



**Zgoraj:** Zaradi nepopolnih ali napačnih vpisov v zemljiško knjigo ali kataster zemljišč so pri prodaji nepremičnine težave pogoste.

Ni malo primerov, ko doživijo lastniki pri vpogledu v lastno nepremičnino pravi šok, saj imajo še vedno vknjižene hipoteke za že zdavnaj odplačane kredite. Še bolj so začudeni, ko vidijo, da imajo pri svoji hiši vknjiženo dosmrtno služnost stanovanja in preužitka v korist osebe, rojene pred 100 in več leti, ki bi morala biti po vseh naravnih zakonitostih in biološki starosti že zdavnaj pod rušo. Temeljno pravilo ZK je: brez volje in aktivnosti lastnika se zastarane vknjižbe ne bodo izbrisale! Notar vam bo svetoval, kako takšno obremenitev izbrisati. Malce bolj zapleten in dolgotrajnejši je postopek, če je pravna oseba prenehala obstajati ali če se za fizično osebo ne ve, ali je še živa oziroma ni listine o njeni smrti.

V prilogi Deloindom bomo v prihodnjih tednih objavili serijo člankov, v katerih bomo na poljuden, preprost in razumljiv način predstavili osnovne nepremičninskega prava ter opisali osnovne pogodbe, listine in postopke, potrebne za sklenitev posameznih pravnih poslov z nepremičninami. V prvem članku povzemamo postopke pred sklenitvijo pogodbe, prihodnji teden pa bomo pisali o razliki med notarskim zapisom in zasebno listino ter stroških posameznih postopkov.

#### Vpis osebnih in poslovnih podatkov

V pogodbo, predmet katere je nepremičnina, je treba vnesti pravilne osebne podatke strank. Ni vseeno, ali je nekdo Janez, Jančko, Jani ali Ivan. Fizične osebe se vpisujejo z imenom in priimkom, številko EMŠO in naslovom stalnega prebivališča. Najzanesljiveje je podatke povzeti iz veljavnega osebne dokumenta (osebna izkaznica, potni list, vozniško dovoljenje). Pravne osebe se vpisujejo v pogodbo s podatki, kot so vpisane v sodni/poslovni register, z matično številko in oznako, da gre za d. o. o., d. d. ali javni zavod. Davčna številka se v pogodbo ne vpisuje, je pa potrebna za davčni postopek.

Posebnost velja pri samostojnih podjetnikih. Prejšnja ureditev ZK je dopuščala možnost, da se je vpisal kot lastnik nepremičnine samostojni podjetnik, na primer Janez Vozelj, avto-prevoznik, s. p. Zdaj se vpiše fizična oseba z EMŠO in podatki o stalnem prebivališču, čeprav je taista oseba kupila nepremičnino kot samostojni podjetnik za opravljanje svoje poslovne dejavnosti. Aplikacija ne dopušča vknjižbe lastninske pravice na samostojnega podjetnika, temveč le na fizične ali pravne osebe. To pa seveda ni ovira, da nepremičnina ne bi bila v poslovnih knjigah podjetnika navedena kot njegovo osnovno sredstvo.

#### Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Za vsak pravni posel, predmet katerega je nepremičnina, je treba pridobiti potrdilo o namenski rabi zemljišča. Potrdilo izda občina, na območju katere leži nepremičnina. Za potrdilo lahko zaprosi vsakdo za katerokoli nepremičnino v RS in ni treba navajati, za

kakšne namene se potrdilo pridobiva. Drugače povedano, vsak občan lahko zaprosi za izdajo potrdila o namenski rabi za parcelo, katere lastnik je predsednik države, če pozna številko parcele in katastrsko občino, in mu ni treba pojasnjevati, zakaj to potrdilo potrebuje. Za pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča ni plačila upravne takse.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča je razvidno, kakšne vrste je zemljišče, ki je predmet pravnega posla. Če je iz geodetskih podatkov ali ZK razvidno, da je neka parcela travnik, ni rečeno, da je tudi kmetijsko zemljišče. Če je ta travnik sredi mesta, bo najverjetneje stavbno zemljišče.

Namenska raba zemljišča je namreč odvisna od prostorskih ureditvenih načrtov oziroma planov posamezne občine. Občina v svojih prostorskih aktih opredeli, katera zemljišča so kmetijska, gozdna, stavbna, zazidana, nezazidana, katera so kulturni spomenik ali so posebnega pomena in spadajo pod poseben režim narodnega parka ali so pomembna za obrambo države in drugo.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča je osnova za vse nadaljnje postopke sklepanja pogodb za nepremičnino. Če so predmet pogodbe kmetijska zemljišča, je treba upoštevati določbe zakona o kmetijskih zemljiščih, če pa so predmet pogodbe stavbna zemljišča, je treba preveriti obstoj zakonite predkupne pravice občine. Potrdilo o namenski rabi ni potrebno, če je predmet pravnega posla stanovanje ali drug posamezen del stavbe v etažni lastnini.

**Staša Lepej**

**Fotografije dokumentacija Dela**