

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

PROBLEMATIKA NEPREMIČNINSKEGA TRGA V RS

Ljubljana, maj 2004

NIKA VIDIČ

IZJAVA

Študent/ka _____ izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom _____ in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

1. UVOD	1
2. VZPOSTAVITEV NEPREMIČNINSKEGA TRGA	2
2.1. Temeljne prvine nepremičnin.....	2
2.2. Vrste nepremičnin	4
2.3. Trg nepremičnin	4
2.4. Vrste nepremičninskih trgov	6
2.5. Promet z nepremičninami.....	7
3. NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE.....	8
3.1. Zgodovina posredovanja in opredelitev pojmov posrednik, zastopnik in mešetar	9
3.2. Pojem posrednika in posredovanja.....	13
3.3. Pravna ureditev posredovanja	13
3.3.1. Posredniška pogodba in ekskluzivno posredovanje.....	15
3.3.2. Posredniška licenca	17
3.3.3. Maksimalna posredniška provizija.....	18
3.3.4. Pogoj o ustreznem poslovnem prostoru	18
3.3.5. Zavarovanje odgovornosti.....	18
4. NAROČNIKI POSREDNIŠKIH STORITEV	20
4.1. Viri financiranja	20
4.1.1. Posojilo pri komercialni banki	21
4.1.2. Hipotekarno posojilo in obratno hipotekarno posojilo.....	21
4.1.3. Lizing	23
4.2. Regulacija trga.....	24
4.3. Varstvo potrošnikov	25
4.3.1. Afere Zbiljski gaj, trzinski grad in stanovanjsko naselje na Brodu	26
4.3.2. Zemljiška knjiga.....	27
4.3.3. Pravno varstvo in skrbniški računi	31
5. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	35
5.1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije	36
5.2. Odziv prebivalstva na nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo	37
5.3. Učinki sheme.....	37
5.4. Vpliv nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na gospodarstvo	41
6. VSTOP V EVROPSKO UNIJO.....	42
7. SKLEP.....	43
LITERATURA.....	45
VIRI.....	47

1. UVOD

Razmere na nepremičninskem trgu v Republiki Sloveniji so precej nestabilne, tako s pravnega kot ekonomskega vidika. Ponudba in povpraševanje sta že dolgo neusklajena, zato se soočamo s pomanjkanjem stanovanjskih enot, previsokimi cenami, slabimi pogoji financiranja in neurejeno zakonodajo, na drugi strani pa k poglobljanju problema pripomorejo tudi nepremičninski posredniki, ki velikokrat znotraj vlog, v katerih nastopajo na trgu, pozabijo na interese kupcev.

V sklopu svoje diplomske naloge želim podrobneje opozoriti na nevarnosti, ki prežijo na posameznika, ko se odloči za enega najpomembnejših nakupov v njegovem življenju. Kaj lahko stori sam, da se jim kar najuspešnejše izogne, na koga se lahko obrne v primeru, da potrebuje pomoč ter kakšna je pri vsem tem vloga države in njenih institucij?

Na začetku diplomskega dela bom pojasnila posamezne pojme, ki se nanašajo na nepremičninski trg nasplošno – kako se ta deli, katere so njegove osnovne lastnosti, kdo so njegovi udeleženci in katere so razmere, značilne predvsem za Slovenijo.

Nadaljevala bom z nepremičninskim posredovanjem, konkretnje z nepremičninskim posrednikom kot agencijo, ki na trgu nastopa v različnih vlogah. Po definiciji naj bi nepremičninski posrednik vzpostavil stik med kupcem in prodajalcem nepremičnine, pri tem pa zagovarjal interese obeh vpletenih strank, vendar v realnosti velikokrat pride do razhajanj med interesi kupca in interesi prodajalca, ki velikokrat kar sam opravlja tudi funkcijo posrednika. Večje agencije gradijo nepremičninske objekte in jih istočasno posredujejo kupcem, tako da na eni strani nastopajo kot investitorji, ki jih žene želja po dobičku, na drugi strani pa kot zastopniki kupcev in njihovih interesov. Funkciji sta že sami po sebi izključujoči, zato niti ni čudno, da zaupanje v nepremičninske posrednike in njihovo dejavnost močno upada.

Naslednji pomemben udeleženec pri trgovanju z nepremičninami je kupec. Potrošnik posameznik, ki se za nakup lastne nepremičnine odloči glede na svoje finančne zmožnosti in posojilno sposobnost, ki je nemalokrat odločilna. Do nedavno sprejetega Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr; Uradni list RS, št. 42/2003) in novega Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003) je bil bolj kot ne nezaščiten, kar se je kazalo tudi v nastajanju vedno novih afer, katerih posledice so bile za kupce katastrofalne. Očitala sta se mu neprevidnost in prezaupljivost, toda kaj storiti, ko ugotovimo, da je zemljišče, na katerem stoji naša nepremičnina, pod hipoteko, investitor, kateremu smo nakazali večji del kupnine, v stečajnem postopku, zemljiška knjiga povsem neurejena, sodišča pa prepočasna, da bi lahko hitro razsodila v našo korist?

Država je preko zakonodaje sprejela novo pravno podlago, ki bo v prihodnosti kupca bolj zaščitila, njen največji prispevek na področju nepremičninskega trga pa je nedvomno ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in nacionalnega stanovanjskega varčevalnega programa, ki potrošnikom omogoča ugodno varčevanje in še bolj ugodno

kreditiranje ob nakupu nepremičnin. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je bila med prebivalci RS odlično sprejeta, s svojim delovanjem pa je omogočila tudi marsikatero spremembo v strukturi nepremičninskega trga.

Zadnje poglavje diplomske naloge pred zaključkom bi namenila vstopu Slovenije v Evropsko unijo 1. maja letos. Ali se bo zakonodaja s področja nepremičninskega trga z vstopom v EU spremenila ali je to področje v pristojnosti posamezne države članice?

2. VZPOSTAVITEV NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Pred sprejemom Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ) pojem nepremičnine ni bil zakonsko definiran, zato so se v ta namen uporabljala določila avstrijskega Občega državlanskega zakonika (ODZ) iz leta 1811. Danes nam SPZ v 18. členu podaja naslednjo definicijo: »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.«

S pojmom nepremičnina torej v prvi vrsti razumemo **zemljiško parcelo** oziroma zemljišče. **Sestavina** je po splošni definiciji vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari in SPZ v 8. členu z načelom **povezanosti zemljišča in objekta**¹ opredeljuje tudi pojem sestavine nepremičnine, torej zemljiške parcele: »Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.«

Kot sestavine nepremičnine torej pridejo v poštev predvsem hiše, garaže in drugi gradbeni objekti. Strogo pravno-formalno omenjeno načelo pomeni, da hiša na zemljišču ni samostojna stvar in je zato nepravilno govoriti o lastninski pravici na hiši.² Predmet lastnikove lastninske pravice je le celotna nepremičnina, torej zemljišče skupaj s hišo kot njeno sestavino.

2.1. Temeljne prvine nepremičnin

Nepremičnine kot tržni proizvodi imajo različne lastnosti, ki jih razvrščamo v tri večje skupine (Cirman et al., 2000, str. 3):

- **Fizične lastnosti**, med katerimi naj najprej omenim *nepremičnost*. Za zemljišča lahko trdimo, da so dobesedno nepremična, medtem ko lahko zgradbe in druge izboljšave na objektih premikamo, četudi je tovrstno dejanje zelo redko, saj ga pogosto spremljajo zelo

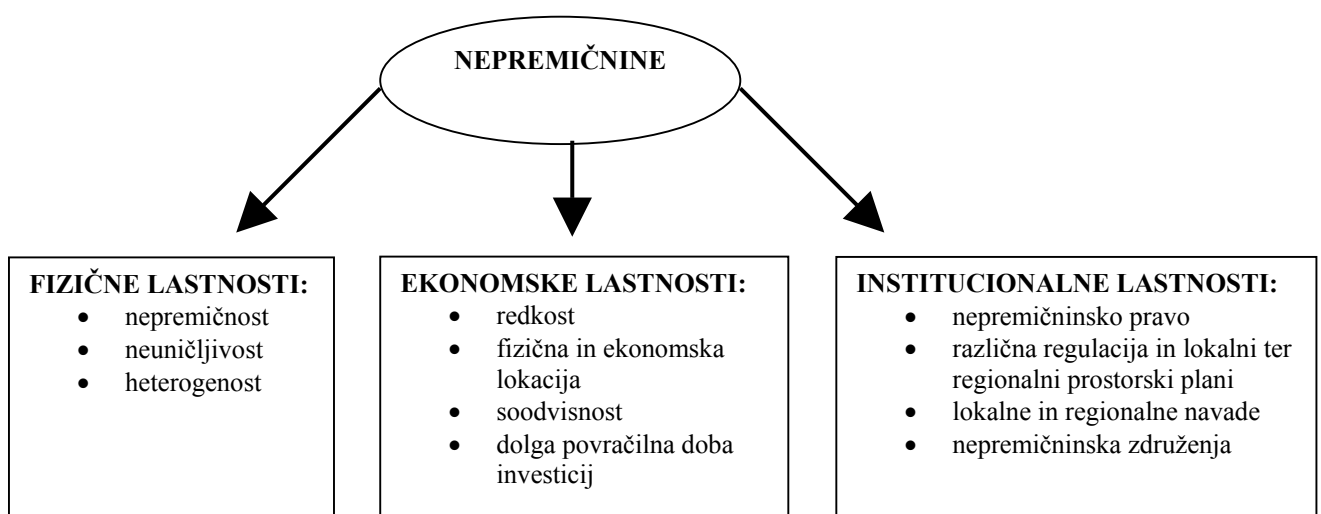
¹ Načelo povezanosti zemljišča in objekta je v pravni teoriji in praksi bolj poznano kot **načelo superficies solo cedit**.

² V nadaljevanju diplomskega dela bomo videli, da je tudi nepravilna interpretacija obstoječih pojmov privedla do velikih afer na področju nepremičninskega trga v Sloveniji.

veliki stroški izvedbe. Druga fizična lastnost je *neuničljivost*, ki jo spet pripisujemo neposredno zemljišču, vendar le-ta preko nje omogoča dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam in drugim izboljšavam. Zadnja je še *heterogenost* oziroma raznovrstnost, ki velja za vse nepremičnine, saj ni mogoče najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh identičnih zgradb in ostalih izboljšav.

- **Ekonomske lastnosti** zajemajo v prvi vrsti *redkost* nepremičnin, oziroma njihovo nezadostno ponudbo, ki je zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč temeljni ekonomski problem celotne družbe. Povečano povpraševanje rešujemo preko večjega in intenzivnejšega izkoriščanja že obstoječih zemljišč in prostora in preko ustvarjanja novih, vendar se predvsem v zadnjem času soočamo z močnim presežkom povpraševanja nad ponudbo in s posledičnim deficitom na področju nepremičninskega trga. Zelo pomembna pri izbiri nepremičnine, predvsem za kupca, je tudi njena *fizična* in *ekonomska lokacija*. Na izbiro posameznika pri nakupu vplivajo dostopnost zemljišča in objekta na njem, izpostavljenost lege, bližina trgovine, vrtca, pošte in drugih ustanov, ki nam omogočajo vsakodnevno delovanje. Za nepremičnine je značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti, s skupnim imenom *soodvisnost* nepremičnin, pomembna ekonomska karakteristika pa je tudi *dolga povračilna doba nepremičninskih investicij*.
- **Institucionalne lastnosti**, kamor uvrščamo *nepremičninske zakone* in različne *regulacije* s področja nepremičninskih storitev, kot so lokalni ali regionalni *prostorski plani*, ki nadzorujejo postavitve nepremičnine. Na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin vplivajo regionalne *navade* in *osebne preference*, poslovanje z njimi pa urejajo razna *nepremičninska združenja* in *organizacije*.

Slika 1: OSNOVNE LASTNOSTI NEPREMIČNIN



Vir: Cirman et al., 2000, str. 2.

2.2. Vrste nepremičnin

Poleg zemljiške parcele, ki smo jo opredelili na začetku poglavja, pod pojmom nepremičnine razumemo tudi zgrajene objekte na teh zemljiščih, ki jih med seboj razlikujemo glede na namen, zaradi katerega smo jih zgradili, in glede na njihovo dejansko uporabo (Cirman et al., 2000, str. 4):

- **stanovanjske nepremičnine**, ki vključujejo eno ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja,
- **poslovne nepremičnine**, kamor uvrščamo trgovine in trgovinske centre, pisarniške zgradbe, gledališča, hotele, motele, stavbna zemljišča za poslovne dejavnosti in druge,
- **industrijske nepremičnine**, ki jih delimo na tovarne, skladišča, rudnike ter stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost,
- **kmetijske nepremičnine** so vse kmetije in živinorejske farme, razen rekreacijske nepremičnine, kot tudi neuporabljeni razviti zemljišča ob urbanih območjih,
- **nepremičnine za posebne namene**, ki zajemajo izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domove za upokojnce, igrišča za golf ter
- **javne nepremičnine**, to so avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in številne druge nepremičnine, namenjene javni uporabi.

2.3. Trg nepremičnin

Trg je virtualni prostor, kjer si kupci in prodajalci izmenjajo blago, storitve in denar. Glavna subjekta na trgu sta torej kupec, ki je v vlogi povpraševalca, saj želi na trgu nekaj pridobiti, in prodajalec, ki je v vlogi ponudnika, torej želi nekaj ponuditi. V tržnem gospodarstvu kupci blago ali storitev navadno plačajo z denarjem, ki ima vlogo posrednika, medtem ko se je v starejših skupnostih izvajala tako imenovana *barter menjava*, ko sta kupec in prodajalec izmenjala kar blago za blago.

»**Trg nepremičnin** lahko opredelimo kot stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami.« (Cirman et al., 2000, str. 8). S trga nepremičnin želi kupec pridobiti kar največ informacij o cenah in vrednostih nepremičnin³ ter o ostalih vpletenih subjektih, kot so vlagatelji, posojilodajalci, upravljalci, gradbena in razvojna podjetja, posredniki ter drugi, ki s svojimi dejavnostmi posredno doprinesejo h kakovosti in ceni nepremičnine ter tako optimizirajo njegovo odločitev o nakupu. Poleg funkcije *informiranja* trg nepremičnin opravlja še funkcijo *menjave in realokacije* zemljišč in obstoječega prostora, glede na preference in finančno usposobljenost ekonomskih tržnih

³ Tržna cena in tržna vrednost nepremičnine nista isto. Tržna vrednost je lahko večja, manjša ali enaka tržni ceni in je posledica ocene objektivnega, izkušenega in izobraženega cenilca, medtem ko je tržna cena znesek, ki ga prodajalec in kupec določita skupaj glede na njuna pričakovanja, finančne zmožnosti ter dejanskega stanja nepremičnine.

subjektov (gre predvsem za prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije) ter funkcijo *prilagajanja* kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb vpletenih (Cirman et al., 2000, str. 8).

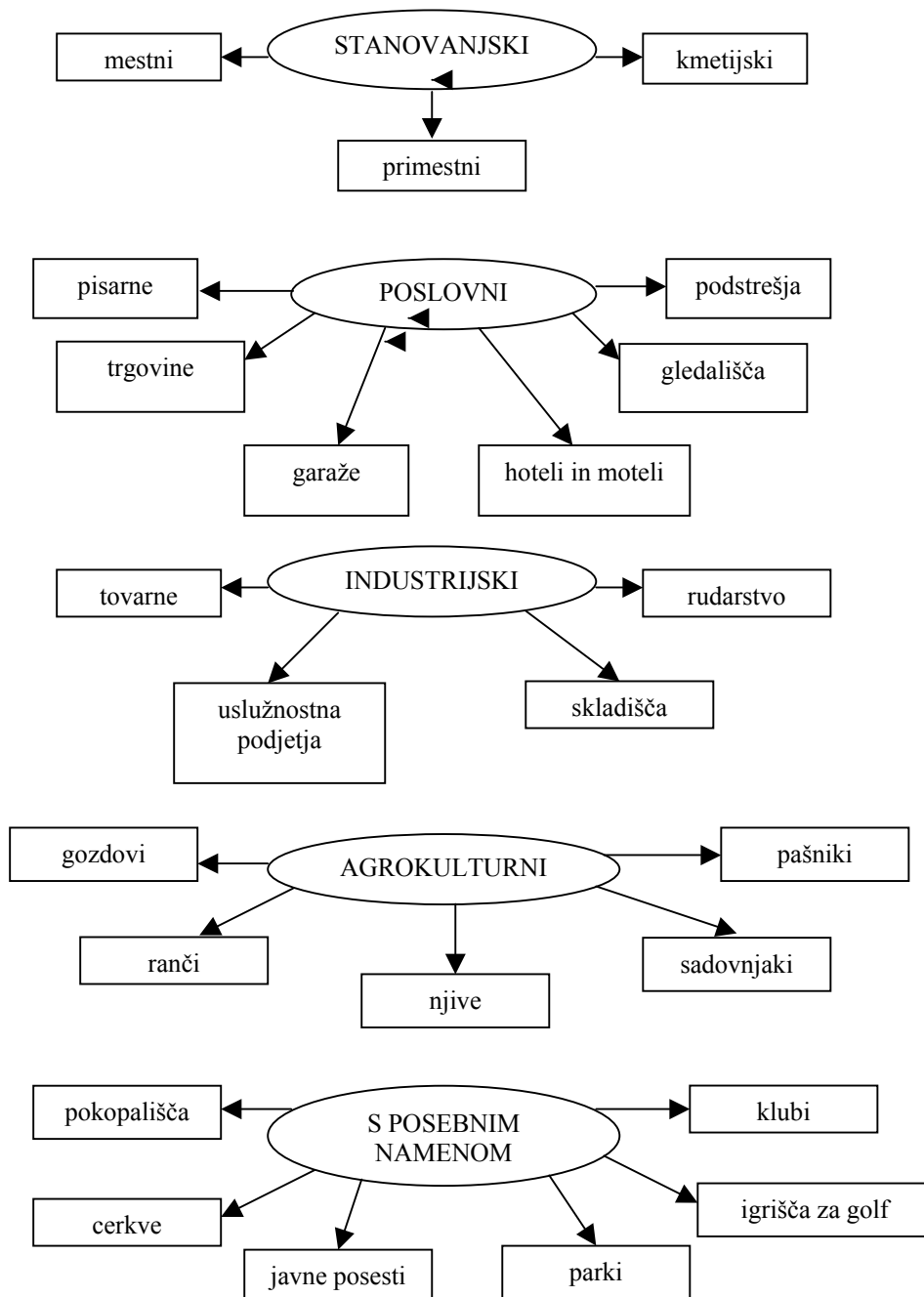
Vsaka nepremičnina, ki nastopa kot tržni element, je v svoji biti edinstvena, zato ji ni mogoče najti popolnega substituta. V določenem cenovnem razredu in času je le omejeno število kupcev in prodajalcev, ki se odločajo o nakupu glede na svoj sociološki in ekonomski položaj, pri tem pa morajo biti pozorni na vplive in omejitve s strani različnih državnih in lokalnih predpisov, monetarne in fiskalne politike ter nepredvidljivosti vladnih programov. Informiranost na trgu je pogosto zelo slaba, transakcije med prodajalci in kupci so navadno zaupne in decentralizirane, zato je pridobivanje tržnih informacij zahtevno in drago opravilo. Tržni udeleženci se pri svoji izbiri največkrat zatečejo po pomoč k nepremičninskim svetovalcem, ki pa velikokrat namesto v njihovo korist delujejo kar v svojo. Takšno ravnanje viša transakcijske stroške in povzroča nezaupanje v posrednike. Nepremičnine niso mobilne, zato na njihovo ceno v veliki meri vpliva tudi lokacija. Potencialni kupci si morajo nepremičnino navadno pred nakupom ogledati, da se prepričajo o njenih prednostih in postavitveni lokaciji, ki bo v primeru, da se odločijo za nakup, postala njihovo vsakdanje okolje. Nepremičnine, ki imajo v neposredni bližini trgovino, vrtec, šolo in pošto, so dražje od tistih, ki so locirane na robu mesta, kljub visoki ceni pa je povpraševanje po njih še vedno največje. Zaradi nepremičnosti in heterogenosti nepremičnin so na tem trgu značilne tudi velike razlike med posameznimi regijami in državami, tako v vrednosti, kot v številu transakcij (Zakrajšek, 1998, str. 5).

»Trg nepremičnin je učinkovit, kadar spremembe informacij o prihodnjem stanju posamezne nepremičnine hitro vplivajo na njeno verjetno prodajno ceno ali vrednost. Na nepremičninskih trgih je zbiranje in širjenje informacij navadno počasno, vendar ko je neka informacija znana, ta vpliva na pričakovano vrednost.« (Zakrajšek, 1998, str. 7). Uspešnejši so torej tisti udeleženci, ki razpolagajo z več informacijami, oziroma tisti, ki sledijo dogajanju na trgu. Ob proučevanju tržnih silnic vpleteni zmanjšujejo negotovost in tveganje naložb.

Na lokalno povpraševanje in ponudbo nepremičnin vplivajo najrazličnejše spremembe na ekonomskem, biološkem, političnem in socialnem področju. Preprosti makroekonomski indikatorji, ki so dostopni v vseh statistično opredeljenih publikacijah, lahko zelo pripomorejo k poznavanju trga. Gibanje populacije, stopnja brezposelnosti in povprečni dohodek nam lahko povejo marsikaj o spremembah efektivnega povpraševanja po stanovanjskih površinah. Pomemben je nacionalni varčevalni program, dostopnost posojil in obrestne mere, ki narekujejo, koliko bruto domačega proizvoda bomo namenili nakupu stanovanj, na nepremičninski trg pa v veliki meri posega tudi država s svojimi predpisi in davki, ki ali spodbujajo vlaganje v nepremičnine ali pa delujejo povsem destimulativno, tako na stran povpraševalcev kot na stran ponudnikov. Slednji so vezani tudi na cene in razpoložljivost zemljišč, cene gradbenih materialov in dela ter gradbeno tehnologijo.

2.4. Vrste nepremičninskih trgov

Trg nepremičnin lahko delimo na *najemniški trg*, pri katerem gre za prenos prostora oziroma za uporabniške pravice, in na *lastniški trg*, kjer se prenašajo lastninske pravice, omeniti pa velja tudi delitev na podtrge in naprej na manjša specializirana tržna področja (Zakrajšek, 1998, str. 6):



Vir: Zakrajšek, 1998, str. 6

V nadaljevanju pa je predvsem z vidika opredelitve poslovnih transakcij na nepremičninskem trgu in proučevanja razmer s strani kupcev pomembna tudi delitev na tako imenovane *primarne* in *sekundarne* trge nepremičnin, kjer pod transakcije na primarnih trgih nepremičnin uvrščamo trgovanje z novo zgrajenimi nepremičninami oz. tako imenovano novogradnjo, med transakcije na sekundarnih trgih nepremičnin pa uvrščamo promet z že »starimi« nepremičninami, ki so na trgu označene kot rabljene nepremičnine.

2.5. Promet z nepremičninami

»Slovenski nepremičninski trg je, če bi sodili po uradnih podatkih o prometu in cenah, razmeroma neraziskano področje. Uradnih podatkov o njem namreč ni« (Petrovčič, 2001). Po neuradnih podatkih je bilo leta 2001 na trgu več kot tisoč podjetij, ki so se tako ali drugače ukvarjala z nepremičninami. Približno petsto teh podjetij je posredniških, ki nepremičnine kupujejo, da bi jih kasneje dražje prodala. Zelo veliko je tudi gradbenih podjetij, ki sama ali s pomočjo poslovnih partnerjev vlagajo v izgradnjo novih nepremičninskih objektov (primarni nepremičninski trg), ki so trenutno tudi najbolj zanimiva in donosna tržna niša. Nekaj pa je tudi takih podjetij, ki upravljajo z že obstoječimi nepremičninami. Kljub zelo visoki konkurenci na področju posredovanja in urejanja nepremičnin so se do pred kratkim še vedno dogajale nepravilnosti v poslovanju nepremičninskih podjetij, ki so imele negativne posledice predvsem za kupce. Meja med posrednikom, upravljalcem in vlagateljem se je v zadnjih nekaj letih popolnoma zbrisala in trg je prenasičen s podjetji, ki gradijo nove nepremičnine, jih posredujejo potencialnim kupcem in istočasno vzdržujejo njihovo strukturo ter okolico. Niti ni čudno, da je poslovanje teh podjetij sporno, saj jih v vlogi vlagatelja žene želja po ustvarjanju čim večjega dobička, hkrati pa kot posredniki ščitijo interese svojih kupcev. Njihova vloga ni samo dvojna, temveč včasih tudi trojna in pri tem so najbolj oškodovani ravno potrošniki.

Najvišjo rast med vsemi gradbenimi deli v Sloveniji v letu 2000 je imela stanovanjska gradnja. V njo vlagajo tržno različni subjekti (gradbena, inženiring ter nepremičninska podjetja), ker načrtujejo, da bodo kasneje te nepremičnine ugodno prodali. Kljub razmeroma velikemu neredu na trgu nepremičnin in ne ravno veliki kupni moči prebivalstva, se naložbe v stanovanja zelo izplačajo, tudi v tako imenovana nadstandardna stanovanja, ki se od standardnih ločijo po boljših gradbenih materialih, vgradnih klimah, nižji pozidavi itd., daleč največji vpliv na nadstandardno pozidavo in posledično ceno stanovanja oz. nepremičnine pa ima lokacija (Petrovčič, 2001).

Na neurejenost trga v Sloveniji vplivajo tako ekonomski kot pravni dejavniki. Med ekonomske spada v prvi vrsti neustrezna poselitvena struktura. Po eni strani nam pereče primanjkuje stanovanj v velikih urbanih središčih, zlasti v Ljubljani in turističnih krajih, po drugi strani pa jih je na odročnejših območjih in v manjših mestih celo preveč. Cene za kvadratni meter stanovanja so v mestih, ki mejijo na Ljubljano, nižje tudi do 35 % v primerjavi z ljubljanskimi, kjer se kvadratni meter garsonjere na boljši lokaciji giblje tudi nad 2000 EUR. Z velikostjo površine stanovanja cena sicer pada, vendar je za trisobno stanovanje v Ljubljani še vedno treba odšteti od

1500-1600 EUR/m², če pa se zapeljemo npr. do Žalca, lahko kupimo stanovanje sredi centra mesta že za 600 EUR/ m² (Erman, 2003, str. 20). In vendar bi Slovenci naredili vse, da bi imeli stanovanje prav sredi Ljubljane ali Kopra, kot so pokazali podatki Stanovanjskega sklada RS ob razpisu stanovanj za varčevalce nacionalne varčevalne sheme konec leta 2003, ko so se za eno stanovanje v Ljubljani potegovala kar štiri družine, medtem ko so stanovanja na obrobju ostala prazna.

Asociacije na stanovanja in stanovanjski trg so: premalo, predrago, preveč zgoščeno, površno izdelano, slabo vzdrževano, problematično in še enkrat – premalo in predrago. Vse je res, vendar so vsi ti pojmi med seboj nekako soodvisni. Stanovanj je premalo samo na nekaterih lokacijah in tam so tudi predraga, razlogi za to pa so deloma psiho-sociološki, deloma pa je kriva preslaba infrastruktura, zlasti prometna. Ko bo do konca zgrajen prometni križ, pritisk na cene stanovanj v velikih mestih ne bo tako velik, razlike med kvadratnimi metri pa manjše.

Preurediti moramo tudi lastniško strukturo, ki ni tako blizu evropski, kot bi si želeli. Dejstvo, da imamo Slovenci toliko lastniških stanovanj, je sicer pohvalno, a nepotrebno. V evropskih državah je delež najemnih stanovanj večinoma od 30 do 60 odstoten, pri nas je bil v devedesetih letih 12 odstoten, sedaj je samo še osem. Tudi povprečne površine stanovanj v Sloveniji so manjše od evropskih, v njih pa povprečno živi več stanovalcev kot v državah Evropske unije (Križnik, 2003).

Spremembe na slovenskem nepremičninskem trgu pričakujemo zlasti naslednje leto, ko se bo sprostila prva nacionalna varčevalna shema, in z vstopom v Evropsko unijo, ko se bo na trg sprostil prtok svežega kapitala. Pričakujemo veliko več naložb v najemna stanovanja, tako tržna, kot neprofitna, in potrošnikom dostopnejše vire financiranja, država pa bo preko zakonodaje poskrbela za varnost nepremičninskih transakcij, ustrežnejši sistem obdavčevanja nepremičnin ter posodobitev njihovega evidentiranja.

3. NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

Nakup stanovanja ali katere koli nepremičnine je za večino potrošnikov najpomembnejši dogodek v življenju. Večina ljudi nepremičnine namreč ne kupuje ravno pogosto, saj je za njo potrebno odšteti veliko denarja, nemalokrat celo vse prihranke, in se ob tem še zadolžiti z dolgoročnim posojilom⁴ pri »najugodnejši banki ali finančni ustanovi«, ki potem vrsto let hudo obremenjuje kupčev družinski proračun, nemalokrat pa tudi proračun kupčevih najbližjih sorodnikov (Murko, 2003a). Vpliv, ki ga ima nakup stanovanja oziroma nepremičnine na

⁴ V ekonomski praksi ločimo več vrst posojil glede na njihovo obdobje odplačevanja. Poznamo kratkoročna posojila, za katera je značilno, da je doba odplačevanja manjša ali enaka enemu letu, srednjeročna posojila, ki jih posojilojemalec odplačuje od enega pa do tri leta, in dolgoročna posojila, ki bremenijo potrošnikov proračun od tri leta pa do deset let ali več. Za nakup stanovanja se v praksi največ ljudi odloči za posojila z odplačilno dobo od deset do petnajst let, saj na takšno odločitev vpliva več dejavnikov, ki jih bomo podrobneje prikazali v poglavju o kupcih.

kupčevo življenje, je zelo velik. Potrošnik z nakupom reši stanovanjski problem, ki pa je povezan z velikimi vzdrževalnimi stroški. To pomeni, da je novi lastnik nepremičnine neodvisen v razpolaganju s svojim novim premoženjem, vendar odvisen od njegovega vzdrževanja.

Pomembno je, da se kupci zavedamo, da sta odločitev o nakupu in njegova uresničitev odgovorna naloga, pri izpeljavi katere je praktično nujna strokovna pomoč. Ravno zaradi tega vedno več prodajalcev, pa tudi kupcev nepremičnin, zaupa izvajanje teh opravil posrednikom z nepremičninami.

Po statističnih podatkih je bil v Sloveniji v obdobju 1991-2001 obseg transakcij z nepremičninami večji od prometa na Ljubljanski borzi. V letu 2002 so subjekti na nepremičninskem trgu, vseh skupaj jih je bilo približno 500 na območju celotne Slovenije, sklenili posle, ki so po obsegu presegli 7% bruto družbenega proizvoda (BDP), kar je 20-30% vseh poslov oziroma transakcij iz poslov v zvezi z nepremičninami, vseh poslov na nepremičninskem trgu pa je bilo še več, saj v omenjeni odstotek ni vštet promet z najemninami, lizingom itd. (Kožar, Marinšek, 2003, str. 17).

Podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, je zelo veliko in v večini zastopajo le lastne interese po večjem dobičku. Po oceni sekretarja Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS, Borisa Pavličiča, je bil slovenski nepremičninski trg leta 2001 »kaotičen«, saj uradnih podatkov o prometu in cenah nepremičnin ni bilo. Zaščita potrošnika je bila zelo majhna, opredelitev storitev v pogodbi o posredovanju pomanjkljiva, nepremičninski posredniki pa so se prostovoljno ravnali po Kodeksu o dobrih poslovnih običajih iz leta 1996, ki so ga sprejeli poslovni subjekti Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS in ki ni imel zakonske podlage, pri njegovem nastajanju pa niso bili vključeni predstavniki potrošnikov (Kožar, Marinšek, 2003, str. 19).

Zaradi velikega vpliva nepremičninskega trga na celotno gospodarstvo Slovenije je bil korak v smeri zakonske regulacije že nujno potreben. Državni zbor je tako 23. aprila 2003 sprejel novi Zakon o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju ZNPosr), ki je bil 9. maja 2003 objavljen v Uradnem listu RS, št. 42/2003 in je začel veljati 24. maja 2003. Omenjeni zakon prinaša korenite spremembe na področju nepremičninskega posredovanja.

3.1. Zgodovina posredovanja in opredelitev pojmov posrednik, zastopnik in mešetar⁵

Posredovanje je ena najstarejših gospodarskih ali trgovinskih dejavnosti. Prva oblika posredništva prihaja iz antičnega Rima in stare Grčije, kjer ga je rimsko pravo urejalo kot *mandatno razmerje* med dvema vpletenima osebama. Mandat ali mandatna pogodba je nastala

⁵ Deloma povzeto po Kožar, Marinšek, 2003, str. 23-33.

zaradi potrebe, da ena oseba opravi kakšen posel za drugo, tj. v njeno breme in za njen račun. *Mandatar* ali prevzemnik naročila torej vedno ravna v mandantovem oz. naročnikovem interesu in zanj opravi posel, ki je lahko pravni ali dejanski⁶. Mandat je bil v tistih časih v navadi med prijatelji in za opravljen posel mandatar ni prejel nikakršnega plačila, kljub temu, da je odgovarjal za škodo v primeru naklepnega ali malomarnega ravnanja. Kot odločilno je rimsko pravo štelo, da je posel opravljen brezplačno za račun drugega. Kasneje je obveljalo kot dovoljeno, da je mandant mandatarja nagradil z ustreznim plačilom ob korektni izvršitvi naročenega posla, vendar je veljalo pravilo, da je mandat samo v naročiteljevem interesu, v nobenem primeru pa ni mogel biti samo v mandatarjevem interesu. Ker rimsko pravo še ni urejalo zastopstva, mandatar ni nastopal kot pooblaščenec.

»Po glediščih moderne doktrine je mandat pogodba, po kateri prevzame ena stranka, mandatar, obveznost, da bo opravila bodisi odplačno bodisi neodplačno kakšen posel ali dejanje za račun, tj. na riziko druge stranke, mandanta.« S pogodbo o naročilu se prevzemnik naročniku zaveže, da bo zanj opravil določene posle, in hkrati dobi pravico, da te posle opravi. Prevzemnik naročila ima pravico do plačila za svoj trud, če ni drugače dogovorjeno ali če ne sledi iz narave medsebojnega razmerja kaj drugega (Cigoj, 1998, str. 147).

Pomembno vlogo je imelo posredovanje tudi v srednjem veku in v času fevdalizma, kjer se prvič uveljavi izraz *mešetar*. Mešetarjenje prihaja iz latinskega izraza »messetus« in pomeni trgovski posrednik. Posredovanje kot pomembno dejavnost v tistih časih so začeli urejati številni trgovski zakoniki. »Danes s tem pojmom opredeljujemo osebo, ki po nalogu ene ali obeh strank išče primerne stranke in jih spravi v stik s svojimi naročitelji zato, da bi se s ponudbami nasprotne stranke seznanili in nemara sklenili pogodbo« (Cigoj, 1998, str. 167). Posredništvo ali mešetarjenje je tudi lahko predmet mandata. Mešetar ščiti izključno svoje lastne interese in ne odgovarja za realizacijo posla med strankama, ki ju je spravil v stik. S pogodbo o posredovanju se zaveže, da si bo za plačilo, provizijo, prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da mu bo za to dal določeno plačilo.

Preden opredelim pojem posrednika, kot ga poznamo danes, bi želela opozoriti, da se v današnji praksi pojavlja tudi pojem *komisionarja*, ki nastopa kot pogodbeni stranka v komisijski pogodbi, značilni za gospodarsko pravo. S to pogodbo se komisionar zaveže naročitelju, komitentu, da bo v svojem imenu zanj opravil posel in za to prejel ustrezno plačilo. Komisionarjeva odgovornost je večja kot je bila mešetarjeva, saj odgovarja za pravilno opravljanje posla, ni pa nosilec rizika za uspeh posla. Če ni drugače dogovorjeno, komisionar ne jamči za uspeh posla, temveč samo za to, da ga bo opravil vestno in pazljivo. Komitent ne more računati s tem, da je posel že zagotovljen, če je komisionarju naložil, naj ga sklene. »Komisijski posel je mandatna pogodba, s katero se komisionar svojemu mandantu, komitentu zaveže, da bo v svojem imenu, a na

⁶ Pravni posel je širši pojem od dejanskega in dovoli stranki, ki ga izvaja, da se odloča po svojih najboljših močeh v imenu naročitelja in za račun naročitelja, medtem ko je pri dejanskem poslu izvajalec pooblaščen le za prenašanje volje naročnika in ne more dati lastne izjave v njegovem imenu ali za njegov račun.

komitentov račun, sklepal posle, komitent pa se zaveže, da bo za ta posel dal plačilo«. V tem primeru gre za posredno (indirektno) zastopstvo (Cigoj, 1998, str. 157, 158).

Posrednik v pravem pomenu besede opravlja posle posredovanja, pomeni »da se zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da mu bo za to dal določeno plačilo, če bo pogodba sklenjena« (837. člen OZ). Posrednik vzpostavi stik med dvema strankama, ki imata vsaka zase možnost prodaje ali nakupa dobrine, aktualne za drugo vpleteno stranko v tem razmerju. V primeru, da bi stranki želeli svojo dobrino nekemu prodati ali jo od nekoga kupiti brez posrednika, bi se morali osredotočiti še na iskanje potencialnega kupca oz. prodajalca, posrednik pa to stori namesto njiju, saj razpolaga z informacijami o tem, kdo kupuje in kdo prodaja. Posrednik se od komisionarja razlikuje po tem, da ne sklepa nikakršnih poslov za naročitelja, temveč skuša zanj najti odjemalce oz. kliente, s katerimi bo naročitelj sklenil posel sam. Posrednik ne opravlja pravnih poslov za račun naročitelja, temveč dejanske, pri katerih ne izjavlja volje naročitelja, ampak zanj daje in sprejema informacije. Pri opravljanju svoje dejavnosti mora biti zvest naročitelju in paziti, da ne pride do križanja interesov med naročiteljem, njim samim in tretjim vpletenim. Ker v praksi največkrat posrednik posreduje za obe vpleteni stranki, mora upoštevati interese tako prve kot druge, kar pomeni, da gleda v korist obeh in tudi od obeh pobere ustrezno provizijo, določeno s pogodbo o posredovanju. Temu rečemo dvojno posredovanje in prejemnik naročila je v tem primeru odgovoren za skrbnost, zvestobo in zaupanje obema strankama. Obema je dolžan priskrbeti podatke, jima dajati obvestila in obema je dolžan biti zvest. Ravnati mora nepristransko in nobene od strank ne sme posebej privilegirati oziroma diskriminirati.

Mešetar, komisionar in posrednik so, kot že rečeno, osebe znotraj mandatnega razmerja, ki opravljajo dejanske in pravne posle za naročnika, malo drugače pa je v primeru **zastopnika**. Zastopstvo je prvi opredelil ODZ, in sicer znotraj pooblastilne pogodbe, s katero kdo prevzame naloženi mu posel, da ga oskrbi v imenu drugega. »Stranka v življenju dostikrat ne more vnaprej natančno izjaviti svoje volje, zato je potrebno, da vmesna oseba sodeluje in nadomešča voljo zastopane osebe. Zastopnik je torej oseba, ki nadomešča zastopanjevo voljo« (Cigoj, 1998a, str. 62). Čeprav ODZ ni izrecno določal, da mora biti posel, ki ga opravlja pooblaščenec, pravni posel, pa izhaja tak sklep iz narave zastopstva po ODZ, kajti po uveljavljenem stališču ni zastopstva glede dejanskih poslov. Razlika med že opredeljenimi pojmi, ki spadajo v mandatna razmerja, in zastopnikom je, da mandatar ne daje lastnih izjav v imenu in za račun drugega, ampak samo prenaša izjavo volje drugega, kar je značilno za dejanske posle, medtem ko ima zastopnik širša pooblastila in govori v imenu drugega in za njegov račun (vključuje pravne posle).

Zastopanje danes ureja obligacijski zakonik v splošnem delu in določa, da »pogodba, ki jo sklene zastopnik v imenu zastopanega in v mejah svojih pooblastil, zavezuje neposredno zastopanega in drugo pogodbeno stranko« (70. člen OZ). Zastopnik v svoji vlogi nosi celotno izvedbo dela in breme organizacije posla, prav tako tudi riziko in uspeh ob zaključenem poslu, pri čemer se ravna po naročnikovih navodilih. Zastopnik štiti izključno interese tistega, ki ga neposredno

zastopa, o čemer mora predhodno obvestiti tretjo vpleteno stranko. Odgovarja za uspešno zaključen posel in takrat tudi dobi ustrezno plačilo za svoje posredovanje, ki je navadno višje kot pri posredniku ali mešetarju, saj je tudi odgovornost večja. Zastopnik na podlagi pogodbe o zastopanju sklepa s tretjo osebo pravne posle v imenu in za račun naročitelja, štiti izključno njegove interese in poskuša speljati posel tako, da bo korist naročnika največja, saj bo posredno največja tudi korist zastopnika.

Zastopniško razmerje med nepremičninsko družbo in naročiteljem nastane s tem, da naročitelj naroči opravljanje določenih poslov in hkrati da nepremičninski družbi pravico oz. pooblastilo, da zanj (torej v njegovem imenu in za njegov račun) opravi ta posel. Zastopniško razmerje je za razliko od posredovalnega trajnejše oziroma daljše, saj bo nepremičninska družba, ki nastopa kot zastopnik, sodelovala še v fazi sklenitve in izpolnitve pogodbe. V zastopniškem razmerju je torej primarna dolžnost zastopnika, da varuje izključno naročiteljeve interese.

Poleg mandatnega razmerja in zastopništva se pojavlja še ena oblika, t.i. podjemno razmerje, ki je predmet *podjemne pogodbe*. Podjemne pogodbe so zelo podobne mandatnim, le da je pri podjemu nosilec koristi in neugodnosti izvajalec posla oz. podjemnik, pri mandatni pogodbi pa naročitelj oz. mandant. Nadaljnja razlika je tudi v kvalifikaciji poslovnega namena saj je poslovni namen ali causa pri mandatni pogodbi zaupne narave, pri podjemni pa ne. Mandatar ravna v mandantovem interesu, medtem ko ravna podjemnik sicer v okviru naročnikovih navodil, toda v svojem interesu (Cigoj, 1998, str. 147).

Oprelitev posredovanja pravzaprav ni tako lahka naloga, saj imamo znotraj ene same dejavnosti kar pet različnih subjektov, ki se vsak po svoje izdaja za posrednika, čeprav so razlike med njimi precej očitne. Zgoraj opisani posredniki se med sabo razlikujejo predvsem po količini odgovornosti, ki jo ima posameznik pri opravljanju posredniškega posla. Najmanj odgovornosti nosi mešetar, katerega delo je opravljeno takoj po navezavi stika med dvema potencialnima strankama, zastopnik pa je tisti, čigar odgovornost je največja, saj v celoti odgovarja za posredovanje, sklenitev posla in njegovo pravilno izvršitev. Posredniki se razlikujejo tudi po vrsti posla, ki ga opravljajo: ali gre za pravni posel ali za dejanski. V mandatnem razmerju gre lahko za obe obliki, vendar prevladuje dejanska. Tipični primer je posrednik, ki ne daje lastnih izjav v imenu in za račun drugega, ampak samo prenaša voljo drugega. Taka obljuba je bila v preteklosti značilna za posle, ki jih je opravljal kraljevi sel. Zastopnik je edini od obravnavanih subjektov, ki se ukvarja izključno s pravnimi posli. Zastopnik prevzame naloženi posel, ga oskrbi v imenu in za račun drugega po svoji najboljši vednosti in vesti, nosi do izvršitve posla odgovornost sam ter se ravna po naročnikovih navodilih tako, da je izvedeni posel v mejah naročnikovih želja. Pomembna pa je tudi stopnja samostojnosti pri izvršitvi posameznega posla, pri čemer imata mešetar in posrednik manjša pooblastila pri prenašanju volje naročnika kot zastopnik, ki se odloča po svoji najboljši vesti za naročnika znotraj njegovih navodil.

3.2. Pojem posrednika in posredovanja

»Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu«.

»Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino«.

Podani definiciji sta zapisani v 2. členu ZNPosr, ki je prvi zakon v samostojni Sloveniji, ki natančno ureja področje nepremičninskega posredovanja in opredeljuje pojme, povezane z njim. Pred sprejetjem omenjenega zakona je mandatna razmerja na splošno (kamor smo v prejšnji točki tega poglavja uvrstili tudi posredovanje) najprej urejal Obči državljanski zakonik (ODZ) iz leta 1811, kasneje Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR), danes pa v splošnem ta razmerja, razen nepremičninskega posredovanja, ureja Obligacijski zakonik (OZ) iz leta 2002.

OZ temelji na načelu svobode urejanja pogodbenih razmerij⁷, ZNPosr pa velja za specialni predpis (*lex specialis*), ki natančneje ureja posredovanje v prometu z nepremičninami. Splošna pravila obligacijskega prava se uporabljajo le v primeru, če niso v nasprotju z ZNPosr. Določba 13. člena ZNPosr narekuje, da se za pogodbeno razmerje med kupcem nepremičnine in posredniško družbo oz. nepremičninsko družbo uporabljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, če ZNPosr ne določa drugače. Iz tega lahko sklepamo, da je ZNPosr edini, ki neposredno določa razmerja med udeleženci na nepremičninskem trgu (Kožar, Marinšek, 2003, str. 39).

3.3. Pravna ureditev posredovanja

Zakon o nepremičninskem posredovanju naj bi natančneje uredil zelo donosno področje trgovanja z nepremičninami. Vsak člen v zakonu kaže prizadevanje države, da bi preko zakonske regulacije olajšala in uredila delo vsem udeležencem na nepremičninskem trgu, usklajen pa je celo s predpisi EU, kar se za bodočo članico tudi spodobi. Prost pretok kapitala, blaga in storitev,

⁷ To načelo pomeni, da lahko udeleženci uredijo svoja obligacijska razmerja drugače, kot je določeno v Obligacijskem zakoniku, razen če ta izrecno ne prepoveduje ali predpisuje posameznega določila v pogodbi.

ki nas bo doletel po vstopu v EU, namreč ni mogoč, če omenjeno področje nima pravne podlage, ki preprečuje nepravilnosti.

Zakon med drugim določa, kdo komu posreduje podatke z nepremičninskega trga, ki lajšajo delo javni upravi, kupcem, posrednikom in prodajalcem, skratka zagotavlja večjo informiranost vpletenih subjektov. Posredniki kot fizične osebe, ki so do sedaj poslovali le po neobveznem kodeksu dobrih poslovnih običajev, bodo za opravljanje dela morali nadgraditi svoje znanje z uspešno opravljenim šolanjem pri pristojnem ministrstvu, dokazovali se bodo s podeljeno licenco, njihovo ime in podatki pa bodo javno predstavljeni v tako imenovanem imeniku nepremičninskih posrednikov. Nepremičninske družbe bodo morale pred pričetkom poslovanja zagotoviti ustrezne prostore za opravljanje dejavnosti, kjer je potreben vsaj en ločen prostor za pogovore s strankami, med zaposlenimi mora biti vsaj eden, ki ima status nepremičninskega posrednika (veljavno licenco) in je lahko v podjetju redno ali pogodbeno, zakon pa narekuje tudi obvezno zavarovanje odgovornosti v primeru nepravilnega poslovanja oz. upravičenega odškodninskega zahtevka s strani potrošnika ter maksimalno plačilo posredniške provizije do 4% vrednosti nepremičnine.

ZNPosr z naštetimi določbami močno omejuje pogoje za vstop na trg posredovanja pri prometu z nepremičninami, zato v prihodnjih letih pričakujemo močan upad števila nepremičninskih posrednikov, saj bo s podjetniškega vidika enostavneje in ceneje poiskati prijavljenega nepremičninskega posrednika, kot pa poleg nosilne dejavnosti na novo registrirati še nepremičninsko družbo. Velika novost je tudi ekskluzivno posredovanje nepremičninske družbe.

Novi zakon o posredovanju v prometu z nepremičninami je na nepremičninski trg uvedel nove standarde glede kakovosti storitev ter s tem dvignil pravno varnost v razmerjih med posrednikom in naročnikom storitev, to je prodajalcem ali kupcem nepremičnine, na višjo raven (Petrovčič, 2001). Namen zakona je (Kožar, Marinšek, 2003, str. 50):

- podrobneje pravno urediti področje nepremičninskega posredovanja, da bi zagotovili varstvo potrošnikov na tem področju,
- dvigniti ugled nepremičninske stroke in
- v navezi z ureditvijo posredovanja v Obligacijskem zakoniku posebej in strožje urediti posredništvo v prometu z nepremičninami.

ZNPosr s svojimi določbami ne omejuje subjektov na trgu, da se sami odločajo, ali bodo storitve v zvezi z razpolaganjem z nepremičnino uresničili sami ali preko posrednikov oz. z njihovo pomočjo. Posredništvo pri prometu z nepremičninami je torej pravica, ne pa obveznost udeležencev tega razmerja, vendar so nas dogodki v preteklosti prepričali, da vedno več prodajalcev in tudi kupcev zaupa izvajanje posredništva za to usposobljenim strokovnjakom. »Pomembno je, da zna nepremičninski agent pravilno predstaviti nepremičnino, da pozna njene slabosti in njene prednosti, da zna preveriti lastniški status nepremičnine, da pozna vse upravne postopke za prodajo posameznega tipa nepremičnine, da pozna trg nepremičnin, da zna določiti primerno tržno ceno, pripraviti ustrezne pravne dokumente za prenos lastništva in izvesti celotni

postopek nakupa oziroma prodaje. Pri tem obe stranki pričakujeta, da jima bo znal svetovati in da bo jamčil za pravilnost postopka« (Murko, 2003a).

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata kot dobra strokovnjaka poznati okoliščine, ki bi lahko odvisno od konkretnega primera vplivale na odločitev kupca o sklenitvi posla. Tržne razmere, natančnejše ponudba in povpraševanje, vplivajo na ceno nepremičnine, ki je predmet pogodbe, in če poznamo njena nihanja v preteklosti, lahko napovemo njeno višino v prihodnosti ter tako kupcu omogočimo realizacijo dobička, če je cena sedaj nižja, oz. prihranek, če bo v prihodnosti višja. Pomembno je poznavanje predpisov, ki določajo način, obliko in pogoje za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ter davčne predpise, ki določajo obseg in višino finančnih obveznosti ob sklenitvi pogodbe. Posrednik pa je obvezan opozoriti tudi na morebitna tveganja zaradi pravic tretjih oseb na nepremičnini, če ta seveda obstajajo. To je razvidno iz zemljiške knjige, ki jo bom podrobneje obravnavala v tretjem poglavju diplomske naloge. V primeru, da se ugotovi, da je posrednik vedel za neko stvarno oz. pravno napako nepremičnine, ali da bi za njo moral izvedeti s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine, pa kupca na njo ni opozoril, posrednik denarno odgovarja za škodo, ki jo je kupec ob tem utrpel.

ZNPosr⁸ dosledno in korektno uporablja dva različna pojma in pomembno je, da opozorim na razliko med njima. To sta pojma *dejavnost posredovanja* in *posli posredovanja*. Dejavnost posredovanja je samostojna gospodarska dejavnost (po SKD⁹), ki jo po ZNPosr opravlja nepremičninska družba kot pridobitno dejavnost in je za to dejavnost vpisana v ustrezen register ter izpolnjuje za to dejavnost splošne (po Zakonu o gospodarskih družbah) in posebne pogoje (po Zakonu o nepremičninskem posredovanju). Nosilka dejavnosti posredovanja je torej nepremičninska družba, ki je nosilka pravic in obveznosti v razmerju do naročiteljev in je dolžna zagotoviti vse pogoje za opravljanje svoje dejavnosti. V dejavnost posredovanja sodi posredovanje pri nakupu, prodaji, najemu, ocenjevanju nepremičnin itd., obsega torej opravljanje različnih storitev in dejanj posredovanja za naročitelje v zvezi s sklenitvijo raznih pravnih poslov, te storitve pa ZNPosr imenuje posli posredovanja. Posli posredovanja so osrednji oziroma pretežni del opravljanja dejavnosti posredovanja, ki se opredeljujejo preko pogodbe o posredovanju med posrednikom (nepremičninsko družbo) in naročiteljem storitve.

3.3.1. Posredniška pogodba in ekskluzivno posredovanje

»S posredniško pogodbo se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, naročitelj pa se zavezuje, da mu bo za to dal določeno plačilo, če bo pogodba sklenjena« (837. člen OZ). Posredniška pogodba pri posredovanju z nepremičninami se od zgornje definicije razlikuje le v konkretiziranih elementih, ki se nanašajo na posle z nepremičninami. Izvajalec posredovanja,

⁸ Deloma povzeto po Kožar, Marinšek, 2003, str. 49-234.

⁹ SKD je kratica za standardno klasifikacijo dejavnosti družbe, po kateri se ta med drugim ločuje od ostalih vpisanih podjetij v poslovnem registru.

torej nepremičninska družba, se v pogodbi obvezuje, da si bo prizadeval najti primerno osebo za sklenitev posla z naročnikom storitev, ne jamči pa, da mu bo to dejansko uspelo. Vendar se naročitelj pogodbe po drugi strani zaveže, da bo plačal storitev le, če bo pogodba s stranko, s katero je stopil v stik na podlagi posredovanja, v resnici sklenjena. Plačilo v tem smislu obsega plačilo za prizadevanje in trud v zvezi z iskanjem primerne osebe, za spravljanje v stik z naročiteljem, za svetovanje pri pogajanjih in prizadevanje, da pride do sklenitve posla in plačila, torej realizacije pogodbe. Vendar nepremičninski posredniki ne morejo vedno jamčiti za dokončno realizacijo posla, saj se lahko katera koli stranka v vsakem trenutku premisli in trud posrednika bi bil v takšnem primeru zaman, ostal pa bi tudi brez plačila za že opravljeno delo. ZNPosr je zato predvidel, da se pogodbeni stranki lahko dogovorita, da nepremičninska družba pridobi pravico do izplačila provizije že, ko je sklenjena predpogodba.

Naročitelja pogodbe tudi nihče ne omejuje, da bi sklenil pogodbo o posredovanju za isti posel v zvezi z istim predmetom oz. isto nepremičnino z več posredniki. V praksi je takšno posredovanje poznano kot *neekskluzivno posredovanje*. Naročnik storitev naroči posredovanje večim nepremičninskim posrednikom naenkrat in tako poveča možnosti za hitrejšo realizacijo nakupa ali prodaje svoje nepremičnine. Tisti posrednik, ki spelje posel do konca, prejme provizijo, ostali ostanejo brez vsega. Iz tega lahko sklepamo, da neekskluzivno posredovanje ni najbolj priljubljena oblika posredovanja med nepremičninskimi posredniki in da se zato bolj posvečajo ekskluzivnim pogodbam ali celo tako imenovanim »hard ekskluzivam«.

Ekskluzivno posredovanje opredeljuje tudi nov ZNPosr, pri njem pa gre za izključne pravice v posredovalnem razmerju. Nepremičninska družba pridobi izključno pravico, da opravi posredovanje za naročitelja za določeno nepremičnino, naročitelj pa ne sme v zvezi z isto nepremičnino skleniti pogodbe o posredovanju z nobeno drugo nepremičninsko družbo. »Posredovanje pri takšnih pogodbah je mnogo lažje, kakovostnejše in za naročnika ugodnejše« (Rant, 2004, str. 11). Ukrep varuje naročitelja pred lastno nepremišljenostjo, saj bi bil v primeru, da podpiše pogodbo z večjim številom posrednikov, potem pa naročilo prekliče, odškodninsko odgovoren vsem ostalim vpletenim družbam, veliko obveznosti in odgovornosti pa nalaga predvsem nepremičninski agenciji, ki prevzema vso odgovornost za realizacijo posla.

Tudi že omenjena »*hard ekskluziva*« je oblika ekskluzivne pogodbe o posredovanju, ki pa je v svojem bistvu še strožja do naročnika storitev od prve. Naročnik ob podpisu t.i. »hard ekskluzive« preda posel posredovanja v roke posrednika in se zaveže, da bo slednji njegov edini pooblaščenec za opravljanje posla, istočasno pa se tudi sam odpove pravici posredovanja. To pomeni, da lahko naročnik storitve pride v stik s tretjo osebo, ki bi želela skleniti posel, kako drugače kot preko posrednika, vendar mora posredništvo vseeno prepustiti s pogodbo določenemu posredniku. Skratka, odpove se vsem pravicam v zvezi s posredovanjem, ki ga zanj opravi nekdo drug.

Pogodba o posredovanju mora biti v pisni obliki in mora vsebovati podatke o zavarovanju odgovornosti družbe, o nepremičninskem posredniku, ki bo opravljal posle posredovanja in o višini morebitnih dodatnih stroškov v primeru, da se za naročnika opravijo še dodatne storitve

poleg posredovanja. Če ni dogovorjeno drugače, se pogodbe sklepajo za dobo devetih mesecev z možnostjo podaljšanja.

3.3.2. Posredniška licenca

Poslov posredovanja po izrecni določbi ZNPosr ne more opravljati nihče drug kot fizična oseba, ki ima status nepremičninskega posrednika, zato je ZNPosr uvedel posebno dovoljenje (**licenco**), ki predstavlja dokaz o strokovni usposobljenosti posameznika za opravljanje storitev posredovanja. Posameznik mora za licenco zaprositi sam, pridobi pa jo, če izkaže tako moralno kot strokovno primernost za njeno pridobitev. *Moralna primernost* se ugotovi, če prositelj ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev, ki še ni izbrisana, *strokovno primernost* pa dokazuje z dokumentoma, da ima končano najmanj višjo strokovno izobrazbo in opravljen strokovni izpit, ki ga določa ZNPosr in za katerega še čakamo sprejem pravilnika o predpisani vsebini, načinu in postopku preverjanja znanja ter vsebini in načinu dopolnilnega usposabljanja. Licenca, ki jo bo izdalo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, bo nepogojna ali pogojna. *Nepogojno licenco* pridobi posameznik na zgoraj opisan način, vendar sama po sebi še ne daje pravice do opravljanja poslov nepremičninskega posrednika. Zadovoljiti je treba še pogoj o vpisu imetnika licence v imenik nepremičninskih posrednikov in šele oba pogoja skupaj zadostujeta za opravljanje posredniških poslov. *Pogojno licenco* je ZNPosr uvedel za tiste osebe, ki so pred uveljavitvijo tega zakona že opravljale dejavnost posrednikov v prometu z nepremičninami, ne izpolnjujejo pa rednih pogojev za pridobitev t.i. nepogojne licence. Bodisi nimajo ustrezne višje strokovne izobrazbe bodisi jim manjka ustrezen izobraževalni program oz. predpisan strokovni izpit. Osebe brez ustrezne višje strokovne izobrazbe morajo le-to pridobiti v štirih letih po pridobitvi pogojne licence, tisti brez ustreznega izobraževalnega programa imajo na voljo tri leta za pridobitev ustreznega dokumenta, tisti, ki pa jim manjka samo strokovni izpit, morajo tega opraviti v enem letu od uveljavitve pravilnika, s katerim bo predpisana njegova vsebina.

Ko posameznik izpolni vse obvezujoče pogoje, mu pristojno ministrstvo podeli licenco za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posrednika, zelo hitro pa mu jo lahko tudi odvzame, če se posrednik dopolnilno ne izobražuje vsakih pet let oziroma ob vsakokratni spremembi predpisov. S tem ukrepom država prisili družbe in posameznike, da vzdržujejo svojo strokovnost in sledijo trendom na trgu nepremičninskega posredovanja. Nepremičninski posrednik je lahko v podjetju, ki se ukvarja s posredovanjem, zaposlen kot redni uslužbenec, lahko pa le pogodbeno, vendar mora imeti vsaka nepremičninska družba vsaj enega zaposlenega z veljavno licenco.

Znotraj nepremičninske družbe je nepremičninski posrednik vodja in neposredni izvrševalec vsakega posameznega posredovanja, za katerega se je družba s pogodbo o posredovanju zavezala naročniku. Vse ostale storitve, ki so ravno tako dogovorjene v pogodbi, pa niso neposredno storitve posredovanja, lahko opravljajo ostali zaposleni v družbi, vendar odgovornost za pravilno izvedbo poslov odpade na družbo in posredno na edinega pooblaščenega – nepremičninskega

posrednika z licenco. Med posle, ki niso neposredno storitve posredovanja, uvrščamo preverjanje stanja nepremičnine, cenitev nepremičnine, sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, in podobno, pogodba o posredovanju pa jih opredeljuje kot dodatne storitve posredovanja, za katere lahko nepremičninski posrednik uveljavlja povrnitev nastalih stroškov poleg provizije.

3.3.3. Maksimalna posredniška provizija

Posredovanje je plačniška storitev, kar izhaja že iz določb Obligacijskega zakonika, vendar ZNPosr določa maksimalno plačilo pri določenih poslih posredovanja, katerih predmet je nakup ali prodaja nepremičnine. Maksimalna provizija za posredniško delo, ki se lahko zaračunava le na podlagi pogodbe o posredovanju, je 4 % od pogodbene cene¹⁰, razen v primeru, ko je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR. Vse pogodbe v nasprotju s temi določili so nične. Pravica do posredniškega plačila odpade tudi takrat, ko pogodbo o nakupu ali prodaji sklene z naročnikom nepremičninska družba sama ali nepremičninski posrednik, ki opravlja posle za to družbo. Naročitelj mora poravnati znesek plačila za posredovanje vključno z DDV, saj je posredovanje tudi storitev, na katero se obračunava omenjeni davek.

3.3.4. Pogoji o ustreznem poslovnem prostoru

Nepremičninska družba, ki šele vstopa na trg, mora poleg pogoja, da zaposluje vsaj enega zaposlenega z veljavno posredniško licenco, izpolnjevati tudi pogoj o ustreznem poslovnem prostoru. Ta ji narekuje, da mora imeti vsaj en poslovni prostor, ki se uporablja za individualne pogovore s strankami. Če je v družbi samo en zaposlen, je dovolj tudi en sam prostor, v primeru dveh ali več zaposlenih pa mora biti prostor za stranke ločen od ostalih prostorov, tako da omogoča strankam zaupen in odprt pogovor na »štiri oči«, kar je temelj dobrega poslovanja družbe.

3.3.5. Zavarovanje odgovornosti

Zaradi nepravilnega delovanja posrednikov v preteklosti in velikih odškodninskih tožb s strani naročiteljev posredniških storitev, ki čakajo na svoj epilog pred sodiščem, novi zakon predpisuje zavarovanje odgovornosti družbe v primeru kršitve pogodbe o nepremičninskem posredovanju z zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 40.000.000 tolarjev za posamezen zavarovalni primer

¹⁰ Po ZNPosr ne vemo natančno, ali je to cena nepremičnine, ki je določena s pogodbo o posredovanju in predstavlja ceno nepremičnine, za katero je opravljen posel posredovanja, ali gre za ceno nepremičnine, ki je določena v pogodbi med naročiteljem in tretjo osebo ob sklenitvi posla. V praksi se uporablja slednja, razen v primeru, ko se dokončni posel ne realizira. V primeru dvojnega posredovanja je cena le ena, provizija pa se razdeli med obe stranki.

oziroma od 80.000.000 tolarjev za vse zavarovalne primere v posameznem letu. Zavarovanec se s to obliko zavarovanja zavaruje pred svojimi lastnimi nepravilnimi ravnanji in dejanji, ki jih je zakrivil ali je zanje kako drugače odškodninsko odgovoren. Zavarovanje sklenske nepremičninska družba z zavarovalno agencijo oz. zavarovalnico in ji na podlagi pogodbe o zavarovanju plačuje predpisano premijo, slednja pa se obveže, da bo v primeru nastale škode s strani zavarovanca (nepremičninske družbe) poravnala odškodnino tretji osebi – oškodovancu, ne glede na plačilne sposobnosti zavarovanca. Pri tem zavarovanju gre v bistvu za varstvo interesov dveh subjektov: zavarovanca, ki je zaščiten pred posledicami civilne odgovornosti, in oškodovanca, kateremu je dana garancija za povrnitev nastale škode v primeru neizpolnjene pogodbe o posredovanju. Oba učinka zavarovanja sta v javnem interesu, čeprav je večji poudarek na varstvu oškodovane osebe, to je naročnika storitev, saj le-ta v primeru nekorektne izvršitve posla tvega veliko več od posrednika.

V tem razmerju je treba strogo ločiti *zavarovalno* in *odškodninsko razmerje*. Zavarovalno razmerje je razmerje med zavarovalnico in zavarovancem in je urejeno s pogodbo o zavarovanju pred odgovornostjo, odškodninsko razmerje pa je razmerje med zavarovancem in tretjo osebo. Tretja oseba ima pravico do izplačila odškodnine ne glede na nesoglasja med zavarovalnico in zavarovancem (če je npr. zavarovanec zamujal s plačilom svojih premij), vendar pa mora zanj vložiti zahtevek in dokazati zavarovančevo odgovornost za nastalo škodo.

Na slovenskem trgu beležimo primanjkljaj cenovno ustrezne ponudbe za zavarovanje odgovornosti na področju posredovanja v prometu z nepremičninami. Trenutno takšne vrste storitev ponujata samo dve zavarovalnici – Triglav in Adriatic, pri čemer ima Triglav v sodelovanju z Nepremičninsko zbornico določeno kar fiksno premijo od 10 do 40 milijonov SIT, Adriatic pa poklicno odgovornost povezuje s posameznim posrednikom, tako da premija narašča glede na število zaposlenih v nepremičninski družbi. Podatki o tem, koliko nepremičninskih družb pri nas je ustrezno odškodninsko zavarovanih, niso v celoti javno dostopni, ocenjujejo pa, da je bilo pred začetkom uveljavitve tega zakona zavarovanih največ 40 nepremičninskih družb, kar je glede na že znane podatke samo slabih deset odstotkov vseh registriranih podjetij, ki se ukvarjajo z dejavnostjo nepremičninskega posredovanja (Murko, 2002, str. 75).

Pomemben razlog za nastalo situacijo gre iskati tudi v visokih premijah na enoto realiziranih provizij. Na trgu je ogromno majhnih nepremičninskih podjetij, ki ne zaslužijo niti za vzdrževanje enega redno zaposlenega delavca, saj se posredniška provizija v praksi giblje okoli 2%, konkurenca med posredniki pa je zelo huda. Zato je verjeten podatek, da je promet na nepremičninskem trgu ob uveljavitvi zakona o nepremičninskem posredovanju za četrtno manjši kot prejšnje leto. Le okoli 200 družb še posluje z dobičkom, v prihodnosti pa se bo verjetno tudi ta številka zmanjšala. Majhna podjetja izpadajo iz igre, veliko je tudi sinergij med večjimi in manjšimi posredniki, ki sami ne morejo preživeti. Trg nepremičninskega posredovanja dobiva neko novo podobo. Cilj ZNPosr, da se zagotovita strokovno in pravilno izvajanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, večja pravna varnost posredovalnih razmerij ter boljši položaj posameznih udeležencev v tem razmerju, očitno le ni tako daleč.

4. NAROČNIKI POSREDNIŠKIH STORITEV

Pogodba o posredovanju je dvostranski posel, v katerem pogodbene stranke definirajo medsebojne pravice in obveznosti, vendar so posredniki kot pravno boljše informirani ekonomski subjekti velikokrat v prednosti in pogodbo sestavijo v svojo korist. V njej zaščitijo izključno lastne interese in ob tem ustvarjajo velike dobičke, v razmerje pa vstopajo bolj neobremenjeno, saj je njihovo tveganje v primerjavi s kupčevim zanemarljivo. V tem poglavju se bom osredotočila na drugo vpleteno stranko v posredniškem razmerju – fizično osebo oz. kupca, za katerega je nakup stanovanja eden izmed največjih poslov v celem življenju.

»Zank in kavljev je neskončno, prav toliko je nesrečnih zgodb, predvsem kupcev.« Dogaja se, da kupec v celoti plača kupnino, kasneje pa se zave, da je nepremičnina pod hipoteko, ima do te nepremičnine pravico kakšna tretja oseba, je zgrajena na črno, ali pa je bila v naprej plačana kupnina porabljena za poplačilo dolgov, ki niso posledica izgradnje nepremičnine same in zato na mestu predvidenem za njeno gradnjo, namesto prodanega stanovanjskega objekta, stojijo le temelji. Kupci lahko po plačilu v najslabšem primeru ostanejo tako brez nepremičnine, kot brez denarja. Na sodišču pravde sicer dobijo, vendar prodajalci v tem času večinoma denar že zapravijo in jih ni mogoče izterjati (Krivec, 2003).

Kupec se mora pri nakupu stanovanja oz. nepremičnine osredotočiti na vrsto stvari, ki vplivajo na realizacijo tako pomembne odločitve. Ni dovolj, da izbere ustrezno lokacijo in kvadraturu nepremičnine, preveriti mora tudi okvire svojih finančnih sposobnosti in si znotraj njih zagotoviti ustrezen načrt, kako do sredstev za njen nakup. Priporočljivo je tudi, da si poišče pomoč posrednika ali kakšnega drugega strokovnjaka, ki ga opozori na nepravilnosti oz. tveganje pri sklenitvi posla in se zavaruje v primeru, da se dogovorjeni posel izjalovi. Previdnost in temeljita priprava potrošnika na nakup nepremičnine sta vsekakor obvezna, saj je na žalost »bistveno boljše zavarovan pri nakupu prenosnega televizorja za nekaj deset tisoč tolarjev, kot pa pri nakupu nepremičnine za nekaj deset milijonov tolarjev« (Tekavc, 2003, str. 8).

4.1. Viri financiranja

Prva in največja težava pri nakupu nepremičnine je ravno v kupni moči prebivalstva. Ko se kupci odločajo za nakup stanovanja oziroma nepremičnine, morajo najprej izdelati ustrezen finančni načrt, ki jim bo omogočil izpeljavo posla do konca in jih naredil ponosne lastnike željene nepremičnine. Ker je vprašanje financiranja v tem tržnem segmentu zelo veliko, so se na trgu preko finančnih institucij oblikovale različne možnosti zbiranja finančnih sredstev.

Kupci lahko svoj nakup nepremičnine financirajo preko posojila pri komercialnih bankah, lizinga pri kapitalsko močnih lizinških hišah, ali pa se odločijo za varčevanje v nacionalni

stanovanjski varčevalni shemi, ki je projekt naše vlade. V vseh omenjenih primerih bo na višino sredstev, ki bodo odobrena kupcu, vplivala ravno njegova posojilojemaľna zmožnost.

Trenutno najbolj priljubljen in razširjen naćin zbiranja finanćnih sredstev pri nas je varćevanje v nacionalni stanovanjski shemi, o katerem bom podrobneje govorila v nadaljevanju diplome, sedaj pa se bom osredotoćila na komercialna posojila in lizing.

4.1.1. Posojilo pri komercialni banki

Komercialne banke v Sloveniji za nakup nepremićnine ponavadi ponujajo posojila za dobo odplaćevanja od pet do petnajst let. Nekatere banke sicer imajo možnost odplaćevanja posojila tudi do trideset let, vendar se stroškovno gledano to ne izplaća, ker obresti, ki jih posojilojemalec plaćuje kot strošek posojila, v tem primeru lahko tudi do trikrat presežejo ceno nepremićnine (Pinterić, 2003).

Posojilo lahko dobi vsaka fizićna in pravna oseba, ki izpolnjuje banćne pogoje za najem posojila. Ti so relativno togi v primerjavi s tujino, saj v većini zahtevajo, da je posojilojemalec v rednem delovnem razmerju za nedoloćen čas, da posojilni obrok, ki ga plaćuje banki v času vraćila posojila, ne presega tretjine njegovih prihodkov, ter da posojilo zavaruje z enim od ponujenih naćinov zavarovanja.

Posojilo je ponavadi možno zavarovati s plaćilom zavarovalne premije pri zavarovalnici, s katero ima banka, pri kateri si izposojamo denar, sklenjeno pogodbo; cenejši naćin je solidarno jamstvo posojilno sposobnih porokov, ki jamćijo, da bodo odplaćali posojilo v primeru nezmožnosti odplaćila posojilojemalca; zastavimo lahko vrednostne papirje ali pa kar nepremićnino samo. V zadnjem času se veliko posojilojemalcev odloća za posojilo z valutno klavzulo, kar pomeni, da je znesek posojila vezan na stabilno tujo valuto, po navadi je to EUR, stroški odplaćevanja takšnega posojila pa so nižji (Pinterić, 2003).

4.1.2. Hipotekarno posojilo in obratno hipotekarno posojilo

Prej sem omenila, da lahko pri najemu posojila pri komercialni banki le-tega zavarujemo kar z zastavo nepremićnine, ki jo kupujemo. Takšno obliko posojila imenujemo *hipotekarno posojilo*, ki je v tujini zelo razvito in priljubljeno, pri nas pa ga poznamo šele zadnjih nekaj let. Hipoteka je zastavna pravica na nepremićnini in mora biti vpisana v zemljiški knjigi. Z njo upnik zavaruje terjatve, saj mu zagotavlja, da bo lahko, če dolžnik svojega dolga ne bo poravnal, nepremićnino prodal in svojo terjatev poplaćal iz njene kupnine (V.Z.P., 2003).

Hipotekarno posojilo velja za cenejše od tistega, ki ga je treba zavarovati pri zavarovalnici, vendar ga je pri nas težko realizirati, ker se soočamo s pomanjkanjem sodne prakse, ki bi bankam omogočila hitro in stroškovno sprejemljivo izpeljavo procesa prodaje nepremičnine v primeru plačilne nesposobnosti posojilojemalca (Pinterič, 2003).

Z zastavno pravico lahko nepremičnino obremeni le lastnik in čeprav je ta pod hipoteko, ostane ves čas v oblasti zastavitelja, torej lastnika. Lastnik jo uporablja, jo uživa in z njo razpolaga vse do dospelosti terjatve. Naj omenim še, da lahko lastnik eno nepremičnino obremeni z več hipotekami, kar je praksa predvsem v ZDA.

Hipotekarna posojila so zelo razvita na zahodu, medtem ko je v Sloveniji še leta 2002 komaj 29% kupcev nepremičnin svoje dolgove zavarovalo s hipotekami, kar 49% pa jih je ob najemu posojila vplačalo premijo pri zavarovalnici, čeprav je ta način dražji. Razloge za to moramo iskati v že prej omenjenem problemu počasnosti sodišč in neusklajeni sodni praksi z zakoni, tudi tokrat pa ne moremo mimo neurejene zemljiške knjige. Pri nas se nikoli ne ve, ali je neka nepremičnina res bremen prosta ali ne, ker je lahko posameznik ali prodajalec nepremičnine, ki želi najeti hipotekarno posojilo, kljub teden dni staremu zemljiškoknjžnemu potrdilu o stanju nepremičnine prav to nepremičnino še včeraj obremenil s hipoteko, sodišče in zemljiška knjiga pa tega ne bosta prikazala ravno zaradi neurejenosti in neažurnosti podatkov (V.Z.P., 2003).

Poleg hipotekarnih posojil v tujini obstajajo tudi tako imenovana **obratna hipotekarna posojila**, ki se od prvih razlikujejo po tem, da pri običajnem hipotekarnem posojilu lastnik nepremičnine plačuje mesečne obroke posojila posojilodajalcu, pri obratnem hipotekarnem posojilu pa posojilodajalec izplačuje posojilojemalca, bodisi v mesečnih obrokih ali z enkratnim izplačilom, po izteku določenega obdobja pa mu ostane nepremičnina kot edini vir poplačila posojila. Nepremičnina v prvem primeru služi le za zavarovanje posojila, primarni vir poplačila pa je dohodek posojilojemalca, pri obratnem hipotekarnem posojilu pa dohodek posojilojemalca ni pomemben, saj je vir poplačila le zastavljena nepremičnina (Cirman, 2000, str. 8-9).

Obratno hipotekarno posojilo je v Evropi najbolj poznano v Veliki Britaniji, v Sloveniji pa je kot novost med socialnimi instrumenti omenjen v Nacionalnem stanovanjskem programu. Namenjen naj bi bil predvsem tistim, ki si bodo lahko s prilivi iz naslova zastavljene nepremičnine zvišali tekoče dohodke. Najverjetneje bodo to starejše osebe, ker je tako obdobje do poplačila posojila manjše in socialno ogroženi, ki zaradi lastništva nad določeno nepremičnino in s tem prevelikega premoženja, niso upravičeni do subvencije države, čeprav bi na podlagi nizkega dohodka bili (Cirman, 2000, str. 15, 56).

Z uvedbo obratnih hipotekarnih posojil bi lahko pri nas rešili marsikateri stanovanjski problem. Zaradi privatizacije v letu 1991¹¹ je veliko gospodinjstev z relativno nizkimi dohodki lahko

¹¹ Stanovanjski zakon je v letu 1991 najemnikom oziroma t.i. imetnikom stanovanjske pravice omogočil odkup družbenih stanovanj po izredno ugodnih pogojih. Upravičenec je imel pri nakupu stanovanja pravico do popusta v višini 30 odstotkov ocenjene vrednosti stanovanja ter dodatno zmanjšanje cene za višino lastnega vložka v vzdrževanje, preostala vrednost pa je bila pogodbena cena, katere 10 odstotkov je moral kupec poravnati v 60 dneh

dobilo lastništvo nad nepremičnino in mnogi med njimi zaradi bremena mesečnih obrokov kupnine nimajo dovolj sredstev niti za eksistenčni minimum. Z obratnim hipotekarnim posojilom bi si lahko zagotovili dodatne redne mesečne prilive denarnih sredstev, ki bi jim omogočili boljše življenje, hipotekarni upniki pa bodo po določenem obdobju lastniki večih nepremičnin, ki jih bodo lahko na trgu ponudili v odkup ali v najem in si tako priskrbeli še en vir zaslužka ter ponovno vzpostavili porušeno razmerje med lastniško in neprofitno najemno strukturo nepremičninskega sektorja.

4.1.3. Lizing

Poleg navadnih, hipotekarnih ter obratno hipotekarnih posojil, se predvsem v zadnjem času na trgu pojavlja lizing, ki ga nekateri ocenjujejo kot najhitreje rastočo finančno dejavnost v Sloveniji. Po podatkih združenja lizingovskih podjetij so lizingovske hiše v letu 2002 sklenile za 674 milijonov evrov novih pogodb o lizingu, v letu 2003 pa so jih v prvih devetih mesecih uresničile kar za 601 milijon evrov. »Privlačnost lizinga je v tem, da na preprostejši način, kot je najem posojila pri banki, omogoča financiranje nakupa ali uporabe dobrin večje vrednosti, tudi nepremičnin.« Na eni strani posla je lizingodajalec, ki financira nakup ali izgradnjo nepremičnine, na drugi strani pa lizingojemalec, ki to nepremičnino uporablja in jo vzdržuje, lizingodajalcu pa za to plačuje mesečne obroke.

Po vsebini je lizing podoben hipotekarnemu posojilu, ker lizingodajalec ostane ves čas trajanja lizingovskega odnosa lastnik nepremičnine, v pogodbi pa je pogosto določeno, da z njenim iztekom lastništvo preide na lizingojemalca. Bodisi ker je ta nepremičnino odplačal preko obročnega odplačevanja bodisi ker jo je na koncu odkupil.

Glede na pogodbeni odnos med strankama razlikujemo med *finančnim* in *operativnim lizingom*. Pri poslih operativnega lizinga lizingojemalec uporablja stvar krajši čas in jo ob izteku pogodbe vrne lizingodajalcu, pri finančnem lizingu pa želi lizingojemalec ob izteku pogodbe postati lastnik te iste stvari. Operativni lizing je bolj primerljiv z najemom, medtem ko za nakup nepremičnine pride v poštev finančni lizing, saj želi lizingojemalec postati tudi lastnik nepremičnine (Viršek, 2003).

od podpisa pogodbe, ostalo pa preko obročnega odplačevanja v obdobju 20 let. Tisti, ki so pogodbeno ceno poravnali v 60 dneh po sklenitvi pogodbe v enkratnem znesku, so imeli pravico do skupnega popusta v višini 60 odstotkov vrednosti stanovanja. Dejanske odkupne cene stanovanj so torej s popusti in ob izpolnitvi določenih pogojev znašale med 10 in 15 odstotki prave tržne vrednosti stanovanj (Cirman, 2000, str. 70-71).

4.2. Regulacija trga

V javnosti, smo lahko večkrat slišali očitke na račun kupcev, češ da so prezaupljivi, naivni ter da mislijo, da znajo in zmorejo vse sami. Kot takšni so lahka tarča nemoralnih vlagateljev, ki izrabljajo njihovo zaupanje, neusmiljenih finančnih institucij, katerih dolžniki so lahko tudi trideset let, in brezbriznosti državnih institucij, ki s počasnim delovanjem na področju zakonodaje in slabo preglednostjo nad tržnim stanjem razmere še slabšajo. Zato moramo podrobno preučiti situacijo, ki dovoljuje trenutno neurejenost na trgu, ter odkriti, kje v preteklosti smo delali napake in kako se jim v prihodnosti izogniti.

Kot sem že omenila, v Sloveniji na neurejenost trga med drugim vpliva tudi poselitvena struktura, ki je precej centralizirana. Največje povpraševanje po nepremičninah je v osrednji regiji, kjer je ustvarjenega tudi polovica vsega prometa, tesno ji sledijo mesta ob obali, povpraševanje v ostalih delih države pa je precej zanemarljivo. Stanovanj torej primanjkuje na osrednjem območju države in v turističnih krajih, na nekaterih manj razvitih območjih pa je stanovanj celo preveč. Temu primerne so tudi cene, ki so v zadnjem letu povprečno zrasle za desetino – v Ljubljani za okoli 14%, podobno je ob obali, drugje pa so se dvignile za manj kot deset odstotkov (Murko, 2003). Primerljive so s cenami stanovanj v velikih zahodnoevropskih mestih, obenem pa so veliko višje kot v glavnih mestih drugih pridružitvenih kandidatk Evropske Unije. Glede na to, da je naš BDP na prebivalca kar nekajkrat nižji od Belgijskega ali Francoskega, lahko trdimo, da so cene stanovanj v Sloveniji absolutno previsoke in da smo zaradi tega nekonkurenčni (Križnik, 2003c). Na njihovo višino vplivajo tudi bližajoči vstop Slovenije v Evropsko unijo, napovedan davek na premoženje in polemike o cenah stanovanj po izteku prve varčevalne sheme.

Kljub visokim cenam se potrošniki na vse pretege trudimo, da bi si zagotovili lastništvo nad nepremičnino, in povpraševanje je z leti krepko preseгло ponudbo. Problema se je država lotila z vlaganjem v izgradnjo nove infrastrukture, večinoma stanovanjskih naselij, in podatki so pokazali, da je stanovanjska gradnja v Sloveniji imela v letu 2000 najvišjo rast med vsemi gradbenimi deli; indeks rasti 128 (Petrovčič, 2001). In vseeno v zadnjem času slišimo, kako na trgu primanjkuje stanovanj, za kar naj bi bila kriva predvsem nacionalna stanovanjska varčevalna shema, ki se sprostila junija 2004 in katere učinke vsi težko pričakujemo ter si jih po svoje razlagamo. Nekateri opozarjajo, da bo ob sprostitvi sheme povpraševanje absolutno preseгло ponudbo, cene stanovanj bodo še bolj narasle in na trgu bo zavladal še večji kaos. Novi podatki ob popisu prebivalstva iz leta 2002 in ankete varčevalcev v stanovanjski shemi pa so pokazali novo sliko. »Statistika, ki vključuje tudi vikende in nenaseljena stanovanja, kaže v primerjavi s številom slovenskih gospodinjstev kar razkošno razmerje« (Križnik, 2003).

Problem torej ni premalo stanovanj, temveč njihova neustrezna struktura oziroma neizkoriščenost kapacitet. Statistični podatki celo kažejo, da imamo dovolj stanovanj glede na število gospodinjstev, vendar je dejansko zasedenih stanovanj za okoli 10 odstotkov premalo. Potrebujemo stanovanjske enote, ki jih je moč preurejati in jih prilagajati različnim življenjskim

obdobjem. Zelo veliko je tri in več sobnih stanovanj, ki so bila vrnjena lastnikom (pretežno starejši populaciji) s programom denacionalizacije. Ta stanovanja zdaj samevajo in propadajo, ker lastniki dostikrat nimajo sredstev za njihovo vzdrževanje. Skrb zbuja joče je, da je delež najemnih stanovanj v Sloveniji samo še osem odstoten, kar je predvsem posledica zaostajanja gradnje neprofitnih najemnih stanovanj za individualno gradnjo (Križnik, 2003c). V tujini je segment najemnih stanovanj veliko bolj razširjen in tam obstajajo posebni nepremičninski skladi, ki se ukvarjajo samo z zbiranjem in vlaganjem denarnih sredstev v stanovanja za oddajo v najem (Petrovčič, 2001). Če bi se ta segment razvil tudi pri nas, bi na eni strani odpravili problem neizkoriščenosti stanovanj in na drugi strani zagotovili stanovanja tudi tistim, ki si lastništva ne morejo privoščiti.

Če pogledamo tudi strukturo površin stanovanj, so povprečna slovenska stanovanja majhna – eno in pol do dvo sobna, v njih pa živi najmanj štiri članska družina. Premalo je torej manjših stanovanj za socialno šibke, za mlade, za tiste, ki prvič vstopajo na stanovanjski trg, premalo pa je tudi nekoliko večjih stanovanj za družine. V Sloveniji imamo zasebne hiše ali naselja visokih blokov, ne poznamo pa verižne nizkopritlične goste pozidave, ki bi bila ob dobrem izkoristku zemljišča – stanovanje v pritličju z majhnim atrijem, simbioza prvih dveh (Križnik, 2003c).

Vse navedeno povzroča negotovost na trgu nepremičnin in kupci se bojijo prihodnosti. Dodatni negativni dejstvi sta še posojilna sposobnost prebivalstva, ki je na koncu vsekakor odločilna za odločitve o nakupu stanovanja, ter neurejena zemljiška knjiga (Murko, 2003). Na Ministrstvu za okolje in prostor so ob upoštevanju vsega navedenega zaključili, da Sloveniji primanjkuje med 8.000 in 10.000 neprofitnih stanovanj. Ciljna struktura stanovanjskega trga, ki naj bi jo dosegli v naslednjih desetletjih, je 20 do 30 odstotkov najemnih stanovanj, po oceni Stanovanjskega sklada RS pa bo potrebno v krajšem času zgraditi še od 4.000 do 5.000 stanovanj za varčevalce v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Križnik, 2003).

4.3. Varstvo potrošnikov

Da bi v bodoče bolj organizirali trg nepremičnin, se moramo potruditi tako kupci kot državne institucije oz. država. Nakup ali prodaja nepremičnine sta odvisna od številnih dogodkov, ki niso neposredno povezani s poslom, pa vseeno vplivajo na končni rezultat. Tako je za uspešno in korektno izpeljavo prodaje oz. nakupa potrebno pridobiti ustrezno dokumentacijo, ustrezna finančna sredstva, zaupanja vrednega posrednika in vlagatelja ter drugo. Če kupec vsaj približno ve, kako ta proces poteka, ga lahko posredno nadzoruje in se prepriča o pravilnosti delovanja vseh vpletenih, pri tem pa se mora zanesti tudi na zakonodajo in verodostojnost podatkov, ki mu jih posredujejo državni organi.

4.3.1. Afere Zbiljski gaj, trzinski grad in stanovanjsko naselje na Brodu

Najbolj odmevna afera pri prodaji nepremičnin v Sloveniji je bila prav gotovo »Zbiljski gaj«, ki se je v javnosti pojavila lansko leto. Rdeča nit zgodbe so bili opeharjeni kupci, nekaj sto starostnikov, ki so skupno odšteli več deset milijonov tolarjev za nakup varovanih stanovanj v Zbiljskem gaju, pa do danes še niso dočakali njihove izgradnje do vselitvene faze, saj je šel vlagatelj v stečaj, stanovanja pa so pristala v masi stečajnega postopka. Kupci so tako rekoč čez noč ostali brez vsega (Brankovič, 2003).

Podobno se je zgodilo tudi v Trzinu in na Brodu. Na lokaciji pod Šmarno goro v Ljubljani so postavili temelje za izgradnjo nadstandardnega večstanovanjskega objekta, ki se je skoraj v celoti prodal še preden je bil dokončno zgrajen, izkazalo pa se je, da so vlagatelji kupnine namenili za poplačilo dolgov iz preteklosti in gradnja se je nekje na sredini ustavila. Kupci stanovanj sedaj upajo na pomoč države, ki bi dokončala objekt in jim omogočila vselitev, vendar jim zagotovila o uspehu ne da nihče.

Malo drugače se je zgodba odvijala v Trzinu. Tako imenovani »trzinski grad« je bil dokončan v roku in kupci so se že vselili, ko so naknadno ugotovili, da je objekt brez uporabnega dovoljenja, zemljišče pod hipoteko, kupoprodajne pogodbe neveljavne, vlagatelj pa je izginil neznano kam. V vseh treh primerih kupci sedaj nemočno čakajo na epilog zgodbe, ki jih je nemočne pahnila na rob obupa. Psihološke posledice, ki so jih utrpeli zaradi malomarnosti drugih, jih bodo spremljale dolgo časa, brez intervencije države pa je tudi verjetnost, da bodo dobili povrnjeno vsaj kupnino za stanovanja, nična.

Boris Grobelnik, odvetnik, ki zastopa zavedene kupce hiš v Zbiljskem gaju, je povedal, da je zelo veliko primerov tudi, ko kupec ne dobi tistega, kar misli, da kupuje. Najpogostejši so spori o površini, kleteh in dvoriščih, torej skupnih prostorih, pogosto pa se zaplete tudi pri rokih za primopredajo. Svoj del odgovornosti pri vsem tem nosi tudi država. Sporen je predvsem odnos med državnimi institucijami in pomanjkanje komunikacije med njimi. V primeru trzinskega gradu je na primer sodišče izdalo nalog o prepovedi uporabe zemljišča, pa vendar gradbena inšpekcija takrat ni ukrepala; davčna uprava je pobrala davke ob kupoprodaji, čeprav se je kasneje izkazalo da pogodbe niso veljavne; v primeru Zbiljskega gaja pa plomb¹² v zemljiški knjigi v času podpisa pogodb še ni bilo, kot trdi notar, ki je overil pogodbe. Odvetnik zato opozarja, da je pri nakupu nepremičnine potrebno poiskati strokovno pomoč ljudi, ki se ukvarjajo z nepremičninskimi zadevami. Kupci se lahko odločajo med nepremičninskimi agencijami, ki so zaradi novega Zakona o nepremičninskem posredovanju danes veliko bolj kredibilne kot v preteklosti, ali pa se pred sklenitvijo posla na svojo roko povežejo z odvetniško pisarno, ki jim pomaga s pravnimi nasveti. »Stroški odvetniških storitev se gibljejo med sto in

¹² Plomba je posebna vrsta vpisa, s katerim zemljiškknjžno sodišče označi, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa, o katerem sodišče še ni odločalo. Bistvo plombe je, da varuje vrstni red predlagatelja vpisa v zemljiško knjigo in ko je postopek na sodišču končan, predlog vpisa pa odobren, ta učinkuje že od trenutka vložitve predloga in ne šele od trenutka končanega postopka.

dvesto tisoč tolarjev, kar ni veliko, če primerjamo delež vrednosti posla oziroma nakupa in morebitno izgubo denarja» (Krivec, 2003).

Postopek preverjanja nepremičninskega posla, pri katerem se odvetniška pisarna ali nepremičninska agencija osredotočita predvsem na pravilnost pogodbe in predmet nakupa oz. prodaje, traja v povprečju tri do štiri dni. V tem času mora posrednik (agencija ali odvetnik) pregledati pravno in dejansko stanje nepremičnine ter stranko – kupca opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. Potrebno je preveriti, če je prodajalec oz. vlagatelj dejanski lastnik nepremičnine, kdo jo ima v posesti in kdo v njej prebiva, dobro je vedeti tudi, ali so na nepremičnini hipoteke oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke, ter se pozanimati o potencialnih pomanjkljivostih nepremičnine, ki vplivajo na njeno uporabno vrednost oziroma ceno (Lebar, 2003). Kupec si ob pomoči posrednika lahko zagotovi kar nekaj informacij, ki so včasih ključnega pomena pri sprejemanju tako pomembne življenjske odločitve, kot je nakup nepremičnine.

4.3.2. Zemljiška knjiga

Neurejena zemljiška knjiga je eden od temeljnih problemov nepremičninskega trga v Sloveniji, to pa zato, ker je tam zapisano vse, kar je treba upoštevati pri nakupu nepremičnine. V njej morajo biti podatki o lokaciji nepremičnine, prejšnjih in sedanjih lastnikih, pravicah na nepremičnini in nekaterih pomembnih pravnih dejstvih. Da ne bi kupec, ki je nevajen branja zemljiške knjige, spregledal kakšnega pomembnega podatka, je priporočljivo, da za vpogled v lastniško strukturo nepremičnine najame za to usposobljenega strokovnjaka. Odvetnik Grobelnik misli, da v primeru popolnosti zemljiške knjige do afer, vključno z Zbiljskim gajem, ne bi prišlo (Krivec, 2003).

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičnini in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Njen pomen za moderna pravna razmerja je izjemen, saj evidentira razmerja glede nepremičnin, zlasti stvarne pravice, na zanesljiv način (Dmitrovič, 1990, str. 19). Preden se dokončno odločimo za nakup določene nepremičnine, moramo v zemljiški knjigi preveriti, ali je le-ta bremen prosta: ali se bomo lahko po tem, ko bomo prodajalcu plačali njeno kupnino, brez težav vpisali v zemljiško knjigo kot njeni lastniki, ali je že obremenjena s hipoteko oz. je pred nami v vrsti še kdo drug, ki zatrjuje svoje lastništvo (Bizovičar, 2003). V primeru obstoja hipoteke na zemljišču, na katerem je ali bo zgrajen stanovanjski objekt, je z vidika kupca pomembno, da se zaveda t.i. načela vseobsežnosti hipoteke, ki je vsebovano v SPZ: *»Hipoteka obsega nepremičnino v celoti, torej tako zemljišče kot njegove sestavine.«* Če je torej zemljišče, na katerem vlagatelj gradi stanovanjski objekt, obremenjeno s hipoteko, se bo le-ta razširila tudi na sam objekt oziroma na vse posamezne dele stanovanjskega objekta – stanovanja, dejansko stanje pa bo mogoče razbrati ravno iz zemljiške knjige (140. člen SPZ).

Zemljiška knjiga se opira na zemljiški kataster, ki vsebuje podatke o dejanskih ali objektivnih razmerah zemljišča, to je površinah, kulturi, kakovosti in lastnini zemljišč, ki leže v območju posamezne občine, skupaj pa zagotavljata vse potrebne podatke o imetnikih stvarnih pravic na nepremičninah in o nepremičninah samih. Kataster vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, ki na zahtevo kupca izda tako imenovano mapno kopijo oz. katastrski načrt, to je risba vseh parcel, ki ležijo v katastrski enoti oz. katastrski občini. Vsaka katastrska občina je sestavljena iz posameznih parcel, ki so označene s številkami, njihova numeracija pa je pomembna za identifikacijo lastništva ob vpisu v zemljiško knjigo (Dmitrovič, 1990, str. 21).

Zemljiška knjiga se vodi na zemljiškoknjižnih sodiščih v okviru okrajnih sodiščih po Sloveniji in je del nepravdnega oddelka. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Glavna knjiga šteje po več zvezkov, v katerih so vpisana zemljišča, ki ležijo v isti katastrski občini, ter pravice in pravna dejstva glede teh zemljišč. Iz glavne knjige so torej razvidni vsi podatki, ki so potrebni za ugotovitev zemljiškega stanja. ***Edino vpisi v glavni knjigi so odločilni za posameznika, predvsem za kupca in upnika*** (Dmitrovič, 1990, str. 27).

Zbirka listin je sestavljena iz izvornikov, na podlagi katerih se je opravil vpis v glavni knjigi, in je glede na njo v podrejenem položaju. Njena naloga je le, da pojasni vpis v glavni knjigi, če pride do nejasnega ali dvomljivega vpisa, nima pa konstitutivnega oz. materialnopravnega učinka (Dmitrovič, 1990, str. 29).

V zemljiškoknjižnem poslovanju veljajo temeljna načela, ki jih ureja Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1), ki je objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 58/03.

Med temeljna načela sodijo (Poglajen, 2002, str. 3-11):

- Načelo vpisa v zemljiško knjigo \Rightarrow pomeni, da se zemljiškoknjižne pravice pridobivajo, prenašajo, omejujejo ali izgubijo samo z vpisom v zemljiško knjigo. Kar ni vpisano v zemljiški knjigi, ne velja.
- Načelo javnosti \Rightarrow temeljna funkcija zemljiške knjige je javna objava podatkov o pravicah in pravnih dejstvih, pomembnih za pravni promet z nepremičninami. Vsak lahko zemljiško knjigo pregleda ter se zanese na podatke, ker se predpostavlja, da so vsi popolni in pravilni.
- Načelo zaupanja \Rightarrow nanaša se le na pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo in ne na dejanske podatke. V primeru, da se zemljiškoknjižno stanje in dejansko stanje razhajata, pridobitelju stvarne pravice ni potrebno ugotavljati, katero je pravilno, temveč upošteva le zemljiškoknjižno stanje.
- Načelo vrstnega reda \Rightarrow je zelo pomembno v primeru pridobitve pravic, ki se medsebojno izključujejo. Vrstni red vpisa se presoja glede na trenutek, v katerem je vloga prispela na sodišče, ne pa glede na trenutek, ko je bila izdana odločba o izvršitvi vpisa. Ta trenutek se na vlogi označi natančno po letu, mesecu, dnevu, uri in minuti, enako pa tudi v vpisu v glavno knjigo.
- Načelo zakonitosti \Rightarrow zagotovi pravilnost vpisov in pravilnost zemljiške knjige, saj sodišče opravi vpis le, če so izpolnjeni vsi z zakonom predpisani formalni pogoji.

- Načelo knjižnega prednika ⇒ pomeni, da je za vknjižbo potrebno posebno privoljenje knjižnega prednika. Na zasebni listini, na podlagi katere se vrši vknjižba, mora biti overjen podpis osebe, katere pravica se omejuje, ukinja ali prenaša, ker pa je ta pogoj včasih nemogoče izpolniti, je bil leta 1999 sprejet Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (ZPPLPS), ki dovoljuje, da se vknjižba izvrši na podlagi pogodbe med vlagateljem gradnje stavbe in prvim kupcem, četudi ni predložena v izvorniku, oziroma podpis prodajalca na njej ni overjen (7. člen ZPPLPS)¹³.
- Načelo dispozicije strank ⇒ vpis se praviloma dovoli samo na predlog stranke, v primeru zapuščin ali razlastitvenega postopka pa se opravi že po uradni dolžnosti.

»Predlog za vpis v zemljiško knjigo se vloži na posebnem obrazcu, ki se ga dobi v vseh knjigarnah Državne založbe Slovenije – DZS.« Razlikujemo tri vrste vpisov; *vknjižbe, predznambe in zaznambe*. Z vknjižbami in predznamenjami se vpisujejo knjižne pravice (njihova pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje) in morajo biti nedvomno izkazane s t.i. zemljiškoknjižnimi listinami; z zaznamenjami pa se vpisujejo pravna dejstva, ki so lahko evidentna in se lahko vpisujejo tudi na podlagi dokazanega dejstva (Pogljajen, 2002, str. 13, 14).

Treba se je zavedati, da se lastninska pravica na nepremičninah ne pridobi že s sklenitvijo in z notarsko overitvijo prodajne pogodbe, temveč šele z vknjižbo pridobitelja v zemljiško knjigo (Rant, 2004a, str. 17). Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini je v prvi vrsti potrebno skleniti t.i. zavezovalni pravni posel, ki predstavlja *pravni naslov* oz. *iustus titulus* za pridobitev lastninske pravice. To je lahko npr. prodajna pogodba, ki pa mora obvezno vsebovati t.i. *zemljiškoknjižno dovolilo* oz. *intabulacijsko klavzulo*¹⁴, ki je lahko zapisano tudi na posebni listini in ne nujno v sami prodajni pogodbi. Ko sta zadovoljena prva dva pogoja, je potreben še *pridobitni način* oz. *modus acquirendi*, ki je pri nepremičninah vpis v zemljiško knjigo (pri premečninah je najpogostejši pridobitni način izročitev stvari v posest kupca). Šele z vpisom v zemljiško knjigo kupec postane lastnik nepremičnine, kljub temu, da že ima predhodno sklenjeno prodajno pogodbo. Značilnost vpisa v zemljiško knjigo je torej njegova konstitutivnost glede pridobitve lastninske pravice oz. oblikovalni učinek (Juhart, 2002, str. 38, 39). Prejšnji lastnik oz. prodajalec se ob vpisu novega lastnika v zemljiško knjigo iz nje izbriše. V primeru, da želi kupec pridobiti lastninsko pravico na stanovanju v večstanovanjski zgradbi, velja isti postopek. »Stanovanje postane posamezni del stavbe šele z vpisom v zemljiško knjigo. Od vpisa naprej ima pravni položaj samostojne stvari, do vpisa pa je le del večstanovanjske stavbe, ta pa del zemljišča, na katerem stoji« (Juhart, 2003, str. 65).

Za kupce stanovanj, ki se želijo vpisati v zemljiško knjigo kot lastniki, je pomemben pojem *etažne lastnine*. »Etažna lastnina je lastninska pravica na stanovanju oziroma poslovnem

¹³ Ta člen je bil razveljavljen z uveljavitvijo Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1), ki po novem ureja postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine v primeru izgube ali uničenja originala prodajne pogodbe.

¹⁴ Zemljiškoknjižno dovolilo je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen pri notarju (23. člen SPZ).

prostoru kot delu večstanovanjske hiše, pri čemer se za stanovanje šteje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom. Vsak etažni lastnik ima tudi solastninsko pravico na skupnih prostorih (vhod, stopnišče, podstrešje, kolesarnica, kurilnica), delih (streha, fasada), objektih in napravah ter na zemljišču, na katerem stavba stoji, pri čemer je solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši.« (Pogljajen, 2002, str. 23). V zemljiško knjigo se vpisuje neodvisno od vpisa celotnega objekta, predlog za vpis pa mora podati posamezni lastnik samoiniciativno.

Kupci stanovanj se pogosto ne zavedajo, da je za pridobitev lastninske pravice na stanovanju potreben tudi vpis v zemljiško knjigo. Zato od nakupa stanovanja pa do vpisa pravice nad njim običajno preteče veliko časa. V tem času se lahko na nepremičnino vpiše hipoteka tudi v korist nekoga tretjega. To se je zgodilo v primeru Zbiljskega gaja, ko ob podpisu pogodbe plomb še ni bilo, ko pa so kupci želeli vpisati lastništvo v zemljiško knjigo, so ugotovili, da jih je vlagatelj prehitel in zastavil zemljišče, s tem pa so pod hipoteko prišla tudi že kupljena in izplačana stanovanja.

Da bi preprečili podobne dogodke, je najbolje, če kupci predlagajo vpis v zemljiško knjigo čim prej po sklenitvi prodajne pogodbe. S plombo si bodo po končanem postopku zagotovili učinkovanje vpisa že od trenutka vložitve predloga, in tudi če bo kasneje nekdo drug zatrjeval vpis knjižne pravice, bo načelo vrstnega reda poskrbelo, da bo prvi vpisan tisti, ki je prvi podal predlog za vknjižbo. »Vrstni red torej določa razmerje stvarnih pravic med seboj na določeni nepremičnini. Za vpisane pravice pomeni določitev vrstnega reda tudi vrstni red nastanka pravic« (Sajovic, 1994, str. 194).

Zadeva je lahko tudi obratna, zato je dobro, da se še pred podpisom pogodbe pozanimajo, če ni že kdo drug pred njimi vložil predloga za spremembo stanja na nepremičnini v zemljiški knjigi. Prepričajo se tako, da zahtevajo ažuren izpisek iz zemljiške knjige na dan podpisa pogodbe.

Velikokrat se zgodi, da vlagatelj še pred pričetkom gradnje zastavi nepremičnino pri finančni inštituciji – banki, ter tako pridobi sredstva za financiranje projekta. V tem primeru je nepremičnina obremenjena s hipoteko in prodajalec mora ob njeni prodaji predložiti še izjavo hipotekarnega upnika, da s prodajo soglaša. Upnik se ob tem zaveže, da bo po prejemu dolgovanega zneska izstavil t.i. *izbrisno pobotnico* za izbris vknjižene zastavne pravice na predmetni nepremičnini. Če so roki za plačilo kupnine po prodajni pogodbi dogovorjeni za daljše obdobje, je smiselno, da kupec zahteva od prodajalca vknjižbo zaznambe vrstnega reda za bodočo pridobitev lastninske pravice. Po zaključku prodajnega postopka in izpolnitvi pogodbenih obveznosti mora kupec sam nemudoma predlagati vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo (Rant, 2004a, str. 17).

V primeru, da je kupec, ki želi pridobiti lastninsko pravico nad določeno nepremičnino, npr. že tretji lastnik nepremičnine, mora za vpis v zemljiško knjigo predložiti overjeno zemljiškknjižno dovolilo zadnjega lastnika in ne vseh predhodnih lastnikov. »Pri večkratnih zaporednih prenosih

pravice, ki niso vpisani v zemljiški knjigi, pa lahko zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oz. prednambo pravice neposredno v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika« (150. člen ZZK-1).

V Sloveniji vlada nered na področju zemljiške knjige, kar otežuje pridobivanje podatkov o nepremičninah tako kupcem kot tudi nepremičninskim agencijam, ki so v vlogi posrednika. Sedanji podatki so med seboj nepovezani, nepopolni, neurejeni in zastareli ter ne zadovoljujejo vedno večjih potreb uporabnikov. Iz navedenih razlogov je država leta 2000, ob odobrenem posojilu Mednarodne banke za obnovo in razvoj ter s sredstvi programa PHARE¹⁵, začela s Projektom posodobitve evidentiranja nepremičnin, v katerega spada tudi informatizacija zemljiške knjige. V projekt je vključenih več podprojektov, s katerimi bi Slovenija še pred vključitvijo v EU posodobila podatke o nepremičninah. »V tem trenutku je v elektronsko zemljiško knjigo naloženih že 85% vseh podatkov, hkrati pa pospešeno poteka tudi vnos etažne lastnine, ki do zdaj ni bila vpisana niti v ročnih zemljiških knjigah« (Jakopec, 2003, str.).

Elektronska zemljiška knjiga je oziroma bo dostopna javnosti na vseh zemljiškoknjižnih sodiščih v državi. V ta namen so tam nameščeni vpogledni računalniki, ki vsakomur omogočajo dostop do željenih podatkov, s časom pa bo država omogočila tudi vpogled in naročilo izpiska preko interneta. Prednost tega projekta je hitrejša in enostavnejša naročanje podatkov iz zemljiške knjige ter vpisovanje lastnine in zmanjšanje zaostankov, bistveno pa se bo zvišala tudi kakovost dela. Do naslednjega leta naj bi bila vzpostavljena tudi funkcionalna povezava elektronske zemljiške knjige in baze podatkov sodnega registra ter registra prebivalstva, kar pa bo še dodatno poenostavilo poslovanje in preprečilo nepotrebno podvajanje podatkov (Jakopec, 2003, str.).

4.3.3. Pravno varstvo in skrbniški računi

V proces preprečevanja goljufij nad kupci nepremičnin se je vključila tudi Vlada Republike Slovenije in pripravila stanovanjski zakon (SZ-1), ki je stopil v veljavo 14. oktobra leta 2003. SZ-1 varuje kupca stanovanja z določbami iz poglavja Premoženjskopravna razmerja med vlagateljem in kupcem stanovanj, kjer določa, da lahko vlagatelj, ki zgradi novo večstanovanjsko stavbo, začne s prodajo posameznih delov (stanovanj) tudi že pred njenim dokončanjem, vendar ne pred pridobitvijo pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Če vlagatelj pri sklepanju prodajnih pogodb s kupci stanovanj zahteva ali se dogovori, da mora kupec pred vložitvijo predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, plačati del kupnine v

¹⁵ PHARE (Polland, Hungary Assistance for the Reconstruction of the Economy) je program Evropske unije, ki zagotavlja državam srednje in vzhodne Evrope finančno pomoč za podporo procesa ekonomske preobrazbe, hkrati pa jim pomaga okrepiti njihove novooblikovane demokratične družbe ([URL:<http://evropa.gov.si>]).

vrednosti, ki presega 10% celotne kupnine posameznega dela stavbe (stanovanja), mora kupcu zaradi njegovega varstva zagotoviti:

- bremen, npr. hipoteke, prost vpis solastninske pravice na zemljišču v skladu s predvidenim solastninskim deležem na skupnih prostorih ali
- bančno garancijo za vračilo kupnine, če kupec po dokončanju stavbe ne more doseči bremen prostega vpisa lastninske pravice na posameznem delu (stanovanju) oziroma, če je pogodba razdrta zaradi zamud vlagatelja pri gradnji (123. člen SZ-1).

SZ-1 pa ima tudi določene pomankljivosti: ne opredeljuje pogodbenih kazni, ki čakajo investitorje v primeru, da ne izpolnijo svojih pogodbenih obveznosti, ter ni popolnoma dosleden v zajemanju tveganj, ki so jim izpostavljeni kupci v primeru nakupa posameznega dela večstanovanjske stavbe¹⁶ (Poročevalec DZ, 2003, str. 96). Za odpravo teh pomankljivosti so v Državnem zboru podali predlog za Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES), ki je bil sprejet 29. januarja 2004 in objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije št. 18/2004, ter prične veljati 1. avgusta 2004. Zakon je namenjen kot dopolnilo k SZ-1, predvideva pa ureditev razmerja med kupcem in prodajalcem stanovanja na način, da bi bili kupci popolnoma zaščiteni pred tveganji, če vlagatelj zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do kupcev oziroma kupcem ne bo sposoben vrniti plačanih kupnin v primeru razveljavitve kupoprodajnih pogodb (Cena za večjo varnost na račun kupcev, 2004, str. 4-7).

Poglavitne rešitve zakona so (Poročevalec DZ, 2003, str. 96):

- pri prodaji enostanovanjskih stavb oziroma stanovanj prodajalec ne more zahtevati plačila kupnine (razen morebitne are, ki ne sme presegati 10 odstotkov kupnine), če ni sam hkrati sposoben v celoti in pravilno izpolniti svoje obveznosti do kupca (mu izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v pogodbi, in mu omogočiti pridobitev lastninske pravice na nepremičnini brez pravnih napak, torej ne da bi bila ta pravica obremenjena ali omejena s pravicami tretjih),
- drugačen dogovor pogodbenih strank je dopusten samo, če prodajalec kupcu zagotovi ustrezen instrument za zaščito pred tveganji njegove (prodajalčeve) neizpolnitve, in sicer bodisi bančno garancijo oziroma poroštvo zavarovalnice z enako vsebino bodisi storitve in druge pravice po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa.

V poglavju Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca ZVKSES navaja, da mora prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli (v nadaljevanju prodajalec) zagotoviti pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov te stavbe (v

¹⁶ Tveganja lahko strnemo v naslednje sklope (Poročevalec DZ, 2003, str. 94-95):

- *tveganja investitorjeve finančne nesposobnosti dokončati gradnjo* (finančne vire lahko porabi za druge namene ali pa postane plačilno nesposoben – Zbiljski gaj),
- *druga tveganja v zvezi z investitorjevo neizpolnitvijo obveznosti* (v celoti izpolni svojo obveznost šele, ko kupcu izstavi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo, da ta lahko na kupljeni nepremičnini pridobi lastninsko pravico),
- *tveganja stvarnih napak po izročitvi* (nesposobnost investitorja, da uresniči morebitne zahtevke iz naslova odgovornosti za stvarne napake).

nadaljevanju kupcev) v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo (30. člen ZVKSES), če pa tega ne naredi, lahko tak predlog vloži vsak kupec sam, vendar mora prodajalec v tem primeru vsakemu kupcu plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev te obveznosti v višini pet odstotkov kupnine po prodajni pogodbi (35. člen ZVKSES). Omenjeni člen odpravlja pomankljivosti SZ-1, v smislu da le-ta ni opredeljeval pogodbene kazni v primeru nepravilnega ravnanja pogodbenih strank in odpravlja tveganje v zvezi z investitorjevo neizpolnitvijo obveznosti.

Ker Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb celovito ureja zaščito kupcev pred tveganji v zvezi s prodajo enostanovanjskih stavb oziroma stanovanj, po 99. členu tega zakona z njegovo uveljavitvijo prenehata veljati določbi 122. in 123. člena SZ-1.

Med ključnimi novostmi ZVKSES je tudi odpravljanje tveganj v zvezi z investitorjevo neizpolnitvijo obveznosti, da lahko kupec pridobi na kupljeni nepremičnini lastninsko pravico. Poleg bančne garancije, ki jo je omenjal že SZ-1, je za zavarovanje terjatev kupcev sedaj še možnost t.i. **zavarovalniške garancije** v primeru predčasnega plačila kupnine, ki bo enakovredna bančni, ali pa oblikovanje **skrbniškega računa** (DZ sprejel zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš, 2004).

Oblika zavarovalniških garancij se bo razvila v prihodnjih dveh do treh letih, trenutno bolj zanimiva in bolj inovativna oblika jamstva pa so skrbniški računi (Vlada sprejela zakon o varstvu kupcev stanovanj).

Skrbniški račun bo tako transakcijski račun, ki ga bo odprl skrbniški notar pri skrbniški banki, kupci pa bodo nanj nakazovali obroke kupnin. Sredstva z računa bodo porabljena bodisi izključno za poplačilo dolgov v zvezi z določeno nepremičnino, ki je predmet nakupa bodisi bodo porabljena za neposredno plačilo dobavljenega blaga ali dejansko opravljenih storitev s strani podizvajalcev, v primeru hipotekarnega posojila pa bodo nakazana banki, ki je hipotekarni upnik. Bistvo računa je, da prodajalec oz. vlagatelj ne pride neposredno v stik s plačano kupnino, tako da bodo kupci v primeru njegovega stečaja zavarovani pred njeno izgubo (Vlada sprejela zakon o varstvu kupcev stanovanj).

Pomembno vlogo pri skrbniških računih¹⁷ bo imel notar, ki bo v razmerju med kupcem in prodajalcem nepremičnine nastopal kot nepristranska oseba javnega zaupanja. Zaupana mu bo naloga upravljanja s tujim premoženjem na s pogodbo določen način, pomembno pa je, da je notar v svoji vlogi neodvisen od ene ali druge stranke in da bo zato lahko izpolnil vsa navodila obeh vpletenih. Namen skrbniških poslov je namreč ravno ta, da bi bil izpeljan tako, kot sta želeli stranki, predvsem pa na tak način, da bi bili obe stranki zaščiteni pred morebitnimi negativnimi posledicami v primeru slabe izpolnitve pogodbene obveznosti ene ali druge strani.

¹⁷ Deloma povzeto po Ratnik, 2003, str.15-19.

Notarski skrbniški račun ni notarjev osebni oziroma poslovni transakcijski račun pri banki, preko katerega bi notar posloval v svojem imenu in za svoj račun. To je »tuj« oziroma poseben račun, ki se odpre in vodi za »drugega«, torej za stranko. Stranka na ta račun nakazuje kupnino za nepremičnino, notar pa jo po izpolnitvi pogodbenih obveznosti izplača upravičencu, torej prodajalcu. Z odprtjem skrbniškega računa je za vse stranke podana varnost, da bo posel izpeljan tako, kot je bilo dogovorjeno v pogodbi. Predpogoj za poslovanje preko skrbniškega računa je seveda obstoj interesa in dogovor vseh udeležencev o izpeljavi pravnega posla na omenjen način.

Čeprav sredstva na skrbniškem računu pripadajo bodisi tistemu, ki jih je tja nakazal, bodisi tistemu, v korist katerega so bila nakazana, je imetnik skrbniškega računa samo notar. Samo on je upravičen za razpolaganje s temi sredstvi in mu ni dovoljeno niti, da bi dal pooblastilo za razpolaganje s temi sredstvi kateremu drugemu notarju. Bistvo tega ukrepa je, da stranke zaupajo določen posel točno določenemu notarju, ki je natančno seznanjen s pravno naravo tega posla in željami strank in se kot takšen lahko maksimalno potrudi v njihovo korist.

Kljub vsemu pa notar ni svetovalec strank za plemenitenje njihovega denarja, temveč je odgovoren le za varovanje izpolnitve pogodbenih obveznosti oziroma terjatve strank. Njegova dolžnost ni, da položi sredstva na banko, ki ima najugodnejše pogoje za deponiranje denarnih sredstev, temveč da sredstva s skrbniškega računa izplača upravičeni osebi, ko so za to izpolnjeni vsi pogoji, ki so jih stranke predhodno dogovorile v pogodbi.

Naloga notarja je natančno določena tudi v primeru, ko je nepremičnina, ki je predmet nakupa oz. prodaje, obremenjena s hipoteko. Kupec lahko za pridobitev sredstev za njen nakup najame posojilo pri banki in ga zavaruje s hipoteko na omenjeno nepremičnino, enako pa lahko stori prodajalec oz. vlagatelj, ki sredstva potrebuje za njeno izgradnjo. V obeh primerih je banka hipotekarni upnik, ki je dolg s strani posojilojemalca zavarovala s hipoteko na nepremičnino. Vsak od udeležencev pravnega posla (banka, kupec in prodajalec) v takšnem primeru postavi svoje pogoje, ki jih mora notar pri sklenitvi posla upoštevati in poskrbeti, da se pogodba izpolni tako, kot je bilo med strankami sklenjeno.

Če je nepremičnino zastavil prodajalec oziroma vlagatelj, pri notarju deponira zemljiškoknjižno dovolilo z nalogo, da ga lahko notar izroči kupcu šele po plačilu celotne kupnine oziroma, da lahko kupec vloži predlog za vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi na svoje ime šele, ko poravnava svoj del pogodbenih obveznosti in ko bo nepremičnina, ki je obremenjena s hipoteko, vseh bremen in dolgov prosta. Znesek celotne kupnine notar položi na skrbniški račun in obvesti banko, ki je prodajalcu odobrila posojilo, da so sredstva za poravnavo dolga na računu. Banka notarju nato pošlje izbrisno dovoljenje za izbris vknjižene hipoteke, z nalogo, da se zemljiškoknjižni predlog za izbris vknjižene hipoteke na zemljiški knjigi vloži šele takrat, ko bo banki posojilo v celoti odplačano. Notar je torej tisti, ki preko skrbniškega računa prerazporedi sredstva tako, da so pogodbene obveznosti vseh vpletenih poravnane in stranke zadovoljne.

5. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

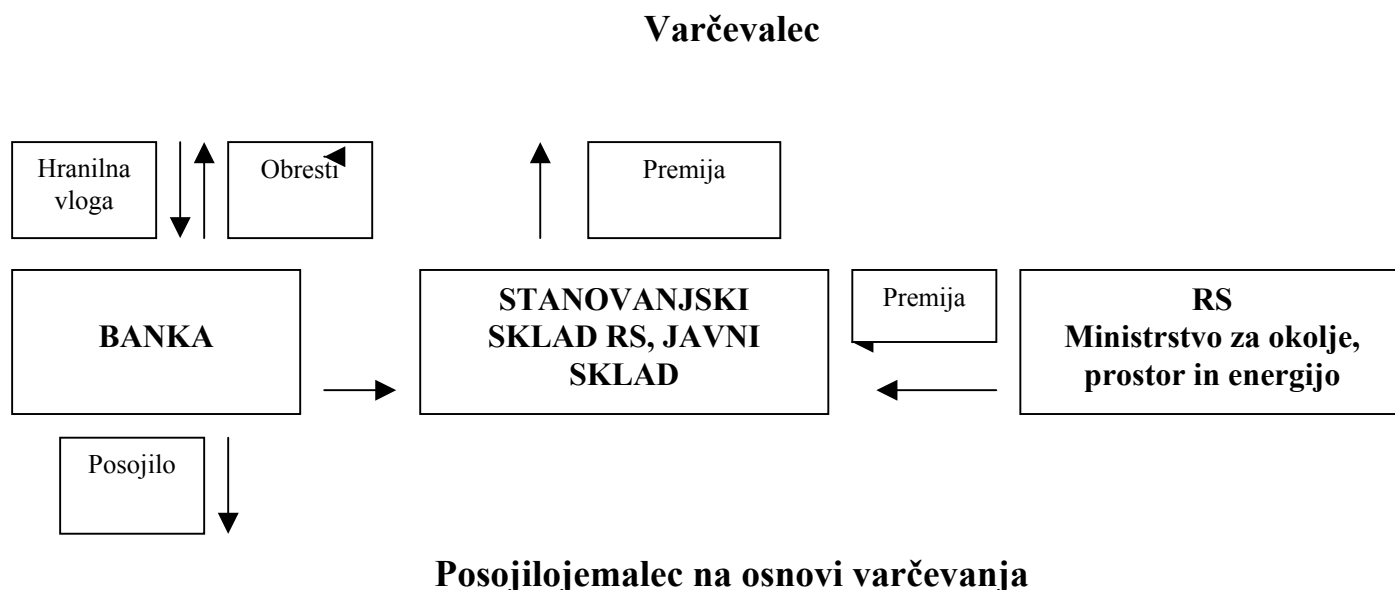
Zaradi izrednega povpraševanja po sredstvih za stanovanjsko gradnjo je vlada Republike Slovenije v letu 1999 v ponudbo inštrumentov stanovanjskega financiranja vključila **nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (NSVS)**, ki je med državljani vzbudila veliko zanimanje. Na eni strani namreč spodbuja dolgoročno varčevanje z ugodnimi varčevalnimi obrestnimi merami in pripisom določenega zneska premije po izteku vsakega leta varčevanja, na drugi strani pa varčevalcem zagotavlja ugodna dolgoročna stanovanjska posojila po nizki posojilni obrestni meri in z mamljivo višino posojila, ki je najmanj dvojni znesek privarčevanih sredstev. Vse pogoje nacionalne varčevalne sheme opredeljuje Zakon o nacionalni varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).

Varčevalci lahko v shemi varčujejo obročno ali z enkratnimi letnimi vplačili, pet ali deset let. Najnižji znesek varčevanja je 13.000 SIT¹⁸, letna obrestna mera za petletno varčevanje je 1,65 odstotka in za desetletno varčevanje 3,00 odstotka, država pa ob izteku vsakega leta varčevalcem kot spodbudo za redno varčevanje po pogojih nacionalne varčevalne sheme primakne še določen znesek denarja oziroma t.i. premijo. Višina premije je odvisna od dolžine varčevalne pogodbe in je v primeru petletne pogodbe enaka enemu mesečnemu obroku varčevanja, v primeru desetletne pogodbe pa znaša 1,25 mesečnega obroka. Varčevalec od pogodbe lahko odstopi kadar koli, vendar ne brez posledic. Če varčuje za pet let, ob predčasnem odstopu ostane brez premij, pogodbene obresti pa dobi le, če v shemi vzdrži vsaj leto. Če podpiše pogodbo za deset let in od nje odstopi po sedmih ali več letih, je upravičen do obresti in premij iz prvih pet let varčevanja.

Po zaključku rednega pogodbenega varčevanja lahko varčevalec prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi ali pa v roku enega leta izkoristi pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Višina posojila, ki ga banka zagotovi varčevalcu že ob podpisu varčevalne pogodbe, je najmanj dvojni znesek privarčevanih sredstev, doba dolgoročnega kreditiranja pa je dvakratna doba varčevanja, to je 10 ali 20 let. Realne obrestne mere za posojila na 10 let so 2,45 odstotka na letni ravni, za posojila na 20 let pa 3,80 odstotka letno. Posojilojemalec mora biti kreditno sposoben, posojilo pa mora tudi ustrezno zavarovati v skladu s poslovno politiko banke. Banke za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe, odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje posojila ne zaračunavajo stroškov.

¹⁸ Ta znesek je bil razpisan v javnem pozivu k dolgoročnemu varčevanju v nacionalni stanovanjski shemi za leto 2003. V prvem pozivu, leta 1999, je bil najnižji možni znesek 10.000 SIT, ki pa je zaradi revalorizacije sredstev z leti narastel.

Slika 1: RAZMERJA MED UDELEŽENCI V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI



Vir: Stanovanjsko varčevanje – Splošno o NSVS¹⁹

5.1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Skrbnik sheme je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad), ustanovljen kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe in zadolžen za spodbujanje stanovanjske gradnje, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš. Dejavnost opravlja tako, da (148. člen SZ-1)²⁰:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenavo,
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča,
- posluje z nepremičninami,
- skrbi za premiranje v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v skladu z Zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ter
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

¹⁹ URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>

²⁰ Glej tudi Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 96/2000).

Stanovanjski sklad od leta 2001 posluje kot javni finančni in nepremičninski sklad. Poleg zagotavljanja ugodnih dolgoročnih posojil varčevalcem nacionalne stanovanjske varčevalne sheme je svojo dejavnost usmeril tudi na področje ponudbe stanovanj, in sicer z namero vzpodbuditi intenzivnejšo gradnjo kvalitetnejših stanovanj ob nižjih cenah, zagotoviti ustrezno ponudbo le-teh ob povečanem povpraševanju po sprostitvi prve nacionalne varčevalne sheme letos julija in prestrukturirati nepremičninski trg iz lastniškega v najemnega, zaradi česar je že v letu 2001 vstopil v soinvestitorstvo z občinami (Stanovanjski sklad RS²¹).

5.2. Odziv prebivalstva na nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo

Pravila igre v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so torej znana in zakonsko urejena, zanimanje za takšen način varčevanja pa med prebivalci zelo veliko. Stanovanjski sklad je aprila 2003 že petič pozval prebivalce Republike Slovenije k podpisu varčevalnih pogodb z bankami, ki so pridobile pravice za sklepanje varčevalnih pogodb na predhodnem javnem razpisu za izbor bank. Prvi takšen razpis je bil aprila 1999, kjer je bilo izbranih 12 bank in dodeljenih 60.750 pravic za sklepanje varčevalnih pogodb, ki so jih začeli podpisovati s 1. julijem 1999. Banke so takrat v večini sklenile vse dodeljene jim pogodbe za varčevanje v shemi že po preteku enega tedna.

Sklad je zato leta 2000 preko razpisa ponovno izbral 15 bank, ki so skupno zaprosile za 47.110 lotov²² in jih vse »prodale« v nekaj urah. Razpisi so se tako nadaljevali tudi v naslednjih letih in v okviru NSVS je bilo konec leta 2002 sklenjenih 69.102 varčevalnih pogodb iz štirih razpisov; 22.776 iz leta 1999, 14.347 iz leta 2000, 15.268 iz leta 2001 in 16.711 iz leta 2002, ter privarčevanih 42,7 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. Stanovanjski sklad je 52.424 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski shemi v letu 2002 izplačal 1.296.494.025,00 SIT, iz državnega proračuna pa je za ta namen prejel 1.011.039.225,00 SIT (Stanovanjsko varčevanje – Splošno o NSVS).

5.3. Učinki sheme

Odziv Slovencev na NSVS je bil zelo pozitiven in je presegel vsa pričakovanja, vprašati pa se moramo, če je varčevanje v shemi res toliko ugodnejše od klasičnega varčevanja v ostalih finančnih institucijah in ali shema kot takšna dejansko pomaga potrošnikom pri nakupu nepremičnin, ali je to samo še en vladni projekt, s katerim si polni proračun.

²¹ URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>

²² En lot je enak najnižjemu mesečnemu obroku v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki je zakonsko določen in ga varčevalec vplačuje pri banki. Če varčevalec sklene pogodbo za npr. 3 lote, pomeni da bodo njegovi mesečni zneski vplačili enaki trikratniku najnižjega možnega zneska, ki ga opredeli Stanovanjski sklad v razpisu.

Ob podrobnem pregledu obrestnih mer in pogojev varčevanja ter najemanja posojila v nekaterih komercialnih bankah pri nas lahko pridemo do zanimivih rezultatov.²³ Za trenutek se osredotočimo samo na **varčevanje**. Varčevanje v shemi zagotavlja 4,90 odstoten donos (vključeno je realno obrestovanje glede na vložek varčevalca ter pripadajoča premija), ki pa ga klasično varčevanje v bankah skoraj ne more zagotoviti. Pri Novi ljubljanski banki (NLB) npr. za namensko varčevanje in depozit ponujajo letno obrestno mero v višini 4,70 odstotka, pri Novi kreditni banki Maribor (NKBM) pa za stanovanjski varčevalni račun 4,70 odstotka in za depozit 4,50 odstotka. Malo manj sta ugodna Banka Koper in SKB banka, saj prva za obročno rentno varčevanje ponuja 4,30 odstotka in za depozit 4,50 odstotka, druga pa za dolgoročno namensko varčevanje 3,00 odstotka, za depozit pa 4,30 odstotka. Če sedaj primerjamo varčevanje na pet ali deset let, kot ga ponuja shema, z mesečnim vložkom 12.000 tolarjev, in pri tem znesek vsako leto revaloriziramo, temeljne obrestne mere pa ne spreminjamo, dobimo naslednje rezultate: pri shemi po petih letih prihranimo 1.114.981 SIT, v banki pa pri 4,50 odstotni letni obrestni meri 1.120.440 SIT. Po desetih letih bi pri varčevanju v shemi imeli 3.681.990 SIT, v banki pa pri že omenjeni obrestni meri 3.611.913 SIT. Vidimo, da varčevanje v shemi ni bistveno ugodnejše od npr. varčevanja pri NLB. Kaj pa **posojilo**? Shema za desetletno posojilo obljublja 2,45 odstotno obrestno mero, za dvajsetletno posojilo pa 3,80 odstotno, medtem ko banke svoja posojila ponujajo po 4,50 do 5,50 odstotni obrestni meri (Matos, 2002).

Ugodno v NSVS je torej posojilo. In vendar so se v zadnjem času posojila v bankah, namenjena nakupu stanovanj, zelo pocenila. »Primer stanovanjskega posojila v NLB je po besedah direktorja Sklada veliko pozitivno presenečenje« (Biščak, 2003). Torej, zakaj bi varčevali v shemi, če so varčevalni in posojilni pogoji ugodni tudi drugje?

Zelo pomembna je doba odplačevanja, ki je pri posojilu preko sklada lahko tudi do dvajset let. Komercialne banke namreč ob tako dolgi odplačilni dobi zahtevajo tako velike obresti, da velikokrat posojilojemalci preplačajo kar polovico vseh izposojenih sredstev, zato se jim ta način financiranja preprosto ne izplača. Pomembno je tudi, da banke pri posojilu iz sheme ne bodo smele zaračunavati nikakršnih dodatnih stroškov za odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje posojila. Razlike pa so vidne tudi pri prosilcih, ki nimajo ravno najboljše finančne preddispozicije in so zato manj kredibilni posojilojemalci od drugih. Njihova finančna struktura oziroma plačilna sposobnost jim navadno ne dovoljuje izposoje velike količine denarja in glede na cenovne razmere nepremičnin si kljub najetemu posojilu ne morejo privoščiti niti garsonjere. Zakonsko je namreč določeno, da vsa posojila skupno ne smejo obremenjevati več kot ene tretjine finančnih sredstev posojilojemalca, zato tisti z nižjimi dohodki le-te navadno tudi zelo težko dobijo. V shemi sicer velja enako pravilo, vendar ima tukaj pomembno vlogo Stanovanjski sklad, ki s svojo intervencijo na trgu nepremičnin zagotavlja stanovanja tudi po nižji ceni od tržne in jih namenja predvsem socialno šibkejšim. Prednost pri nakupu teh stanovanj imajo varčevalci nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

²³ Izračuni povzeti po Matos, 2002.

Vpliv NSVS na gospodarstvo bo najbolj intenziven ravno ob sprostitvi prve varčevalne sheme iz leta 1999, ki se bo zgodila julija 2004. Da bi se lahko že vnaprej malo pripravili na prihajajočo situacijo, je Sklad naročil raziskavo o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki je bila izvedena aprila in maja leta 2003. Rezultati raziskave so pokazali, da velika večina anketirancev (80,4%) v shemi varčuje zase. To so pretežno mladi posamezniki oziroma mlade družine, saj je povprečna starost teh varčevalcev do 30 let, preko sheme pa si bodo lahko zagotovili svojo prvo nepremičnino. Skoraj polovica anketirancev poleg varčevanja v NSVS še dodatno dolgoročno varčuje, dobra petina anketirancev pa je za stanovanjske namene varčevala še pred pristopom k varčevanju v NSVS. Podatki tudi kažejo, da bo kar 89,9 odstotka varčevalcev sredstva porabila za stanovanjske namene in kar 81,2 odstotka bo po končanem varčevanju izkoristila pravico do najema stanovanjskega posojila. Stanovanjski objekti se bodo največ kupovali v ljubljanski regiji (47 %), sledijo pa Gorenjska (11,4 %), celjski del Štajerske (9,0 %) in mariborski del Štajerske (8,8 %). Tisti, ki bodo stanovanja in hiše kupovali v Ljubljani, se bodo več kot dvotretjinsko odločili za nakup novih stanovanj, samo polovica vseh vprašanih pa se bo pri tem opraviilo po pomoč zatekla k nepremičninskim posrednikom (Ninamedia d.o.o., 2003, str. 34-42).

Vse oči so torej uprte v iztek nacionalne stanovanjske varčevalne sheme letos, saj bo kar naenkrat povpraševanje po nepremičninah sunkovito narastlo in z njim se bodo najverjetneje še bolj zvišale tudi cene, banke pa bodo morale čez noč izplačati preko 100 milijard tolarjev, kar jim lahko povzroči resne likvidnostne težave. Na to je večkrat opozarjal tudi nekdanji guverner Banke Slovenije dr. France Arhar, ko je dejal, da »shema krši osnovna načela bančništva, gledano z vidika likvidnostnega, obrestnega in posojilnega tveganja«. Ko bodo banke izplačevale privarčevana in izposojena sredstva, v primeru likvidnostnih težav izplačil ne bodo mogle odložiti, saj jih pogodbe z varčevalci vežejo, da obveznosti izpolnijo točno v določenih rokih. Tudi obrestno tveganje je za banke veliko, ker so pogoji za varčevanje in kreditiranje vnaprej določeni in banke ne morejo vplivati na njihovo spremembo. Posojila bodo odobravale po vnaprej določeni obrestni meri, na glede na to, po kakšni obrestni meri bodo pridobivale svoje vire (Matos, 2002).

Ta vidik obravnava shemo le s strani interesa bank, ne vključuje pa interesa varčevalcev. Shema je glede na to, da državi primanjkuje domačega varčevanja, povsem dobrodošla s strani uravnavanja makroekonomskega neravnotežja. Zaradi večjega varčevanja so večje tudi investicije in gospodarska blaginja. Vendar varčevalce skrbi predvsem, kaj se bo zgodilo s cenami nepremičnin ob izteku prve nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

V začetku decembra, ko se je iztekel največji razpis Stanovanjskega sklada za prodajo stanovanj, je Sklad prodajal 429 stanovanj v Kopru in Ljubljani, po ceni 1.300 EUR za kvadratni meter, in prejel 1642 prijav. Problem prevelike ponudbe je rešil preko naključnega računalniškega žreba imenovanega KOCKA, ki je srečo prinesel le majhnemu odstotku varčevalcev, ostali pa so v upanju na »več sreče prihodnjič« ostali brez. Da se situacija ne bi ponovila, so tudi že banke, pri katerih shema poteka, ponudile možnost predčasnega najema posojila oziroma tako imenovanega premostitvenega posojila, ki bi varčevalcem omogočil nakup stanovanja že pred dokončnim

iztekom prve sheme in jih tako obvaroval pred višjimi cenami ob večjem povpraševanju (Matos, 2002). Zainteresiranost za ta posojila je bolj majhna, saj obrestne mere niso tako ugodne kot v primeru »pravilnega« varčevanja v shemi, poleg tega pa zaradi povečane ponudbe stanovanj s strani Stanovanjskega sklada varčevalci upajo na zadostno količino le-teh za vse, po možnosti celo za ceno 1.300 EUR na kvadratni meter, ki je nižja od trenutne tržne cene.

Stanovanjski sklad se je ravno iz razloga, da bi ublažil posledice sprostitve velike količine denarja na trg, ob izteku prve varčevalne sheme, ki bi lahko močno podražila stanovanja, odločil za gradnjo in prodajo tržnih stanovanj. Tako bo poskrbel za vzpostavitev ponovnega ravnotežja med ponudbo in povpraševanjem ter skompenziral denar varčevalcev, ko se bo ta pojavil na trgu (Biščak, 2003).

Po nacionalnem stanovanjskem programu bi v Sloveniji letno potrebovali okoli 10.000 stanovanj (5000 v individualni gradnji, 2500 najemnih neprofitnih, 2000 socialnih in 500 najemnih tržnih) (Križnik, 2003). Sklad je v strategiji napovedal gradnjo 5.200 stanovanj, od katerih pa bi jih bilo kar 3.000 najemnih in te bi gradili v sodelovanju z občinami. Ta ukrep je namenjen predvsem prestrukturiranju lastniške strukture v Sloveniji, da bi se zmanjšal odstotek lastniških stanovanj in povečal odstotek najemnih, tako kot v tujini. Do novih najemnih stanovanj bi lahko prišli tudi z angažiranjem zasebnega kapitala, ko veliki vlagatelji gradijo stanovanja za oddajo v najem, vendar pa se mora najprej zmanjšati donosnost državnih vrednostnih papirjev, ker dokler je ta tako visoka, kot je sedaj, se se ne splača vlagati v manj donosno gradnjo za oddajanje stanovanj (Biščak, 2003).

Zasebni kapital bi lahko privabili z mehanizmom enotne maksimalne neprofitne najemnine, ki znaša 4,68 odstotka vrednosti stanovanja. To je znesek, ki omogoča amortizacijo stanovanja v 60 letih; s tem denarjem lahko vlagatelj obnavlja stanovanje tako, da mu podaljša življenjsko dobo, ali da iz najemnine čez 60 let zgradi novo stanovanje (Križnik, 2003a). Nova neprofitna najemnina je oblikovana na ravni stroškov; pokriva namreč vse stroške uporabe stanovanja, zato motiv najemodajalca ni pobiranje profita. Ob prehodu sistemov (iz lastniškega v najemni), se bodo najemnine v primerjavi s sedanjimi dvignile, a ne vse. Najemniki, ki so bili prejšnji imetniki stanovanjske pravice, bodo plačevali več, najemnikom v novih stanovanjih pa se bodo najemnine celo znižale. Neprofitna najemnina bo veljala za vse najemnike, vendar bodo socialno ogroženi po novem stanovanjskem zakonu lahko zaprosili za subvencijo tudi do 50 odstotkov celotne najemnine (Križnik, 2003a).

Za neprofitna oziroma najemna stanovanja so zadolžene predvsem občine, ki morajo storiti več za vzdrževanje tega sklada. Tiste, ki to želijo, lahko po novem zakonu subvencionirajo najemnino v višini razlike med neprofitno in tržno najemnino ter tako zmanjšajo pritisk na neprofitna stanovanja. Lastniki bi se tako lažje odločali za zakonito oddajo svojih prostorov, država bi imela boljši pregled nad trgom in posledično tudi več proračunskih sredstev iz tega vira, na trgu pa tudi ne bi bilo več toliko praznih stanovanj (Toni, 2003).

Stanovanjski sklad bi tako moral svoje moči preusmeriti na ponudbeno stran in s sovlagateljstvom z občinami ponuditi več neprofitnih najemnih stanovanj. Da Sklad trenutno nastopa kot vlagatelj oziroma kupec in prodajalec tržnih stanovanj, je samo začasna rešitev. To je bilo potrebno, da se zaščitijo varčevalci v nacionalni varčevalni stanovanjski shemi in izvrši pritisk na zniževanje ravni previsokih cen stanovanj oziroma nepremičnin na trgu, vizija sklada za prihodnost pa je veliko bolj globoka. Problema nepremičninskega trga se mora lotiti bolj široko in zato bo glavna naloga sklada v prihodnosti, da bo spodbujal tudi druge zasebne vlagatelje, velika gradbena in druga podjetja, da bodo sledili trendu prilagajanja novim tržnim razmeram in nižanju cen ter gradili neprofitna najemna stanovanja (Križnik, 2003c).

Po načrtih namerava Sklad od leta 2004 do 2007 vlagati v gradnjo 2104 tržnih in 3461 neprofitnih najemnih stanovanj. Ali bo to dovolj, ne ve nihče, toda več denarja ni na voljo. Pomembno je, da se ljudem omogoči izbira: ali nakup stanovanja ali pa najem. Ker pa pri naložbah v neprofitna stanovanja ni pametno čakati zgolj na denar iz državnega in občinskega proračuna, se bo treba poslužiti tudi drugih oblik financiranja. Poleg soinvestiranja z državnim stanovanjskim skladom še rentni odkup stanovanj in oddajanje v najem (obratno hipotekarno posojilo), prodajo stanovanj na časovni zakup (kot lizing), sovlaganje javnih in zasebnih sredstev ter sredstev Evropske unije (Križnik, 2003).

Stanovanjski sklad bo na dolgi rok torej opustil kreditiranje fizičnih oseb, še naprej pa bo pomagal pri gradnji najemnih neprofitnih stanovanj. Delež posojil za neprofitne organizacije, ki sredstva namenjajo gradnji neprofitnih stanovanj, se bo povečal, ravno tako delež posojil občinam za gradnjo socialnih stanovanj, Sklad pa bo prevzel tudi kreditiranje lastnikov denacionaliziranih stanovanj za njihovo prenovo in oddajo v najem ter tako posredno spodbujal najemniški trg (Peroci, 2001, str. 19).

5.4. Vpliv nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na gospodarstvo

Naložbe v stanovanjsko gradnjo ne bodo prinesle zadovoljstva le posameznikom, temveč bodo v zaostrenih gospodarskih razmerah ugodno vplivale tudi na narodno gospodarstvo in gospodarsko rast. Kopičenje denarja v shemi omogoča naložbe v infrastrukturo (gradnja cest) in vzpostavlja ravnotežje na makroekonomskem področju, dobrodošlo pa je predvsem zaradi multiplikativnega učinka na druge dejavnosti.

Povečana zasebna končna potrošnja, ki jo pričakujemo ob sprostitvi sheme, sicer res neugodno vpliva na cene, vendar se del pozitivnih učinkov prenese preko povečanega povpraševanja v oblikovanje novih proizvodnih kapacitet, v naložbe, povečano zaposlenost in povečano gospodarsko rast. Seveda NSVS v svojem delovanju pušča tudi negativne posledice na gospodarstvu, kot so likvidnostne težave bank in strah pred vedno višjimi cenami stanovanj, vendar je skupen učinek tisti, ki je pomemben. Načrt, po katerem bo Sklad v prihodnjih letih zgradil preko 5200 novih stanovanj, bo zelo ublažil povpraševalno-cenovni šok ob izteku prvih

generacij sheme, s pridružitvijo zasebnih vlagateljev in naložbami v neprofitna stanovanja bo preuredil lastniško strukturo stanovanjskega trga ter zopet vzpostavil zdravo razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji, preko kreditiranja lastnikov denacionaliziranih nepremičnin pa bo rešil tudi problem praznih in propadajočih stanovanj. Na trgu lahko kmalu pričakujemo nove vire financiranja in njihovo boljšo dostopnost širšemu krogu potrošnikov, tudi banke pa so lahko zadovoljne, saj imajo stalen vir sredstev. »Posebej pozitivna je ročnost vlog, ki daje bankam visok rating (zbrana sredstva predstavljajo bankam okrog 27 odstotkov vseh dolgoročno vezanih vlog prebivalstva, oziroma okrog 11 odstotkov vseh dolgoročnih vlog, kar je že skoraj enako zbranim sredstvom slovenskih vzajemnih skladov), poleg tega pa bodo dajale posojila, ki so zelo netvegana« (Križnik, 2003b).

Neto učinek nacionalne stanovanjske varčevalne sheme je torej pozitiven in ugodno vpliva na gospodarstvo, v prihodnosti pa bo še toliko bolj viden.

6. VSTOP V EVROPSKO UNIJO

Prvega maja letos se bo Slovenija po napornem prizadevanju končno vključila v Evropsko unijo (EU) kot enakovredna članica. V obdobju pridruženega članstva se je zato že zavezala spoštovati in zagotoviti uresničevanje pravil in ureditev na področju prostega pretoka kapitala, v katerega sodi tudi področje liberalizacije trga nepremičnin. Nepremičninska zakonodaja v EU sicer ni predmet neposrednega enotnega urejanja, temveč je zakonsko urejanje tega področja prepuščeno vsaki državi članici oziroma pridruženi članici sami. To pomeni, da je področje nepremičninskega prometa v izključni pristojnosti vsake države članice in da ob uvajanju morebitnih sprememb ne potrebuje dovoljenja s strani ustanov Evropske unije.

Predmet urejanja in prilagajanja posamezne članice je le odpravljanje nedopustnih ovir v prometu z nepremičninami, pri čemer mora država članica spoštovati načeli nediskriminatornosti in stvarne utemeljenosti ovir. Ta pogoj je vsebovan v Pridružitvenem sporazumu, v katerem se je Slovenija zavezala, da bo do včlanitve v EU sprostila in odpravila vse ovire trgovanja z nepremičninami, ki jih določajo zakoni; dovoljene bodo le izjeme, če bodo določene utemeljeno in nediskriminatorno (Kožar, Marinšek, 2003, str. 52-53).

»Slovenija je edina kandidatka za članstvo, ki se je na vztrajanje EU morala zavezati k odpiranju nepremičninskega trga še pred dejanskim vstopom v Unijo.« Trgovanje z nepremičninami med članicami EU in Slovenijo poteka po načelu vzajemnosti, kar pomeni, da je nepremičninski trg odprt za vse državljane EU, Slovenci pa ravno tako lahko v državi tujca (vsakega državljanca EU) nepremičnino kupijo pod enakimi ali podobnimi pogoji, kot je to za tujce urejeno v Sloveniji, ter če teh pogojev za slovenskega državljanca v tej državi ni bistveno težje izpolniti kot za tujca v Sloveniji (Trg nepremičnin odprt za EU²⁴).

²⁴ URL: <http://24ur.com>

Kljub odprtemu nepremičninskemu trgu pa si je Slovenija v okviru prostega pretoka kapitala v zadnjem delu pogajanj z EU izborila zaščitno klavzulo v obdobju prvih sedem let članstva v Uniji za omejitev nakupa nepremičnin državljanom iz držav EU v primeru resnih ali grozečnih motenj na trgu nepremičnin (Kožar, Marinšek, 2003, str. 53).

7. SKLEP

Problematika nepremičninskega trga v Sloveniji je trenutno zelo aktualna tema. Njeno reševanje se kaže v prizadevanju vlade, da s predlaganjem novih zakonov in angažiranjem Stanovanjskega sklada na tem področju, potrošnikom olajša vstop na trg, posrednikom in vlagateljem pa prepreči izkoriščanje ekonomsko in pravno šibkejšega.

V ta namen je bil sprejet Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki natančno določa kriterije za opravljanje nepremičninskega posla in nepremičninske posrednike (pravne in fizične osebe) omejuje v njihovih aktivnostih. Druga dva pomembna zakona na tem področju sta Stanovanjski zakon ter Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki se med seboj dopolnjujeta, njuna funkcija pa je predvsem zaščititi potrošnike pred pravno in ekonomsko močnejšimi pogodbenimi strankami, ki so jih v preteklosti močno finančno oškodovala.

S pravnega vidika bi omenila še Zakon o zemljiški knjigi in informatizacijo zemljiške knjige. Oboje prinaša spremembe v smislu boljše dostopnosti podatkov, pomembnih pri trgovanju z nepremičninami, in njihove večje ažurnosti.

Pravna podlaga na nepremičninskem trgu je torej vzpostavljena, veliko težje pa bo zagotoviti optimalne ekonomske pogoje, ki bodo dopuščali nemoteno delovanje tržnih silnic. Decentralizacija poselitvene strukture je eden od načinov, kako zmanjšati pritisk na cene nepremičnin predvsem v večjih mestih po Sloveniji, v ta namen pa se mora izboljšati tudi prometna infrastruktura, ki bo olajšala dostopnost primestnih območij. Zaskrbljujoča je ponudba najemniških stanovanj, saj je delež v Sloveniji samo še osem odstoten in potrošnike sili v nakup lastnih stanovanj, kar pa zahteva visoke stroške financiranja.

Veliko vlogo pri regulaciji trga ima poleg zakonodajnega organa tudi Stanovanjski sklad RS, ki preko ponudbe vpliva na tržne razmere. Preko nacionalne stanovanjske varčevalne sheme si je zagotovil sredstva za gradnjo več stanovanj, ki jih bo prodajal pod tržno ceno in tako omogočil nakup tudi finančno šibkejšim potrošnikom, dolgoročno gledano pa bo s pospešeno gradnjo zopet vzpostavil ravnotežje med prevelikim povpraševanjem in nezadostno ponudbo. Ob izteku varčevalne sheme letos julija lahko pričakujemo povečanje cen stanovanj, ki pa bo po mojem mnenju kratkoročnega značaja. Sklad namerava namreč v prihodnjih letih zgraditi preko 5000 stanovanj in tako zmanjšati učinek napovedanega povečanega povpraševanja, ker pa je neprofitna organizacija in nima tendence po ustvarjanju dobička, bodo cene teh stanovanj tudi

nižje od tržnih. Na dolgi rok bo Sklad usmeril svoje delovanje v gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, v katero bo vključil tudi občine in tuje vlagatelje, ter tako spodbujal nadaljnji razvoj najemniškega trga. Subvencioniral bo gradnjo socialnih stanovanj in kreditiral lastnike denacionaliziranih stanovanj, da jih bodo lahko prenovili in ponudili v najem. Njegova naloga v naslednjih letih bo poleg skrbništva nad varčevalci v nacionalni stanovanjski shemi tudi vzpostavitev zdravega ravnotežja med lastniškim in najemniškim trgom.

Prizadevanje države in Stanovanjskega sklada za optimizacijo razmer na nepremičninskem trgu je pozitivno, seveda pa bodo spremembe učinkovitejše, če bomo k temu pripomogli tudi kupci. Aktivno se moramo vključiti v proces trgovanja in se poslužiti vseh pravnih instrumentov, ki so nam na voljo, da bi v prihodnosti preprečili nepravilnosti v delovanju, čeprav to za nas pomeni dodaten strošek. Kljub vsemu pa ne smemo podcenjevati učinka povpraševanja in ponudbe, ki bosta navsezadnje ključna za oblikovanje tržnih razmer.

LITERATURA

1. Biščak Jože: Ko bodo investirali skladi, se bodo najemnine znižale. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, IV. oglasna priloga.
2. Bizovičar Milka: Namesto stebra je cokla slovenskega trga nepremičnin. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, III. oglasna priloga.
3. Brankovič Jure: Nihče ne vidi, da so v zgodbi živi ljudje. [URL: http://www.pokojnina.com/zg/mediji/mediji_200308.htm], 29. avgust 2003.
4. Cena za večjo varnost na račun kupcev. Denar & svet nepremičnin, Ljubljana, 2004, 2, str. 4-7.
5. Cigoj Stojan: Institucije obligacij: posebni del obligacijskega prava: kontakti in reparacije. 2. ponatis. Ljubljana: Časopisni zavod Uradni list Republike Slovenije, 1998. 388 str.
6. Cigoj Stojan: Teorija obligacij: splošni del obligacijskega prava. Ljubljana: Časopisni zavod Uradni list Republike Slovenije, 1998a. 483 str.
7. Cirman Andreja: Obratno hipotekarno posojilo in možnosti njegove uporabe v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 98 str.
8. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
9. Dmitrovič Nikola: Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci. 2. dopolnjena izdaja. Ljubljana: (samozal.) N. Dmitrovič, 1999. 326 str.
10. Erman Slava: Garsonjere v Ljubljani: tudi čez 2000 evrov/m². Dobro jutro, Ljubljana, 22. november 2003, str. 20.
11. Jakopec Marko: Do izpiska z miško. Delo, Ljubljana, 23. december 2003, str. 2.
12. Juhart Miha: Stvarnopravni zakonik (SPZ)/ uvodna pojasnila. Ljubljana: GV založba, 2002. 188 str.
13. Juhart Miha: Uvodna pojasnila k Stanovanjskemu zakonu. Ljubljana: GV založba, 2003. 74 str.
14. Kožar Anton, Marinšek Nives: Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr: s komentarjem. 1. izdaja. Ljubljana: CPU, Center za poslovno usposabljanje, 2003. 259 str.
15. Krivec Vasilij: Ko se kupec zave prevare, je že suh. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, III. oglasna priloga.
16. Križnik Božena: Iz zakonov v božja ušesa, ker to terja slabo stanje. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, I. oglasna priloga.
17. Križnik Božena: Postopoma rastejo proti stroškovnim. Delo, Ljubljana, 12. december 2003a, II. oglasna priloga.
18. Križnik Božena: Tudi po črnem scenariju svetlo. Delo, Ljubljana, 27. november 2003b, str. 4.
19. Križnik Božena: Tuji kapital bomo privabili šele z znižanjem cene zemljišč. Delo, Ljubljana, 12. december 2003c, II. oglasna priloga.
20. Lebar Jolanda: Kdaj tudi zakonska ureditev posredovanja v prometu z nepremičninami? Revija kapital, Ljubljana, 2003, 4, str. 48.

21. Matos Urša: Enačba z neznankami.
[URL: <http://www.mladina.si/tehdnik/200216/clanek/pr-shema>], 22. april 2002.
22. Murko Jože: Aktualne razmere na sekundarnem stanovanjskem trgu. Zbornik referatov, Država, državljani, stanovanja, Poslovanje z nepremičninami. Portorož, 14.-15. november, 2002, str. 50-79.
23. Murko Jožef: Prestolnica in obala, potem pa dolgo nič. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, I. oglasna priloga.
24. Murko Jože: Vloge posrednika. Revija kapital, Ljubljana, 2003a, 4, str. 50-0.
25. Peroci Barbara: Nova vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v stanovanjski politiki. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2001. 42 str.
26. Petrovčič Vida: Kljub neredu visoke cene.
[URL: <http://www.gzs.si/Natisni.asp?ID=3359>], 30. april 2001.
27. Pinterič Jan: Če niste zaposleni, se je treba pogajati. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, IV. oglasna priloga.
28. Poglajen Zoran: Problematika zemljiške knjige v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2002. 47 str.
29. Rant Domen: Ekskluzivno posredniško razmerje – koristno za naročnika in agencijo. Denar & svet nepremičnin, Ljubljana, 2004, 2, str. 10-11.
30. Rant Domen: Enotni bomo lažje vplivali na ureditev razmer na trgu nepremičnin. Denar & svet nepremičnin, Ljubljana, 2004a, 2, str. 16-17.
31. Ratnik Alenka: Notarski skrbniški računi. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, 38, str. 15-19.
32. Sajovic Bogomir: Osnove civilnega prava. Stvarno pravo I. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije, 1994. 215 str.
33. Tekavc Janez: Varstvo kupcev nepremičnin v gradnji. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, 32, str. 6-8.
34. Toni Tomaž: Novosti različne strani ocenjujejo kislo ali sladko. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, II. oglasna priloga.
35. Uredništvo Mladina On-line: DZ sprejel zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš. [URL: <http://www.mladina.si/dnevnik/40635/>], 30. januar 2004.
36. Viršek Damjan: Nepremičnine prevzemajo tretjino najemnih poslov. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, IV. oglasna priloga.
37. V.Z.P.: Evropi gledamo v hrbet. Delo, Ljubljana, 12. december 2003, IV. oglasna priloga.
38. Zakrajšek Petra: Trg nepremičnin v petih evropskih državah. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 57 str.

VIRI

1. Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 96/2000).
2. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 83/2001).
3. PHARE. [URL: <http://evropa.gov.si/vkljucevanje/program-phare/>]
4. Predlog zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Poročevalec. Ljubljana, 2003, 93, 93-163 str.
5. Raziskava o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Raziskava javnega sklada. Ljubljana, 2003. 44 str.
6. STA: Vlada sprejela zakon o varstvu kupcev stanovanj. [URL: <http://www.insa.si/ostalo/>]
7. Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/inc/>]
8. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003).
9. Stanovanjsko varčevanje – Splošno o NSVS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/inc/>]
10. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002).
11. Zakon o nacionalni stanovanjski shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).
12. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/2003).
13. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/2004).
14. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003).
15. Trg nepremičnin odprt za EU – 24ur.com [URL: <http://24ur.com/bin/>].