravljati finančne oziroma pravne skrbniške storitve v interesu kupcev, prodajalec pa se zaveže plačati ceno in stroške teh storitev.

Finančne skrbniške storitve obsegajo nadzor nad namensko uporabo virov, zbranih s plačili kupcev, spremljanje poteka gradnje ter preverjanje višine prodajalčevih neplačanih obveznosti. Med pravne skrbniške storitve sodi nadzor nad pravnimi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da lahko prodajalec pravilno izpolni svojo obveznost do kupcev, ter uresničevanje pravic za račun kupcev.

Obveznosti skrbniške banke, skrbniškega notarja ter prodajalca trajajo, dokler prodajalec v celoti ne izpolni vseh obveznosti do kupcev, ki jih je po prodajni pogodbi dolžan izpolniti, oziroma dokler skrbniški notar za račun kupcev ne uresniči vseh pravic zaradi morebitne razveze

prodajnih pogodb (Plavšak, 2004, str. 74-75; Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, 2004).

4.2.5 Posledice zakona

Po novem zakonu sme prodajalec pričeti sklepati prodajne pogodbe oziroma oglaševati prodajo šele, ko izpolni tri pogoje: biti mora lastnik zemljišča, na katerem bo gradil, oziroma imetnik stavbne pravice, na podlagi katere je upravičen graditi; za gradnjo mora biti izdano dokončno gradbeno dovoljenje; če prodaja del večstanovanjske stavbe, mora v obliki notarskega zapisa določiti splošne pogoje prodaje (Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, 2004).

ZVKSES določa, da lahko skrbniške storitve opravlja banka, ki je za to pridobila dovoljenje Banke Slovenije. Tega dovoljenja zaenkrat nima še nobena banka, zato prideta za investitorje trenutno v poštev le bančna garancija ali poroštvo zavarovalnice. Zaradi zapletenosti skrbniških računov se pričakuje, da jih investitorji ne bodo uporabljali prav pogosto. Povpraševanje po njih bo seveda odvisno tudi od cene tega zaščitnega mehanizma v primerjavi z ostalimi. Vodenje skrbniških računov nalaga banki skrbnici zelo veliko odgovornost, saj mora nadzirati izvedbo celotnega projekta. To je razlog, da tudi banke te različice zaščite ne bodo posebej spodbujale. Podjetja se seveda lahko odločijo za prodajo že dokončanih in v zemljiško knjigo vpisanih stanovanj, v tem primeru zaščita pred tveganji ni potrebna, saj kupnin kupcev ne jemljejo vnaprej (Furland, 2004, str. 19; Križnik, 2004c, str. 5).

Po napovedih nekaterih vodilnih ponudnikov na stanovanjskem trgu se bo sestava virov financiranja spremenila, investitorji se bodo odločali za operativno preprostejše načine financiranja, pri katerih garancija, poroštvo ali skrbniški račun niso potrebni. Ker lastnih sredstev ponavadi nimajo dovolj, bodo v poštev prišla bančna posojila. Položaj je problematičen za mala podjetja, ki bodo težko dobila dovolj posojil.

Zakon vnaša na trg novih gradenj več reda in pravne zaščite za potrošnika, kar seveda nekaj stane. Cene kvadratnega metra nove gradnje naj bi se, po ocenah nekaterih ponudnikov, v nekaj mesecih zvišale za 10 do 15 odstotkov. Poleg zakona bo k temu pripomoglo tudi zviševanje cen gradbenega materiala in nafte ter povečano povpraševanje varčevalcev iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (Križnik, 2004c, str. 5). Avtorica zakona dr. Nina Plavšak zavrača takšne napovedi, ki naj bi bile le psihološki pritisk na cene. Prodajalci naj bi morali kupcem že po Stanovanjskem zakonu izročiti bančno garancijo, zato naj to ne bi bil nov strošek, ki bi nastal zaradi ZVKSES. Dejstvo pa je, da Stanovanjski zakon ni sankcioniral neupoštevanja teh določil, garancije se torej niso uporabljale pogosto, zato se mi ta argument ne zdi prepričljiv. Nadalje pravi, da je potrebno upoštevati določbo zakona, ki izključuje uporabo splošnega pravila Zakona o varstvu potrošnikov, po katerem je treba za vse predujme potrošniku plačati obresti. Ker tega stroška po novem ni več, ga je treba pri izračunavanju podražitve odšteti (Krivec, 2004a, str. 19). Tudi nekateri investitorji so mnenja, da dodatnih stroškov v primeru garancije ali skrbniškega računa ne bo možno v celoti prevaliti na kupce. V primeru financiranja z bančnim

posojilom naj sploh ne bi prihajalo do bistvenih razlik v ceni kvadratnega metra stanovanja, saj so prej zaradi predplačil plačevali obresti kupcem, zdaj jih bodo pa banki. (Križnik, 2004b, str. 15).

4.3 ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU (ZNPosr)

Pri nakupu nepremičnine se lahko kupec, kot prava neuka stranka, odloči za posrednika in s tem zmanjša tveganje nakupa. V prid takšni odločitvi govorijo slabe razmere, ki vladajo pri nas na tem področju, kot so neurejena zemljiška knjiga, pomanjkljiva zakonodaja, neučinkovit sistem sankcioniranja. Zakoni se, tudi zaradi posledic oškodovanj kupcev v raznih nepremičninskih aferah, spreminjajo in dopolnjujejo. Tudi na področju posredovanja pri nepremičninskih poslih razmere niso bile ustrezno urejene, zato je bil lani sprejet Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki je pričel veljati maja 2003.

ZNPosr določa nepremičninskim družbam in nepremičninskim posrednikom pravila poslovanja pri nepremičninskem posredovanju ter pogoje za opravljanje posredovanja, opredeljuje strokovne podlage za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin in določa javne evidence o posredovanju v prometu z nepremičninami. Poleg tega določa pristojnosti ministrstva ter ureja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem zakona. Po tem zakonu je pristojno ministrstvo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo (Križnik, 2003d, str. 5; Zakon o nepremičninskem posredovanju, 2003).

4.3.1 Pogodba o posredovanju

Pogodba o posredovanju je obligacijsko pravno razmerje, s katero se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval povezati naročitelja z osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da bo posredniku dal plačilo za posredovanje, ko bo pogodba, ki je predmet posredovanja, sklenjena.

Pogodbo o posredovanju na splošno ureja Obligacijski zakonik (OZ), ki pa vsebuje le splošna pravila za vsa obligacijska razmerja. Določbe OZ niso obvezne, udeleženci lahko svoja pogodbeno razmerja uredijo tudi drugače, kot jih opredeljuje ta zakon. ZNPosr na obvezen način ureja pogodbeno razmerje posredovanja v prometu z nepremičninami. Za to pogodbeno razmerje je potrebno od uveljavitve ZNPosr le-tega upoštevati glede vseh vprašanj, ki jih izrecno ureja. Za ostala vprašanja se upoštevajo splošna pravila OZ (Kožar, Marinšek, 2003, str. 33-34).

4.3.2 Nekatere novosti, ki jih prinaša ZNPosr

POGOJI ZA OPRAVLJANJE STORITEV POSREDOVANJA

ZNPosr zvišuje pogoje za vstop v posredovanje v prometu z nepremičninami. Nepremičninska družba mora imeti zagotovljene ustrezne prostore, ki so primerni za opravljanje storitev posredovanja. Če ima družba več kot enega zaposlenega, mora biti zagotovljen vsaj en prostor,

ki se ločeno od ostalih uporablja za individualne razgovore s strankami. Imeti mora redno ali pogodbeno zaposlene osebe s statusom nepremičninskega posrednika, ki imajo licenco pristojnega ministrstva in so pri tem ministrstvu vpisane v imenik nepremičninskih posrednikov. Zadnji pogoj za opravljanje posredniških storitev je obvezno zavarovanje odgovornosti.

MAKSIMIRANJE PLAČILA ZA POSREDOVANJE

Kadar gre za nakup ali prodajo, zakon omejuje provizijo na 4 odstotke od vrednosti posredovane nepremičnine, razen v primerih, ko je pogodbeno vrednost nepremičnine manjša od 10.000 € v tolarski protivrednosti. Pri posredovanju drugih pravnih nepremičninskih poslov, kot so najem, oddaja, lizing, omejitev ni. Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna naročitelju le na podlagi pogodbe o posredovanju (Kožar, Marinšek, 2003, str. 41-43; Zakon o nepremičninskem posredovanju, 2003).

PRAVILA ZA VARNO IN SKRIBNO POSLOVANJE

III. poglavje ZNPosr »Pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju« ureja posredniško razmerje, položaj udeležencev v tem razmerju ter pravila ravnanja in obnašanja udeležencev in s tem udejanja namen ZNPosr, da se zagotovita strokovno in pravilno izvajanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami ter večja pravna varnost. Ta pravila zakonsko obvezujejo nepremičninske posrednike k dejanjem, s katerimi zagotavljajo varnost naročitelja (Kožar, Marinšek, 2003, str. 44, 151).

Pisna pogodba o posredovanju: po OZ je pogodba o posredovanju veljavna, če je sklenjena ustno. Novi ZNPosr določa, da mora biti pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami obvezno sklenjena v pisni obliki. To pravilo naj bi prispevalo k manj sporom, ker bodo obveznosti in pravice posrednika in naročitelja zapisane in bo zato manj nejasnosti.

Nepristranost pri posredovanju: po splošnih pravilih OZ je posrednik praviloma zavezan varovati le interese naročitelja. ZNPosr uvaja novo pravilo glede odgovornosti posrednika, ki je dolžan varovati interese obeh strank, med katerima posreduje. Dolžan ju je obveščati o vseh okoliščinah in podatkih, pomembnih za sklenitev pogodbe, pri kateri posreduje, in jima biti zvest. Prizadevati si mora zgladiti morebitna nesoglasja med strankama v pogajanjih za sklenitev pogodbe in razložiti nejasnosti. Nobene od strank ne sme privilegirati ali diskriminirati, v odnosu do njiju mora torej ravnati nepristrano.

Razkritje nasprotja interesov: pravilo o nasprotju interesov izhaja iz načela zvestobe. Nepremičninska družba naj ne bi prevzela naročila, če bi ugotovila, da bi bili lahko naročiteljevi interesi v nasprotju z interesi drugih naročiteljev, s katerimi je že v posredovalnem razmerju. ZNPosr ne prepoveduje izrecno takih naročil, določa pa, da je dolžnost nepremičninske družbe, da naročitelja o morebitnih nasprotjih interesov obvesti. Koristno je tudi, da naročitelj, ki z družbo kljub temu sklene pogodbo, poda pisno izjavo, da je bil o tem obveščen (Kožar, Marinšek, 2003, str. 44, 179-181, 185).

Preverjanje stanja nepremičnine: nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe med strankama, med katerima posreduje, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine in stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne in stvarne napake na nepremičnini.

Nepremičninska družba mora:

- preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine in ali so na njej stvarne oziroma druge pravice tretjih oseb, ki bi omejevale oziroma izključevale pravice stranke; to stori na podlagi podatkov iz zemljiške knjige ali listin, ki so podlaga za vknjižbo v zemljiško knjigo, če nepremičnina vanjo še ni vpisana;
- s skrbnim ogledom preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na njeno uporabnost oziroma ceno;
- kadar je predmet pogodbe zemljišče, preveriti njegovo namembnost, ki je določena s prostorskimi ureditvenimi akti.

Nepremičninska družba odgovarja naročitelju in osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki bi nastala kateremu od njiju zaradi pravne ali stvarne napake na nepremičnini, na katero ju ni opozorila, v primeru, da je zanjo vedela oziroma bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

Zaščita interesov naročitelja: nepremičninska družba mora naročitelja seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za njegovo odločitev glede sklenitve pogodbe v prometu z nepremičninami. Pojasniti mu mora tržne razmere, ki vplivajo na ceno; vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavnost sklenjene pogodbe; višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo ter drugih stroškov ter višino davčnih obveznosti; možna tveganja zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja nepremičnine, vpisanih stvarnih ali drugih pravic tretjih oseb oziroma drugih neurejenih pravnih razmerij (Zakon o nepremičninskem posredovanju, 2003).

EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

S sklenitvijo pogodbe pridobi nepremičninska družba izključno pravico, da za naročitelja opravi storitve posredovanja. Za isto nepremičnino ne sme naročitelj skleniti pogodbe o posredovanju z drugimi nepremičninskimi družbami. Obe pravili lahko stranki s pogodbo izključita z izrecnimi klavzulami in se dogovorita drugače. OZ ekskluzivne oziroma izključne oblike posredovanja ne ureja (Kožar, Marinšek, 2003, str. 186-187).

IZDAJA LICENCE ZA NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

Pred uveljavitvijo ZNPosr nismo imeli nobenega predpisa, ki bi določal, da morajo imeti osebe, ki so se ukvarjale s posredovanjem, posebno licenco ali dovoljenje za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami. ZNPosr v 7. členu ureja postopek za izdajo licence ter postopek za vpis v imenik nepremičninskih posrednikov. Namen licenc, ki so pogoj za

opravljanje določene dejavnosti, je zagotoviti, da oseba, ki to dejavnost opravlja, izpolnjuje pogoje in je strokovno usposobljena ter primerna za opravljanje poslov.

Postopek za izdajo licence za pridobitev statusa nepremičninskega posrednika se začne tako, da fizična oseba pri Ministrstvu za okolje, prostor in energijo vloži zahtevo za izdajo licence, ki ji priloži listine, s katerimi izkaže izpolnjevanje pogojev. Posameznik izpolnjuje pogoje, če ima najmanj višjo strokovno izobrazbo, opravljen strokovni izpit v skladu z ZNPosr in ni bil pravnomočno nepogojno obsojen na zaporno kazen več kot treh mesecev, ki še ni izbrisana, za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo. S prvima dvema pogojema se presoja strokovna, z zadnjim pa moralna primernost osebe, ki je kandidat za pridobitelja licence. Samo pridobljena licenca še ne daje pravice za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika, predstavlja pa pogoj za vpis imetnika licence v imenik nepremičninskih posrednikov. Z vpisom v imenik imetnik licence pridobi status nepremičninskega posrednika in lahko opravlja posle posredovanja (Kožar, Marinšek, 2003, str. 123-126; Zakon o nepremičninskem posredovanju, 2003).

ZNPosr uvaja tudi pojem »pogojna licenca«. To je licenca za že obstoječe posrednike, ki ne izpolnjujejo rednih pogojev za pridobitev licence. Je začasna in velja do izpolnitve rednih pogojev, ki jih morajo tudi imetniki te licence v določenem roku izpolniti.

Javna evidenca podatkov o nepremičninskih posrednikih je po ZNPosr imenik nepremičninskih posrednikov, ki ga na podlagi zakonskega pooblastila vodi Ministrstvo za okolje, prostor in energijo. Podatke iz imenika lahko pridobijo uporabniki osebnih podatkov. Po Zakonu o varstvu osebnih podatkov so to fizične ali pravne osebe, ki so za pridobivanje osebnih podatkov pooblaščen z zakonom, osebe, ki za podatke iz imenika zaprosijo s pisno zahtevo ter tiste, za katere nepremičninski posrednik sam privoli, da lahko dobijo njegove podatke (Kožar, Marinšek, 2003, str. 126, 128-129, 131).

4.4 ZAKON O NOTARIATU

4.4.1 Notar

Notar v Sloveniji je diplomirani pravnik s pravniškim državnim izpitom in najmanj petletnimi praktičnimi izkušnjami, ki ga na to mesto imenuje država. Opravlja javno službo sestavljanja javnih in zasebnih listin, za kar je strokovno usposobljen. Pri sklepanju pogodb ter dugih pravnih poslov zagotavlja pravno varnost ter ponuja nepristransko in objektivno svetovanje vsem udeležencem. Pri notarju sestavljena javna listina dokazuje resničnost tistega, kar je v njej določeno ali potrjeno. Te listine so notarski zapisi, notarski zapisniki in notarska potrdila. Zaupane podatke o osebah, dejstvih in pravnih razmerjih je notar dolžan varovati kot tajnost.

Notar je za svoje delo odškodninsko odgovoren z vsem svojim premoženjem, pa tudi disciplinsko in kazensko, če pri delu prekrši svoje poklicne dolžnosti ali stori kaznivo dejanje. Neposredni nadzor nad njegovim poslovanjem opravlja Notarska zbornica Slovenije. Morebitne

kršitve dolžnosti pri opravljanju notarskega poklica obravnavajo disciplinski organi zbornice. Nadzor nad zakonitostjo opravljanja notariata je že do zdaj izvajalo tudi Ministrstvo za pravosodje, z nedavnimi spremembami Zakona o notariatu pa so se pristojnosti ministrstva povečale na možnost opravljanja neposrednega nadzora v pisarnah, ki ga je doslej opravljala le zbornica (Notarska zbornica Slovenije, 2004; Jakopec, 2004, str. 1).

4.4.2 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu

Vlada je kot odziv na nedavne afere, kakršni sta Zbiljski gaj in Orion, kjer notariat ni ustrezno opravil svojega dela, pripravila novelo Zakona o notariatu, ki jo je državni zbor sprejel letos v okviru rednega junijskega zasedanja. Namen sprememb je zagotoviti večjo pravno varnost strank in ostalih udeležencev pravnih poslov ter bolj pregledno delovanje notarjev. To naj bi dosegli z natančnejšo določitvijo obveznega ravnanja notarjev, jasno določitvijo disciplinske odgovornosti ter sankcij za kršitve, med katere zdaj sodi tudi kazen trajnega odvzema licence. Novost je tudi podaljšanje zastaralnega roka na štiri leta. Nov zakon prinaša večji vpliv države na notarsko delo, Ministrstvo za pravosodje namreč dobiva pristojnost opravljanja neposrednega nadzora nad delom notarskih pisarn, kar je posledica neustreznega odziva Notarske zbornice na dosedanje kršitve notarjev. Notarja na prosto notarsko mesto imenuje minister za pravosodje, ki mora pred tem pridobiti mnenje Notarske zbornice Slovenije o vseh kandidatih, ki so prijavljeni.

Bistvene spremembe zakona o notariatu so tiste, s katerimi naj bi zagotovili pravnoformalno in vsebinsko pravilne zapise pravnih poslov, katerih predmet so nepremičnine ter pravice na nepremičninah.

Pri overitvi podpisa na zasebni listini mora notar, po novem zakonu, stranko opozoriti, da ne odgovarja za vsebino listine. Zanj je odgovoren le v primeru, če listino sestavi sam v obliki notarskega zapisa ali potrdi listino, ki jo v skladu z zakonom sestavi diplomirani pravnik z državnim izpitom. To opozorilo bo navedel na zasebni listini, na kateri bo overil podpis, zato da se bodo tudi druge pogodbene stranke, ki pri overitvi niso bile prisotne, s tem seznanile. Namen te določbe je zaščititi kupce. Mnogi so bili namreč do sedaj prepričani, kot se je izkazalo tudi pri zadevi Zbiljski gaj, da overitev podpisa pomeni tudi potrditev pravilnosti in varnosti vsebine zasebne listine.

Notarjeva dolžnost je tudi opozoriti stranke na morebitne pravne posledice poslov, ki jih sklepajo. Razložiti jim mora, na primer, kaj pomeni hipoteka, ki nima ustreznega pokritja. Pomembno je tudi, da notar stranke opozori na tako imenovane povezane pogodbe, ki same zase ne pomenijo nevarnosti, njihove kombinacije pa (Jakopec, 2004, str. 1; S spremembami zakona o notariatu preprečiti nove Orione, 2004).

SKLEP

V Sloveniji varstvo potrošnikov ter njihovo izobraževanje še ni tako razvito kot v nekaterih drugih evropskih državah, vendar se zadeve izboljšujejo. Tudi zakonodaja še ni popolnoma ustrežna, na kar jasno opozarjajo mnoga oškodovanja potrošnikov, ki se dogajajo pri nas. Zbiljski gaj je buril duhove, ki se še vedno niso polegli. Afera namreč ni končana, odgovornim krivda še ni dokazana in kupci se še vedno borijo za svoje pravice. Primer je dobil tudi precejšnjo pozornost medijev, v katerih so različni strokovnjaki, pa tudi laiki, podajali svoje poglede na zadevo. Veliko je bilo govora o neumnosti ter naivnosti kupcev, ki so svoje prihranke vložili v stanovanja in hiše, ter na koncu mnogi od njih ostali brez denarja in nepremičnine. Strokovnjaki so opozarjali, da bi bilo potrebno pred nakupom preveriti stanje v zemljiški knjigi, natančneje prebrati pogodbo ter preveriti boniteto investitorja. Kupci so se na take očitke odzvali z argumenti, da sta boniteto preverili podjetji Abanka ter Salonit, preden sta Meblesu namenili posojili (Križnik, 2004d, str. 5). Je lahko posameznik strokovno primernejši za presojo kot dve takšni podjetji? Kupci so zaupali odločitvam teh in ostalih podjetij, ki so sodelovala pri projektu. Takšna imena so zadevi dala občutek verodostojnosti, poleg tega pa je k temu pripomogla tudi država s svojo podporo. Razumljivo je, da so bili kupci zaupljivi, vendar je potrebno kljub temu opozoriti na njihovo premajhno informiranost ter seznanjenost z morebitnimi posledicami pogodb, ki so jih sklepali. Na njih bi jih morali opozoriti tudi notarji, ki so pri tem sodelovali. O pravilnem ravnanju notarjev se je pojavil dvom, zato so opravili nadzor nad njihovim delom ter pri ravnanju enega od notarjev ugotovili pomanjkljivosti.

Podjetje, ki je bilo nosilec projekta Zbiljski gaj, je pobralo kupnine kupcev nato pa šlo v stečaj. Poleg investitorja naj bi bila v zadevo vpletena mreža povezanih podjetij, ki so si izposojala denar, si ga nato posojala med seboj, preprodajala drug drugemu terjatve, lastniške deleže, se združevala in razdruževala (Cajniko Javornik, 2003b, str. 4). Pojavlja se vprašanje ali je v ozadju nesposobnost majhnega investitorja speljati tako velik projekt ali pa je šlo za namerno goljufanje. Čeprav je predvidevanj o tem mnogo, vpletenim krivda še ni dokazana, ovržena pa tudi ni.

Neurejene razmere na področju nakupa nepremičnin bodo morda spodbudile kupce, da se bodo bolj pogosto odločali za nakup s pomočjo posrednika. Lani je bil sprejet Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki natančno določa pravila poslovanja ter pogoje za opravljanje poslovanja. Poleg tega zakona, so se predlagatelji na afero Zbiljski gaj odzvali še z novim Stanovanjskim zakonom. Ta ni prinesel zelenih učinkov, saj ni vseboval sankcij za kršitelje njegovih določil. Težko je pričakovati, da bodo investitorji poskrbeli za varstvo kupcev, če jih to nekaj stane, ne da bi jim grozila kazen v primeru, ko tega ne storijo. Zato je presenetljiva odločitev države, da je sprejela takšen zakon. Izkazalo se je, da z njim ne bo veliko dosegla, torej je bil potreben nov zakon. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je namenjen zaščiti kupcev, ki je tokrat bolj učinkovita. Investitor lahko izbira med tremi instrumenti za zaščito kupca pred tveganji, zakon pa predvideva tudi kazni za kršitelje. Za večjo pravno varnost strank naj bi poskrbel tudi Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o notariatu, s katerim naj bi dosegli bolj pregledno delovanje notarjev. Dobili smo torej nekaj

novih zakonov, ki naj bi ščitili kupca in preprečili tovrstna ponovna oškodovanja. Dejstvo je, da je zelo pomemben dejavnik, ki takšna oškodovanja omogoča, predvsem neustrezna zakonodaja. Če bi o tem razmišljali ter ukrepali prej, bi bilo morebiti možno katero od teh afer preprečiti, saj ima država pri tem veliko moči. Toda za bolj intenzivne ukrepe so bili očitno potrebni nekateri dogodki, ki so opozorili na pomanjkljivosti. Novi zakoni so izboljšali razmere in pomenijo pomembno novost pri zaščiti bodočih kupcev. Vendar način reševanja ni bil hiter in enostaven. Sprva so bile rešitve neustrezne, nove, bolj učinkovite rešitve, pa so precej drage. Kako zadovoljivo bodo opravljale svojo nalogo v praksi, bo pokazal čas.

LITERATURA

1. Apohal Vučkovič Lidija (MDDSZ): Odmev: Dom Medvode dobil koncesijo kljub izgubi. Finance, Ljubljana, 2.9.2003, str. 2.
2. Bašelj Miha: Dom za lepšo jesen življenja. Dnevnik, Ljubljana, 17.11.2001, str. 11.
3. Biščak Jože: Afera Mebles: imenovan začasni upniški odbor. Finance, Ljubljana, 7.8.2003, str. 7.
4. Bošnik Lucija: Disciplinski postopek proti notarju Borisu Lepši. Finance, Ljubljana, 25.2.2004, str. 4.
5. Brankovič Jure: Več kot sto prijav terjatev. Dnevnik, Ljubljana, 14.8.2003, str. 13.
6. Brankovič Jure: Spomladi bo predvidoma dokončan Zbiljski gaj. Dnevnik, Ljubljana, 15.10.2003a, str. 14.
7. Cajnko Javornik Vita: Loterijin podvig z Meblesom. Finance, Ljubljana, 27.8.2003, str. 2.
8. Cajnko Javornik Vita: Robit nasedel v Zbiljskem gaju. Finance, Ljubljana, 3.9.2003a, str. 5.
9. Cajnko Javornik Vita: Kako se je kuhala afera Mebles. Finance, Ljubljana, 5.9.2003b, str. 4.
10. Cajnko Javornik Vita: Jutri narok za Mebles, kupci hiš se umikajo. Finance, Ljubljana, 15.10.2003c, str. 4.
11. Cajnko Javornik Vita: Pri Meblesu "izviseli" tudi SKB banka in Zveza bank Celovec. Finance, Ljubljana, 16.10.2003d, str. 4.
12. Furland Franc: Licenc za vodenje skrbniških računov nima še nobena banka. Delo, Ljubljana, 7.9.2004, str. 19.
13. Hanc Marjana: Zemljišče v Zbiljskem gaju pod hipoteko. Delo, Ljubljana, 24.7.2003, str. 3.
14. Hanc Marjana: Še nekaj upanja za upnike. Delo, Ljubljana, 21.8.2003a, str. 1.
15. Hanc Marjana: Je v ozadju nameren stečaj. Delo, Ljubljana, 23.8.2003b, str. 3.
16. Hanc Marjana: Septembra novi koncesionar v domu starejših. Delo, Ljubljana, 27.8.2003c, str. 3.
17. Hanc Marjana: Zgovorna tišina. Delo, Ljubljana, 27.8.2003d, str. 3.
18. Hanc Marjana: Mebles pokopala Industrijaimport?. Delo, Ljubljana, 29.8.2003e, str. 3.
19. Hanc Marjana: Kazenske ovadbe so vložene. Delo, Ljubljana, 3.9.2003f, str. 3.
20. Hanc Marjana: Bo 70 ljudi ostalo brez oskrbe?. Delo, Ljubljana, 18.9.2003g, str. 3.
21. Hanc Marjana: Vsekakor se spoznajo na posel. Delo, Ljubljana, 20.9.2003h, str. 3.
22. Hanc Marjana: Župan širitve gradnje ni obljubil. Delo, Ljubljana, 12.1.2004, str. 5.
23. Hanc Marjana: Zbiljski gaj so potopili, zdaj oddajajo jahte. Delo, Ljubljana, 25.2.2004a, str. 3.
24. Hanc Marjana: Napak kot plevela. Delo, Ljubljana, 26.3.2004b, str. 3.
25. Izbirajmo z glavo: Osveščeni živimo bolje. Dunaj : Skupina CEA, 2003. 167 str.
26. Jakopec Marko: Konec bo cvetk iz notarskega gaja. Delo, Ljubljana, 23.4.2004, str. 1.
27. Knok Silvana: Zbiljski gaj še enkrat večji?. Gorenjski glas (priloga Sotočje), Kranj, maj 2004, str. 4.
28. Kožar Anton, Marinšek Nives: Zakon o nepremičninskem posredovanju - ZNPosr - s komentarjem. Ljubljana : CPU, 2003. 259 str.
29. Krivec Vasilij: Zli duh, ki so ga spustili v Zbiljskem gaju. Delo, Ljubljana, 18.5.2004, str. 19.

30. Krivec Vasilij: Napovedi podražitev le psihološki pritisk na cene. Delo, Ljubljana, 15.6.2004a, str. 19.
31. Križnik Božena: Varnost je ušla z vajeti. Delo, Ljubljana, 27.8.2003, str. 3.
32. Križnik Božena: Repriza afere Grubelič. Delo, Ljubljana, 29.8.2003a, str. 3.
33. Križnik Božena: Upniki v negotovosti, sodišče šteje terjatve. Delo, Ljubljana, 8.9.2003b, str. 3.
34. Križnik Božena: Pred gajem je kupec nezaščiten. Delo, Ljubljana, 9.9.2003c, str. 3.
35. Križnik Božena: "Najemi odvetnika" ni dovolj. Delo, Ljubljana, 11.9.2003d, str. 5.
36. Križnik Božena: Zahtevke je vložilo petindevetdeset kupcev. Delo, Ljubljana, 13.9.2003e, str. 3.
37. Križnik Božena: "Zbiljski gaj je mogoče rešiti". Delo, Ljubljana, 20.9.2003f, str. 3.
38. Križnik Božena: Varstvo kratkega dosega. Delo, Ljubljana, 26.9.2003g, str. 13.
39. Križnik Božena: Kdo so upniki in kje je rešitev. Delo, Ljubljana, 4.10.2003h, str. 3.
40. Križnik Božena: Zbiljski gaj iz vode. Delo, Ljubljana, 15.10.2003i, str. 1.
41. Križnik Božena: Priznanih 4,6 milijarde tolarjev. Delo, Ljubljana, 17.10.2003j, str. 1.
42. Križnik Božena: "Zbiljski gaj se poslej ne bo mogel več zgoditi". Delo, Ljubljana, 3.11.2003k, str. 3.
43. Križnik Božena: Gradnja v Zbiljah se nadaljuje. Delo, Ljubljana, 25.11.2003l, str. 3.
44. Križnik Božena: Hipoteka, enačba z več neznankami. Delo, Ljubljana, 22.3.2004, str. 3.
45. Križnik Božena: Senčna plat gaja. Delo, Ljubljana, 7.5.2004a, str. 3.
46. Križnik Božena: Morilsko do malih vlagateljev. Delo, Ljubljana, 21.5.2004b, str. 15.
47. Križnik Božena: Naj bo zakon!. Delo, Ljubljana, 5.6.2004c, str. 5.
48. Kutin Breda: Varstvo potrošnikov. Ljubljana : Zveza potrošnikov Slovenije, 1994, 15 str.
49. Lorenčič Mojca, Goljevšček Katja: Tragedija pred vrati prestolnice. Dnevnik, Ljubljana, 19.7.2003, str. 2.
50. Marcon Petra, Urh Polona: Neumni kupci stanovanj?. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 22.9.2003, str. 24.
51. Mašanović Božo: Koruza Bt-11 prihaja. Delo, Ljubljana, 20.5.2004, str. 28.
52. Matejčič Katarina: Mebles Inženiring poln nepojasnjenih zalog. Finance, Ljubljana, 28.8.2003, str. 2.
53. Matejčič Katarina: Dom Medvode dobil koncesijo kljub izgubi. Finance, Ljubljana, 1.9.2003a, str. 5.
54. Matejčič Katarina: Salonit: Zbiljski gaj ni bil predmet posojila. Finance, Ljubljana, 8.9.2003b, str. 5.
55. Matejčič Katarina: Občina se želi "znebiti" deleža v Domu Medvode. Finance, Ljubljana, 10.9.2003c, str. 9.
56. Matejčič Katarina: Mebles naredil "by pass" in oškodoval nekatere upnike. Finance, Ljubljana, 11.9.2003d, str. 3.
57. Matejčič Katarina: Pogodba med Meblesom in Meblesom Inženiringom nična. Finance, Ljubljana, 11.9.2003e, str. 3.
58. Matejčič Katarina: Zbiljski gaj: pregon zoper Lepšo zastaral. Finance, Ljubljana, 6.4.2004, str. 5.

59. Matejčič Katarina: Notarska afero: ministrstvo je postavilo tožilca na laž. Finance, Ljubljana, 7.4.2004a, str. 3.
60. Matejčič Katarina: Lepša sestavljal zapise še maja lani. Finance, Ljubljana, 9.4.2004b, str. 2.
61. Miklavčič Barbara: Gensko spremenjena hrana. Ljubljana : Zveza potrošnikov Slovenije, Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave, 2000. 15 str.
62. Movrin Polona: Zbiljski gaj: Po pomoč na zvezo potrošnikov.
[URL: http://24ur.com/naslovnica/slovenija/20040511_2040204.php], 11.5.2004.
63. Možina Stane, Zupančič Vinko, Štefančič Pavlovič Tadeja: Vedenje potrošnikov. Portorož : Visoka strokovna šola za podjetništvo, 2002. 294 str.
64. Plavšak Nina: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Ljubljana : GV Založba, 2004. 229 str.
65. Ručna Nataša, Vuković Vesna: Izvajalci v Zbiljskem gaju bi vrnilo afero na začetek. Finance, Ljubljana, 22.1.2004, str. 4.
66. Šinkovec Janez, Tratar Boštjan: Komentar stanovanjskega zakona. Lesce : Založba Oziris, 2003. 1000 str.
67. Vukelič Majda: Notarji pod nadzorom. Delo, Ljubljana, 18.10.2003, str. 2.
68. Vukelič Majda: Notar Boris Lepša v disciplinskem. Delo, Ljubljana, 5.2.2004, str. 1.
69. Vuković Vesna: Kupci nepremičnin pri nas so naivni. Finance, Ljubljana, 2.9.2003, str. 19.
70. Vuković Vesna: Abanka se zavzema za dograditev Zbiljskega gaja. Finance, Ljubljana, 5.9.2003a, str. 5.
71. Vuković Vesna: Kupnino za dom sta si razdelila Robit in Mebles. Finance, Ljubljana, 12.9.2003b, str. 2.
72. Vuković Vesna: DEOS ponuja precej nižje najemnine kot Dom Medvode. Finance, Ljubljana, 18.9.2003c, str. 9.
73. Vuković Vesna: Mebles IMS ne bi smel biti izbrisan. Finance, Ljubljana, 23.9.2003d, str. 4.
74. Vuković Vesna: Velik del terjatev do Meblesa IMS iz povezanih podjetij. Finance, Ljubljana, 29.9.2003e, str. 7.
75. Vuković Vesna: V Zbiljski gaj vabijo SCT in GPG. Finance, Ljubljana, 3.10.2003f, str. 3.
76. Vuković Vesna: Danes koncesijska pogodba za dom v Medvodah. Finance, Ljubljana, 7.10.2003g, str. 6.
77. Vuković Vesna: Knifičevi so se pritožili. Finance, Ljubljana, 23.10.2003h, str. 4.
78. Vuković Vesna: Zbiljski gaj pripravljajo na zimo. Finance, Ljubljana, 4.11.2003i, str. 20.
79. Vuković Vesna: Gradis bo poskrbel za legalizacijo Zbiljskega gaja. Finance, Ljubljana, 6.1.2004, str. 19.
80. Vuković Vesna: Graditelji Zbiljskega gaja dvakrat kaznovani. Finance, Ljubljana, 23.1.2004a, str. 9.
81. Vuković Vesna: Več kupcev v Zbiljskem gaju utegne izviseti. Finance, Ljubljana, 10.3.2004b, str. 10.
82. Vuković Vesna, Matejčič Katarina: Deos prevzema upravljanje doma starejših občanov. Finance, Ljubljana, 10.9.2003, str. 9.

VIRI

1. Assertive consumer education. [URL: <http://www.norden.org/nicemail/issues/two/assertive.htm>], 26.8.2004.
2. Environmental education in Denmark. [URL: <http://www.norden.org/nicemail/issues/one/environmental.htm>], 26.8.2004.
3. Kdo skrbi za varstvo potrošnikov v Sloveniji? Državni portal Republike Slovenije. [URL: <http://euprava.gov.si/euprava/zivljenjskeSituacijeStran.euprava?dogodek.id=12179>], 1.7.2004.
4. Koncesijo za dom starejših v Medvodah podelili družbi Deos. MDDSZ, služba za odnose z javnostmi. [URL: <http://www.gov.si/mddsz/aktualno/030903a.htm>], 3.9.2003.
5. Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave. [URL: <http://www.mipor-institut.si/MIPORstrani/MIPOR.nsf/83e9f45c11caa9d58525647300561fe6/9333912d3ac1abacc12566ac0044afb5!OpenDocument>], 10.7.2004.
6. Nepremičnine-SLONEP. [URL: <http://www.slonep.net/index.html?lev0=1&lev1=1>], 15.9.2004.
7. Notariat v zadevi Zbiljski gaj. Ljubljana: STA. [URL: http://24ur.com/naslovnica/slovenija/20031105_2031551.php], 5.11.2004.
8. Notarska zbornica Slovenije. [URL: <http://www.notar-z.si/>], 10.5.2004.
9. Potrošnikove pravice na Slonepu. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=5&lang=&lev2=55&filt>], 2.7.2004.
10. Predstavitev Zavoda za varstvo potrošnikov. Zavod za varstvo potrošnikov. [URL: <http://www.zavod-zvp.si/slo/Predstavitev/index.html>], 1.7.2004.
11. S spremembami zakona o notariatu preprečiti nove Orione. [URL: <http://www.ljnovice.com/default.asp?podrocje=25&menu=5&novica=11405>], 17.6.2004.
12. St 211/2002. Uradni list Republike Slovenije (Uradne objave), Ljubljana, 4.7.2003, str. 3984.
13. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03).
14. Tožba Republike Slovenije proti Abanki Vipava. [URL: <http://www.pokojnina.com/zg/mediji/03-12-15-RS-Tozba.pdf>], 15.12.2003.
15. Urad RS za varstvo potrošnikov. [URL: <http://www.sigov.si/uvp/>], 25.8.2004.
16. Urad se predstavi. Urad RS za varstvo potrošnikov. [URL: <http://www.sigov.si/uvp/predstav.htm>], 1.7.2004.
17. Varovana stanovanja. Ljubljana : Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve, 2001.
18. Vladni portal z informacijami o življenju v Evropski uniji. [URL: <http://evropa.gov.si/>], 11.7.2004.
19. Welcome to BEUC. [URL: <http://www.beuc.org/Content/Default.asp?>], 11.7.2004.
20. Za prijavo terjatev do naslednic Mebles IMS še slabih 14 dni. Finance, Redakcija (STA). [URL: http://www.pokojnina.com/zg/mediji/mediji_20030824.htm], 25.8.2003.
21. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03).
22. Zakon o notariatu (Uradni list RS, št. 13/94).
23. Zakon o ravnanju z gensko spremenjenimi organizmi (Uradni list RS, št. 67/02).
24. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04).
25. Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 20/98).
26. Zakon o varstvu potrošnikov - uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 14/03).
27. Zavod za varstvo potrošnikov. [URL: <http://www.zavod-zvp.si/slo/index.html>], 1.7.2004.
28. Zbiljski gaj: Dve tretjini kupcev v strahu. [URL: http://24ur.com/naslovnica/slovenija/20040429_2039681.php?Acl=s2], 29.4.2004.

29. Zbiljski gaj: Kupci imajo malo možnosti. [URL: http://24ur.com/naslovnica/slovenija/20030805_2027774.php], 5.8.2003.
30. Zbiljski gaj: Kupci umaknili terjatve. [URL: http://24ur.com/naslovnica/slovenija/20031016_2030622.php], 16.10.2003.
31. Zveza potrošnikov Slovenije. [URL: <http://www.zps-zveza.si/ZPSstrani/zpsV1.0.nsf/GlavniFrame?OpenFrameSet&Frame=bottom&src=http://www.zps-zveza.si/ZPSstrani/zpsV1.0.nsf/ZPSFrameset?openframeset>], 2.7.2004.