

**Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb  
(ZVKSES)**

**Zbirni podatki**

**Uradni list** RS, št. 18/2004

**Datum objave:** 27.2.2004

**Veljavnost:** od 1.8.2004

[Povezava do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

**Besedilo**

1. SPLOŠNE DOLOČBE

Vsebina in namen zakona

1. člen

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

(2) Skrbniške storitve, urejene v 2. poglavju tega zakona, se opravljajo z izključnim namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb.

Uporabljeni pojmi in kratice

2. člen

(1) Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. naslednji pojmi imajo enak pomen kot po SPZ:

– zemljiškoknjižno dovolilo,

– etažna lastnina,

2. naslednji pojmi imajo enak pomen kot po ZZK-1:

– zemljiška parcela,

– identifikacijski znak zemljiške parcele in identifikacijski znak stavbe oziroma njenega posameznega dela,

3. pojma stavba in gradnja imata enak pomen kot po ZGO-1,

4. pojma zemljiški kataster in kataster stavb ter geodetsko podjetje imajo enak pomen kot po ZENDMPE,

5. posamezni del stavbe je del stavbe, ki predstavlja samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo in ki je lahko samostojen predmet etažne lastnine po SPZ,

6. enostanovanjska stavba je nepremičnina, katere sestavina je stavba, ki tvori eno samo funkcionalno celoto,

7. stavba z več posameznimi deli je stavba, ki obsega dva ali več posameznih delov,

8. pojem upravnik ima enak pomen kot po SZ-1.

(2) Kratice, uporabljene v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. OZ je Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 83/2001),

2. SPZ je Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/2002),

3. SZ-1 je Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003),

4. ZBan je Zakon o bančništvu (Uradni list RS, št. 110/2003-UPB1).

5. ZGO-1 je Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002),

6. ZENDMPE je Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000, 87/2002-SPZ),

7. ZN je Zakon o notariatu (Uradni list RS, št. 13/94, 48/94, 82/94, 41/95-odločba US, 83/2001-OZ),

8. ZPlaP je Zakon o plačilnem prometu (Uradni list RS, št. 45/2003-UPB1),

9. ZPPSL je Zakon o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji (Uradni list RS, št. 67/93, 74/94-odločba US, 8/96-odločba US, 25/97-ZJSRS, 39/97, 1/99-ZNIDC, 52/99, 42/2002-ZDR, 58/2003-ZZK-1),

10. ZVPot je Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 14/2003-UPB1),

11. ZZK-1 je Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003).

(3) Kadar se ta zakon sklicuje na določbe drugih zakonov, se te določbe uporabljajo v njihovem vsakokrat veljavnem besedilu.

(4) Kadar SPZ uporablja pojem zgradba, se pri uporabi določb tega zakona šteje, da uporablja pojem stavba.

Investitor, vmesni kupec in končni kupec

### 3. člen

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

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

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

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

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

## 2. PRODAJA STANOVANJ IN ENOSTANOVANJSKIH STAVB POTROŠNIKOM

### 2.1. SPLOŠNE DOLOČBE

## Uporaba določb 2. poglavja

### 4. člen

(1) Določbe 2. poglavja tega zakona se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

1. da je njihov predmet:

- bodisi enostanovanjska stavba,
- bodisi posamezno stanovanje kot posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli,

2. da jih kot prodajalec oziroma prodajalka (v nadaljnjem besedilu: prodajalec) sklepa bodisi investitor bodisi vmesni kupec, in

3. da ima kupec oziroma kupovalka (v nadaljnjem besedilu: kupec) položaj končnega kupca po tem zakonu in položaj potrošnika po ZVPot.

(2) Prodajna pogodba iz prejšnjega odstavka je pogodba, s katero se prodajalec zaveže kupcu izročiti enostanovanjsko stavbo oziroma posamezen del stavbe, ki se nahaja v stavbi z več posameznimi deli (v nadaljnjem besedilu: nepremičnina) tako, da bo kupec na tej nepremičnini pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zaveže plačati kupnino.

(3) Določbe 2. poglavja tega zakona o prodajni pogodbi iz prvega odstavka tega člena se uporabljajo tudi:

1. za predpogodbo, s katero se prodajalec in kupec zavežeta skleniti prodajno pogodbo z vsebino iz prejšnjega odstavka, in

2. za vsak drug pravni posel, ki ima glede medsebojnih pravic in obveznosti strank enake pravne posledice kot prodajna pogodba iz prejšnjega odstavka oziroma predpogodba iz prejšnje točke.

(4) Določb 2. poglavja tega zakona s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu kupca.

(5) Posamezne določbe 2. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za prodajne pogodbe, katerih predmet je posamezen del stavbe, tudi če ta posamezen del stavbe ni stanovanje oziroma če kupec nima položaja končnega kupca po tem zakonu oziroma potrošnika po ZVPot (v nadaljnjem besedilu: nepotrošniška prodajna pogodba), če sta izpolnjena naslednja pogoja:

1. če je vsaj en drug posamezen del te stavbe, ki ni predmet te pogodbe, stanovanje, in

2. če ta zakon v zvezi s posamezno določbo tako določa.

(6) Določb iz prejšnjega odstavka s prodajno pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno

določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank.

(7) Določba prodajne pogodbe, ki je v nasprotju s četrtem oziroma šestim odstavkom tega člena je nična.

Pogoji za sklenitev prodajne pogodbe

## 5. člen

(1) Prodajalec ne sme skleniti prodajne pogodbe niti začeti z oglaševanjem prodaje dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:

1. da je prodajalec:

– bodisi lastnik zemljiške parcele, na kateri bo gradil oziroma gradi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe,

– bodisi imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na podlagi katere je upravičen zgraditi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe,

2. da je za gradnjo iz prejšnje točke izdano dokončno gradbeno dovoljenje in

3. če je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli: da je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, določeno v tem zakonu.

(2) Če prodajalec s kupcem sklene prodajno pogodbo preden so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka, takšna pogodba kupca ne zavezuje, in lahko kupec od nje kadarkoli odstopi.

(3) Šteje se, da je pogoj iz 1. točke prvega odstavka tega člena izpolnjen, če:

1. je bodisi prodajalec vknjižen kot lastnik oziroma lastnica (v nadaljnjem besedilu: lastnik) oziroma kot imetnik oziroma imetnica (v nadaljnjem besedilu: imetnik) stavbne pravice,

2. bodisi je vložen zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo lastninske oziroma stavbne pravice, in:

– če so izpolnjeni pogoji za dovolitev vknjižbe lastninske oziroma stavbne pravice v korist prodajalca, in

– če je prodajalec za zastopanje v zemljiškoknjižnem postopku pooblastil notarja oziroma notarko (v nadaljnjem besedilu: notar) na način iz četrtega odstavka tega člena.

(4) Pooblastilo iz druge alineje 2. točke prejšnjega odstavka mora biti označeno kot pooblastilo, izdano na podlagi navedene določbe, in kot nepreklicno.

(5) Pooblastila iz prejšnjega odstavka ni mogoče preklicati. Prodajalec zemljiškoknjižnega predloga, v zvezi s katerim je

bilo izdano pooblastilo iz prejšnjega odstavka, ne more umakniti.

## 2.2. DOLOČITEV PREDMETA PRODAJE V PRODAJNI POGODBI

Obvezne sestavine prodajne pogodbe

### 6. člen

(1) Prodajalec mora v prodajni pogodbi oziroma v prilogi, ki je sestavni del prodajne pogodbe oziroma splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, določiti tehnične lastnosti nepremičnine glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in naprav.

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

(3) Če zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba, ki je predmet prodajne pogodbe, ob sklenitvi prodajne pogodbe v zemljiški kataster še ni vpisano kot samostojna zemljiška parcela, mora prodajna pogodba obsegati:

1. podatek o identifikacijskem znaku obstoječe zemljiške parcele, in

2. skico, kot sestavni del pogodbe, ki jo izdela geodetsko podjetje in na kateri je označeno (vrisano), kateri del obstoječe zemljiške parcele bo zaradi zagotovitve pogoja za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz 1. točke drugega odstavka 12. člena tega zakona odmerjen kot samostojna zemljiška parcela.

(4) Določbe prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo tudi, če zemljišče, ki bo skupni del stavbe z več posameznimi deli, ob sestavi notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v zemljiški kataster še ni vpisano kot samostojna zemljiška parcela. V primeru iz prejšnjega stavka mora biti skica iz prejšnjega odstavka sestavni del splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe.

(5) V prodajni pogodbi mora biti prodajalec označen s podatki, s katerimi je kot lastnik zemljiške parcele oziroma imetnik stavbne pravice vpisan v zemljiško knjigo (prvi odstavek 32. člena ZZK-1), kupec pa s podatki, s katerimi se imetnik pravic vpiše v zemljiško knjigo (tretji odstavek 31. člena ZZK-1).

(6) Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki (v nadaljnjem besedilu: naslovnik izjave oziroma obvestila) na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma

na drug (spremenjen) naslov, o katerem jo naslovnik obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbena stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov iz prejšnjega stavka s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbena stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto.

Etažna lastnina kot predmet prodaje

#### 7. člen

(1) Kadar je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe z več posameznimi deli, mora prodajalec zaradi pravilne izpolnitve svoje obveznosti oblikovati etažno lastnino tako, da bo samostojno enoto etažne lastnine tvoril posamezen del stavbe, ki je predmet te pogodbe.

(2) Kadar je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe z več posameznimi deli, prodajalec svoje obveznosti ne more pravilno izpolniti s tem, da v korist kupca dovoli vknjižbo solastnine na nepremičnini, katere sestavina je stavba z več posameznimi deli.

Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe

#### 8. člen

(1) Kadar prodajalec prodaja posamezne dele stavbe z več posameznimi deli, mora pred začetkom prodaje določiti splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe, ki morajo obsegati:

1. vsa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev, razen pravil o določitvi posameznega dela stavbe, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, in o določitvi kupnine za ta posamezen del stavbe, in

2. vse sestavine, ki jih mora po SPZ obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine, vključno s podatki o identifikacijskih znakih zemljiških parcel, ki bodo skupni deli stavbe, razen podatkov o identifikacijskih znakih stavbe, skupnih delov stavbe in posameznih delov stavbe, ki se določijo ob vpisu stavbe v kataster stavb.

(2) Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe mora prodajalec sprejeti v obliki notarskega zapisa.

(3) Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezen del te stavbe. Prodajalec mora ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev.

(4) S prodajno pogodbo ni mogoče izključiti veljavnosti obveznih

sestavlin splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz prvega odstavka tega člena.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek, se prodajalec in kupec s posamezno prodajno pogodbo lahko dogovorita:

1. za drugačne roke plačil kupnine, kot so določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe, oziroma

2. za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, kot so ti določeni s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe.

(6) Določbe prejšnjih odstavkov se uporabljajo tudi za nepotrošniško prodajno pogodbo (peti odstavek 4. člena).

(7) Ne glede na četrti odstavek tega člena je s prodajno pogodbo iz prejšnjega odstavka dopustno izključiti veljavnost vseh oziroma posameznih sestavin splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz 1. točke prvega odstavka tega člena.

(8) Splošnim pogojem prodaje mora biti kot njihov sestavni del priložen predhodni načrt etažne lastnine s sestavinami iz drugega odstavka 94. člena ZGO-1.

Notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov

stavbe

9. člen



(1) Notar ne sme sestaviti notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, če niso izpolnjeni pogoji za sklenitev prodajne pogodbe iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena tega zakona oziroma če je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v nasprotju s tem zakonom.

(2) Notar mora v notarskem zapisu splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe:

1. opisati pravno stanje nepremičnine ob sestavi notarskega zapisa,

2. potrditi, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena tega zakona,

3. potrditi, da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu s tem zakonom,

4. če po stanju vpisov v zemljiški knjigi ob sestavi notarskega zapisa pri zemljiški parceli, na kateri bo prodajalec zgradil oziroma gradi stavbo z več posameznimi deli, ki so predmet splošnih pogojev prodaje, obstajajo pravice oziroma pravna dejstva, zaradi katerih vknjižba lastninske pravice na novega pridobitelja ni mogoča oziroma so pri tej zemljiški parceli vpisane pravice, ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico: na razumljiv način opisati tveganja v zvezi s takšnimi

pravicami oziroma pravnimi dejstvi za kupca, in

5. če je prodajalec imetnik stavbne pravice: na razumljiv način opisati vsebino stavbne pravice in vsebino lastninske pravice, ki jo bo kupec na podlagi prodajne pogodbe pridobil.

(3) Notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, mora kupcu na njegovo zahtevo pojasniti vsebino teh splošnih pogojev in pomen pravnih dejstev iz prejšnjega odstavka.

(4) Notar mora na zahtevo kupca:

1. pridobiti oziroma mu izstaviti (2. točka tretjega odstavka 198. člena ZZK-1) izpisek iz zemljiške knjige za nepremičnine, na katerih se gradi stavba,

2. pridobiti izvod gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe s potrdilom o dokončnosti oziroma pravnomočnosti.

## 2.3. DOLOČITEV IN PLAČILO KUPNINE

Kupnina in drugi stroški

10. člen

Prodajalec poleg plačila kupnine od kupca ni upravičen zahtevati plačila nobenih stroškov v zvezi s sklenitvijo oziroma izpolnitvijo prodajne pogodbe, razen morebitnih zamudnih obresti



za zamudo s plačilom kupnine, morebitnih stroškov, ki prodajalcu nastanejo zaradi kupčeve upniške zamude in stroškov vknjižbe lastninske pravice v korist kupca.

Ara

#### 11. člen

(1) Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da bo kupec v znamenje sklenitve prodajne pogodbe plačal določen denarni znesek kot aro.

(2) Ara ne sme presegati deset odstotkov kupnine po prodajni pogodbi.

(3) Ara, ki jo kupec plača v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, se všteje v kupnino, in se šteje za prvi obrok kupnine.

Sočasnost izpolnitve

#### 12. člen

(1) Kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine:

1. dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi oziroma za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca, in

2. dokler prodajalec ni sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v 18. členu tega zakona.

(2) Kadar je predmet prodajne pogodbe enostanovanjska stavba, se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca:

1. če je v zemljiški kataster vpisano zemljišče, katerega sestavina je enostanovanjska stavba, kot samostojna zemljiška parcela, in

2. če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškooknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na enostanovanjski stavbi, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškooknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino, izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice, ki ni obremenjena oziroma omejena s pravicami tretjih, v korist kupca.

(3) Kadar je predmet prodajne pogodbe posamezni del stavbe z več posameznimi deli, se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca:

1. če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb,

2. če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine z vsebino, določeno v SPZ,

3. če je

– bodisi etažna lastnina na posameznem delu stavbe, ki je

predmet prodajne pogodbe, že vpisana v zemljiški knjigi,

– bodisi je prodajalec predlagal vpis etažne lastnine in so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, v zemljiško knjigo, in

4. če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine, ki ni obremenjena oziroma omejena s pravicami tretjih, v korist kupca.

(4) Šteje se, da je pogoj iz 2. točke drugega odstavka tega člena oziroma iz 4. točke prejšnjega odstavka izpolnjen, ko prodajalec:

– bodisi izroči zemljiškoknjižno dovolilo kupcu

– bodisi izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem oziroma tretjem odstavku 15. člena tega zakona.

(5) Določba prvega odstavka tega člena ne velja za aro, ki jo kupec plača ob sklenitvi prodajne pogodbe v skladu z 11. členom tega zakona.

Pogoji za dopustnost dogovora o predčasnem plačilu kupnine

### 13. člen

(1) Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena tega zakona, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona.

(2) Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, če v korist kupca zagotovi:

1. bodisi bančno garancijo na način in z vsebino, urejeno v 37. členu tega zakona,

2. bodisi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa v skladu z določbami razdelka 2.8. tega zakona,

3. bodisi poročstvo zavarovalnice, ki po zakonu, ki ureja zavarovalništvo, lahko opravlja zavarovalne posle v Republiki Sloveniji, z enako vsebino kot bančna garancija iz 1. točke tega odstavka.

(3) Z dogovorom iz prvega odstavka tega člena ni mogoče izključiti kupčevih pravic do zadržanja dela kupnine iz 15. člena tega zakona.

(4) Prodajalec lahko kupcu zagotovi tudi ustrezno kombinacijo zavarovanj iz drugega odstavka tega člena.

Pravica prodajalca odstopiti od pogodbe zaradi zamude s  
plačilom kupnine

#### 14. člen

(1) Če kupec zamudi s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, lahko prodajalec odstopi od pogodbe, če da kupcu dodatni rok za plačilo kupnine oziroma obroka kupnine, ki ne sme biti krajši od enega meseca. Prodajalčeva izjava iz prejšnjega stavka mora biti pisna.

(2) Pogodbene stranki se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo kupnine, če kupčeva zamuda s plačilom kupnine oziroma posameznega obroka kupnine traja določeno obdobje, ki ne sme biti krajše od enega meseca.

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

(4) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino oziroma

zamujeni obrok kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

(5) Če prodajalec odstopi od pogodbe po prvem oziroma drugem odstavku tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za morebitni znesek are.

(6) Znesek iz prejšnjega odstavka mora prodajalec kupcu vrniti v petnajstih dneh, šteto od dneva, ko je začela učinkovati njegova izjava o odstopu od pogodbe.

(7) Pogodbene stranki se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da začne rok iz prejšnjega odstavka teči, ko se izpolnijo naslednji pogoji:

1. ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista enostanovanjska stavba oziroma posamezen del stavbe, in
2. ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku iz petega odstavka tega člena.

(8) V primeru iz prejšnjega odstavka mora biti v prodajni pogodbi določen tudi končni rok za vračilo zneskov iz petega odstavka tega člena, ki ne sme biti daljši od treh mesecev,

šteto od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

#### Zadržanje dela kupnine

##### 15. člen

(1) Kupec ni dolžan plačati zadnjih desetih odstotkov kupnine dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (prvi odstavek 6. člen), in na način, določen v 18. členu tega zakona.

(2) Če se ob prevzemu nepremičnine (19. člen) ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.

(3) Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak (26. člen), ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.

(4) Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnin v korist kupca (drugi oziroma tretji odstavek 12. člena).

(5) Pravice kupca po drugem, tretjem in četrtem odstavku tega

člena se ne izključujejo in jih kupec lahko uveljavlja hkrati.

(6) Kupec mora plačati zadržani del kupnine:

1. po drugem odstavku tega člena: v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje,

2. po četrtem odstavku tega člena: hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca.

(7) Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine po tretjem odstavku tega člena tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost iz 26. člena tega zakona.

#### 2.4. IZROČITEV NEPREMIČNINE

##### Rok za izročitev nepremičnine

##### 16. člen

(1) V prodajni pogodbi mora biti določen rok za izročitev nepremičnine kupcu.

(2) Prodajalec v razmerju do kupcev ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo z izročitvijo nepremičnine zaradi razlogov, ki se nanašajo na potek gradnje nepremičnine, in sicer ne glede na to ali sam izvaja gradnjo ali gradnjo izvajajo druge

osebe po pogodbi s prodajalcem, ali zaradi drugih razlogov, ki izvirajo iz prodajalčeve sfere oziroma iz sfere drugih oseb, ki za prodajalca opravljajo posamezne storitve v zvezi z gradnjo nepremičnine oziroma druge storitve, potrebne za izpolnitev prodajalčeve obveznosti v razmerju do kupcev.

(3) Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino kupcu:

1. ko pridobi uporabno dovoljenje,
2. ko je nepremičnina zgrajena z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi (6. člen), in
3. če mora prodajalec po 21. členu tega zakona določiti upravnika: ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev po SZ-1 in je upravnik prevzel skupne dele stavbe (22. člen).

(4) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:

1. če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, izpolnjeni vsi pogoji iz prejšnjega odstavka, in
2. če je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.

(5) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za

katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vložijo popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer:

1. bodisi da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti,
2. bodisi da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, ugotovljenih pri tehničnem pregledu, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.

(6) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine.

(7) Prodajalec nima pravice odkloniti izročitve nepremičnine, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje plačila dela kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena tega zakona.

Pogodbena kazen za zamudo z  
izročitvijo nepremičnine

#### 17. člen

(1) Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude.

(2) S prodajno pogodbo lahko kupec in prodajalec omejita skupni znesek pogodbene kazni iz prejšnjega odstavka na določen odstotek kupnine, ki pa ne sme biti nižji od 50 odstotkov kupnine.

Način izročitve nepremičnine

#### 18. člen

(1) Prodajalec izroči nepremičnino kupcu tako, da mu:

1. omogoči posest nepremičnine,
2. izroči kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo in če je predmet prodaje posamezen del stavbe: tudi etažni načrt tega posameznega dela,
3. izroči predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave in
4. projekte izvedenih del.

(2) Kadar mora prodajalec po 21. členu tega zakona določiti upravnika, prodajalec obveznost izročiti listine iz 3. točke

prejšnjega odstavka glede opreme in naprav, ki so skupni deli stavbe, in projekte iz 4. točke prejšnjega odstavka izpolni tako, da navedene listine namesto posameznim kupcem izroči upravniku stavbe (prvi odstavek 22. člena) oziroma kupcu iz drugega odstavka 22. člena tega zakona.

Prevzem nepremičnine

#### 19. člen

(1) O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik.

(2) Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine mora prodajalec kupca opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak, ki se ugotovijo ob prevzemu, in na pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi morebitne zamude z izročitvijo nepremičnine ter ga poučiti, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca ne pouči o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, kupec ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, tudi če odprave teh napak ob prevzemu ni zahteval, oziroma pravice zahtevati plačilo pogodbene kazni zaradi zamude z izročitvijo nepremičnine, tudi če ob prevzemu nepremičnine ni izjavil, da uveljavlja to pravico.

(3) Zapisnik o prevzemu nepremičnine mora obsegati:

1. opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim, določenimi s pogodbo (prvi odstavek 6. člena),
2. izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine,
3. izjavo kupca o prevzemu listin iz 2., 3. in 4. točke prvega odstavka 18. člena tega zakona,
4. morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil,
5. morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude,
6. izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega odstavka z navedbo vsebine tega pouka.

(4) Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po drugem odstavku 15. člena tega zakona.

(5) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po prvem in drugem odstavku tega člena:

1. če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem, ali
2. če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem, ali
3. če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine po drugem, tretjem oziroma četrtem odstavku 15. člena tega zakona.

(6) S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja.

(7) Od prevzema dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine, in v primeru, da je predmet prodajne pogodbe posamezen del stavbe, tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.

(8) Zaradi uresnitve kupčeve pravice iz drugega odstavka 15. člena tega zakona, mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema.

Odprava očitnih napak in drugi jamčevalni zahtevki

20. člen



(1) Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec ob prevzemu nepremičnine zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu.

(2) Če prodajalec napak v roku iz prejšnjega odstavka ne odpravi, lahko kupec:

1. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
2. bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca,
3. bodisi zahteva znižanje kupnine.

(3) Če kupec uveljavi pravico iz 2. oziroma 3. točke prejšnjega odstavka tega člena ni dolžan plačati dela kupnine, ki ga je zadržal po drugem odstavku 15. člena tega zakona, dokler ni dokončno ugotovljena višina stroškov, potrebnih za odpravo napak, oziroma dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak.

(4) Ko po prejšnjem odstavku dospe kupčeva obveznost plačati zadržani del kupnine, se šteje ta obveznost za pobotano s kupčevim zahtevkom za povrnitev ugotovljenih stroškov, potrebnih za odpravo napak, oziroma z zahtevkom za vrnitev znižanega dela kupnine. Morebitni višji znesek obveznosti, ki zaradi pobota po prejšnjem stavku ne preneha, mora pogodbeni stranka plačati drugi pogodbeni stranki v nadaljnjih petih delovnih dneh.

(5) Če ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od pogodbe ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine. V primeru iz prejšnjega stavka mora prodajalec kupcu vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine.

Sklenitev pogodbe o opravljanju  
upravniških storitev

#### 21. člen

(1) Če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in če sta kupca (etažna lastnika) več kot dva ali če se je prodajalec s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe tako zavezal, mora prodajalec s pravno oziroma fizično osebo, ki je v skladu s SZ-1 upravičena opravljati upravniške storitve, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

(2) Prodajalec odgovarja kupcem za škodo, ki jim nastane, če pri izbiri osebe za upravnika oziroma pri določitvi pravic in obveznosti v pogodbi o opravljanju upravniških storitev ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.

Prevzem skupnih delov stavbe z več posameznimi deli

## 22. člen

(1) Če mora po 21. členu tega zakona prodajalec določiti upravnika, opravi upravnik za račun vseh kupcev prevzem skupnih delov stavbe.

(2) Če prodajalec po 21. členu tega zakona ni dolžan določiti upravnika, opravi prevzem skupnih delov stavbe kupec, ki ga za to pooblastijo kupci, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih.

(3) Za prevzem skupnih delov stavbe iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe 19. in 20. člena tega zakona.

## 2.5. ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE IN GARANCIJA ZA NAPRAVE IN OPREMO

### Jamčevalni roki

## 23. člen

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

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

(3) Jamčevalni roki za skrite napake na skupnih delih stavbe z več posameznimi deli začnejo teči:

1. v primeru iz prvega odstavka 21. člena tega zakona: od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik,

2. v drugih primerih: od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je zadnji prevzel posamezni del v stavbi, vendar najkasneje v enem letu od dneva, ko je bila opravljena izročitev in prevzem posameznega dela stavbe kupcu, ki je prvi prevzel posamezni del v stavbi.

### Obvestilo o napakah

## 24. člen

(1) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.

(2) V obvestilu iz prejšnjega odstavka mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

(3) Šteje se, da je kupec prodajalca pravočasno obvestil o skriti napaki:

1. bodisi če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s

priporočeno poštno pošiljko v roku iz prvega odstavka tega člena,

2. bodisi če je prodajalec obvestilo o napakah, ki ni bilo poslano na način iz prejšnje točke, prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena.

Odprava skritih napak in drugi jamčevalni zahtevki

#### 25. člen

(1) Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.

(2) Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.

(3) Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki napake ne odpravi, lahko kupec:

1. bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,

2. bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca,

3. bodisi zahteva znižanje kupnine.

(4) Za pravice kupca v primeru skritih napak se smiselno uporablja tudi peti odstavek 20. člena tega zakona.

Bančna garancija za odpravo skritih napak

#### 26. člen

(1) Za zavarovanje svoje obveznosti v rokih iz 25. člena tega zakona odpraviti napake, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku iz prvega odstavka 23. člena tega zakona mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti nepreklicno bančno garancijo banke iz 1. točke prvega odstavka 41. člena tega zakona, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija.

(2) Bančna garancija iz prejšnjega odstavka se mora glasiti na znesek, ki je enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi.

(3) Rok veljavnosti bančne garancije iz prvega odstavka tega člena mora biti najmanj 26 mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

(4) Kadar prodajalec prodaja posamezne dele stavbe z več posameznimi deli, lahko splošni pogoji prodaje posameznih delov

stavbe določajo, da bo prodajalec svojo obveznost iz prvega odstavka tega člena izpolnil tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponiral bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena tega zakona, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:

1. da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,

2. da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,

3. da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,

4. da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, in

5. da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).

(5) Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških

deležev na skupnih delih stavbe, in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

Garancija za naprave in opremo

27. člen

Za brežhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

Prehod pravic in odgovornosti za napake

28. člen

Pravice kupca do prodajalca oziroma proizvajalca na podlagi prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake oziroma na podlagi prodajalčeve in proizvajalčeve odgovornosti za brežhibno delovanje naprav in opreme preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje etažne lastnine, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče nov rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva.

Dolžnosti in pooblastila upravnika v zvezi s stvarnimi

napakami na skupnih delih stavbe

29. člen

Upravnik mora in je upravičen za račun kupcev oziroma etažnih

lastnikov prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme iz 27. člena tega zakona obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahteve na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

## 2.6. ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

Rok za zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca

30. člen

(1) Prodajalec enostanovanjske stavbe mora zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz drugega odstavka 12. člena tega zakona v roku za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi (prvi odstavek 16. člena).

(2) Prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli mora zagotoviti pogoje za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov te stavbe iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo (prvi odstavek 131. člena ZZK-1).

Odmerna nove zemljiške parcele na zahtevo kupca

31. člen

Če prodajalec enostanovanjske stavbe v roku iz prvega odstavka 30. člena tega zakona ne zagotovi pogoja iz 1. točke drugega odstavka 12. člena tega zakona, lahko kupec zahteva, da se izvede parcelacija obstoječe zemljiške parcele, na kateri je zgrajena enostanovanjska stavba, ki je predmet prodajne pogodbe, z delitvijo te parcele tako, da bosta iz obstoječe zemljiške parcele, oblikovani dve zemljiški parceli, od katerih bo ena oblikovana v skladu s skico iz 2. točke tretjega odstavka 6. člena tega zakona (v nadaljnjem besedilu: nova zemljiška parcela).

Pogodbena kazen za neizpolnitev obveznosti zagotoviti odmero nove zemljiške parcele

32. člen

(1) Če zagotovi odmero nove zemljiške parcele v skladu z 31. členom tega zakona kupec, mora prodajalec kupcu plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev te obveznosti v višini petih odstotkov kupnine po prodajni pogodbi.

(2) Če je kupec zadržal del kupnine po četrtem odstavku 15. člena tega zakona, se šteje obveznost kupca plačati zadržani del kupnine za pobotano z njegovo pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni po prejšnjem odstavku z dnem vpisa nove zemljiške parcele v zemljiški kataster.

(3) Kupec je upravičen od prodajalca poleg pogodbene kazni iz prvega odstavka tega člena zahtevati tudi povrnitev vseh stroškov, ki so mu nastali v zvezi z odmero nove zemljiške parcele.

Predznamba lastninske pravice na novi zemljiški parceli

### 33. člen

Predznamba lastninske pravice na novi zemljiški parceli v korist kupca se dovoli na podlagi:

1. prodajne pogodbe in
2. potrdila pristojne geodetske uprave, da je nova zemljiška parcela nastala z delitvijo obstoječe zemljiške parcele, katere identifikacijski znak je naveden v prodajni pogodbi.

Vpis etažne lastnine na zahtevo kupca

### 34. člen

(1) Če prodajalec posameznih delov stavbe z več posameznimi deli v roku iz drugega odstavka 30. člena tega zakona ne vloži predloga za vpis etažne lastnine, lahko tak predlog vloži vsak kupec posameznega dela stavbe.

(2) V primeru predloga, ki ga vloži kupec po prejšnjem odstavku, se za enostranski pravni posel lastnika o oblikovanju etažne

lastnine iz drugega odstavka 188. člena ZZK-1 šteje notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov (2. točka prvega odstavka 8. člena) skupaj z identifikacijskimi številkami stavbe in njenih posameznih oziroma skupnih delov, določenih z odločbo o vpisu stavbe v kataster stavb.

(3) Notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov, mora kupcu izstaviti odpravek tega notarskega zapisa za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

(4) V primeru iz tretjega odstavka 6. člena tega zakona se za odmero zemljiške parcele, ki je skupni del stavbe z več posameznimi deli, in za vpis te parcele kot skupnega dela stavbe v zemljiško knjigo smiselno uporabljajo določbe 31. člena, tretjega odstavka 32. člena in 2. točke 33. člena tega zakona.

Pogodbena kazen za neizpolnitev obveznosti predlagati vpis etažne lastnine

### 35. člen

(1) Če vloži predlog za vpis etažne lastnine v skladu s 34. členom tega zakona posamezen kupec, mora prodajalec vsakemu kupcu posameznih delov stavbe plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev te obveznosti v višini petih odstotkov kupnine po prodajni pogodbi.

(2) Če je kupec zadržal del kupnine po četrtem odstavku 15. člena tega zakona, se šteje obveznost kupca plačati zadržani del kupnine za pobotano z njegovo pravico zahtevati plačilo pogodbene kazni po prejšnjem odstavku z dnem vložitve predloga za vpis etažne lastnine.

(3) Kupec, ki je zagotovil pogoje za vpis etažne lastnine, je upravičen od prodajalca poleg pogodbene kazni iz prvega odstavka tega člena zahtevati tudi povrnitev vseh stroškov, ki so mu nastali v zvezi s tem.

#### Predznamba etažne lastnine

#### 36. člen

Predznamba etažne lastnine na posameznem delu stavbe v korist kupca se dovoli na podlagi prodajne pogodbe in notarsko overjenega prepisa notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje.

#### 2.7. BANČNA GARANCIJA ZA VRAČILO KUPNINE

Bančna garancija za vračilo kupnine

#### 37. člen

(1) Prodajalec lahko zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona s tem, da kupcu hkrati, ko mu ta plača posamezen obrok kupnine po prodajni

pogodbi, izroči nepreklicno bančno garancijo banke iz 1. točke prvega odstavka 41. člena tega zakona, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi.

(2) Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačanega obroka kupnine.

(3) Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj za šest mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi (prvi odstavek 16. člena).

#### 2.8. POGODBA O OBLIKOVANJU SKRBNIŠKEGA RAČUNA

##### 2.8.1. Temeljne določbe

Uporaba določb razdelka 2.8.

#### 38. člen

(1) Določbe razdelka 2.8. tega zakona se uporabljajo:

1. če prodajalec prodaja posamezne dele stavbe z več posameznimi deli, in

2. če prodajalec zaradi izpolnitve pogoja za dopustnost dogovora o predčasnem plačilu kupnine iz prvega odstavka 13. člena tega zakona, s skrbniško banko in skrbniškim notarjem sklene pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa.

(2) Določbe razdelka 2.8. tega zakona se uporabljajo tudi za



nepotrošniške prodajne pogodbe (peti odstavek 4. člena).

(3) Določbe razdelka 2.8. tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za prodajne pogodbe, katerih predmet je enostanovanjska stavba.

(4) Določbe razdelka 2.8. tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za druge prodajne pogodbe, katerih predmet je nepremičnina, za katere se po 4. členu tega zakona ne uporabljajo določbe 2. poglavja tega zakona, če se kupec in prodajalec dogovorita, da bo prodajalec zaradi zaščite kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, zagotovil kupcu vse oziroma posamezne skrbniške storitve, ki so predmet pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa

### 39. člen

(1) Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa, je pogodba, ki jo v zvezi s prodajo vseh posameznih delov posamezne stavbe z več posameznimi deli sklenejo skrbniški notar, skrbniška banka in prodajalec, in s katero se pogodbene stranke zavežejo, da bodo v skladu s tem zakonom in podrobnejšimi pogoji, določenimi s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa, izpolnjevale naslednje obveznosti:

1. skrbniški notar:

– da bo v svojem imenu in za račun kupcev uresničeval pravice iz maksimalne hipoteke,

– da bo v svojem imenu in za račun kupcev uresničeval pravico do prepovedi odtujitve in obremenitve,

– da bo v svojem imenu in za račun kupcev uresničeval pravice imetnika skrbniškega računa,

– da bo kupce obveščal o vseh okoliščinah, pomembnih za uresničitev njihovih pravic v razmerju do prodajalca oziroma do skrbniške banke in drugih pravic v zvezi s prodajno pogodbo, in

– da bo opravljal druga dejanja v skladu s tem zakonom, ki so potrebna za zaščito interesov kupcev,

2. skrbniška banka:

– da bo odprla in vodila skrbniški račun,

– da bo preverjala pogoje za izvršitev nalogov za plačilo v breme skrbniškega računa,

– da ne bo izvršila nobenega naloga za plačilo v breme skrbniškega računa, če ne bodo izpolnjeni pogoji za njihovo izvršitev, in

– da bo opravljala druga dejanja v skladu s tem zakonom, ki so potrebna za zaščito interesov kupcev,

3. prodajalec, da bo skrbniškemu notarju in skrbniški banki plačeval ceno in stroške za storitve, ki jih opravljata na

podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

(2) Skrbniški notar in skrbniška banka morata pri izpolnjevanju obveznosti iz pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa ravnati neodvisno drug od drugega, vedno pa izključno v interesu kupcev.

(3) Skrbniški notar mora za zastopanje v sodnih postopkih, ki jih mora po tem zakonu voditi zaradi uresnitve pravic kupcev po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa, pooblastiti odvetnika. Stroške zastopanja po odvetniku in druge stroške sodnih postopkov iz prejšnjega stavka mora skrbniškemu notarju povrniti prodajalec.

Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa kot pogodba v korist kupcev

#### 40. člen

(1) Glede storitev, ki se jih skrbniška banka in skrbniški notar zavežeta opraviti s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa, ima navedena pogodba značilnost pogodbe v korist tretjega, in sicer vseh kupcev, ki s prodajalcem sklenejo prodajne pogodbe, katerih predmet je posamezen del stavbe, in ki jih je skrbniški notar vpisal v evidenco iz 43. člena tega zakona.

(2) Skrbniški notar in skrbniška banka imata drug od drugega pravico zahtevati, da kupcem iz prejšnjega odstavka izpolnita

obveznosti, ki sta se jih s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa zavezala izpolniti.

(3) Šteje se, da je posamezen kupec sprejel pravice zahtevati od skrbniškega notarja in skrbniške banke, da mu izpolnita obveznosti, ki sta se jih s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa zavezali izpolniti, in dodatne pravice v razmerju do prodajalca, ki so določene v razdelku 2.8. tega zakona, ko skrbniški notar prodajno pogodbo, ki jo je sklenil kupec, vpiše v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb iz 43. člena tega zakona.

Skrbniška banka in skrbniški notar

#### 41. člen

(1) Storitve skrbniške banke po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa lahko opravlja banka oziroma hranilnica:

1. ki po 4. členu ZBan lahko opravlja bančne storitve in
2. ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje skrbniških storitev iz 15. točke prvega odstavka 6. člena ZBan.

(2) Storitve skrbniškega notarja po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa lahko opravlja notar:

1. ki je vpisan v register skrbniških notarjev in
2. ki ima ustrezno zavarovalno kritje na podlagi dodatnega

zavarovanja odgovornosti v zvezi z  
opravljanjem skrbniških  
storitev po pogodbi o oblikovanju  
skrbniškega računa.

(3) Notarska zbornica Slovenije vodi  
register skrbniških  
notarjev iz 1. točke prejšnjega odstavka in  
register sklenjenih  
pogodb o oblikovanju skrbniškega računa.  
Registra iz prejšnjega  
stavka sta javna.

(4) Notarska zbornica Slovenije v soglasju z  
ministrom,  
pristojnim za pravosodje, določi:

1. podrobnejše pogoje za vpis v register  
skrbniških notarjev in  
za izbris iz tega registra,

2. pravila o vodenju registrov iz prejšnjega  
odstavka in

3. način zagotavljanja javnosti podatkov,  
vpisanih v registra iz  
prejšnjega odstavka.

#### Skrbniški račun

#### 42. člen

(1) Skrbniški račun je transakcijski račun:

- ki ga vodi skrbniška banka,
- katerega imetnik je skrbniški notar za račun kupcev,
- v dobro katerega kupci plačujejo obroke kupnin po prodajnih pogodbah in
- v breme katerega skrbniška banka opravlja izplačila pod

pogoji, določenimi s tem zakonom.

(2) Za obveznosti skrbniške banke v zvezi z vodenjem skrbniškega računa se uporabljajo določbe ZPlaP o pogodbi o vodenju transakcijskega računa, če ni v tem zakonu drugače določeno.

(3) Dobroimetje na skrbniškem računu je stanje vseh vplačil v dobro skrbniškega računa, zmanjšano za stanje izplačil, opravljenih v breme skrbniškega računa.

(4) Dobroimetje na skrbniškem računu je upogledni denarni depozit skrbniškega notarja za račun kupcev pri skrbniški banki.

Evidenca sklenjenih prodajnih  
pogodb

#### 43. člen

(1) Prodajalec mora v osmih dneh od sklenitve pogodbe skrbniškega notarja obvestiti o vsaki prodajni pogodbi, ki jo sklene s kupcem posameznega dela stavbe, in mu predložiti dva izvoda prodajne pogodbe.

(2) Skrbniški notar mora voditi evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, ki mora v zvezi s posamezno prodajno pogodbo obsegi naslednje podatke:

- zaporedno številko vpisa v evidenco,
- podatke o kupcu, ki jih obsega prodajna pogodba,

– številko transakcijskega računa kupca, v dobro katerega naj se nakažejo plačila terjatev kupca zaradi morebitne razveze prodajne pogodbe,

– datum sklenitve pogodbe,

– podatke o posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, in

– podatke o višini kupnine.

(3) Skrbniški notar mora prodajno pogodbo vpisati v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb v dveh delovnih dneh po tem, ko ga prodajalec obvesti o sklenitvi prodajne pogodbe.

(4) O vpisu v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb mora skrbniški notar naslednji delovni dan po vpisu kupcu izstaviti potrdilo in obvestiti skrbniško banko. Obvestilu skrbniški banki iz prejšnjega stavka mora priložiti en izvod sklenjene prodajne pogodbe.

(5) Skrbniški notar sklenjene prodajne pogodbe ne sme vpisati v evidenco sklenjenih pogodb, če je predmet te pogodbe isti posamezni del stavbe, ki je predmet druge prodajne pogodbe, ki je že vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb. O okoliščinah iz prejšnjega stavka mora notar nemudoma obvestiti kupca in prodajalca.

(6) Določbe prejšnjih odstavkov se smiselno uporabljajo tudi za

spremembo vpisanih podatkov zaradi spremembe prodajne pogodbe, ki je vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, in za izbris prodajne pogodbe iz evidence sklenjenih prodajnih pogodb zaradi razveze take prodajne pogodbe.

(7) Za obvestila, ki jih mora notar po tem zakonu poslati prodajalcu oziroma kupcem, se smiselno uporablja šesti odstavek 6. člena tega zakona.

## Evidenca plačanih kupnin

### 44. člen

(1) Skrbniška banka mora za vsako prodajno pogodbo, ki je vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb, voditi evidenco plačanih obrokov kupnine (v nadaljnjem besedilu: evidenca plačanih kupnin), ki mora obsegati naslednje podatke:

– zaporedno številko vpisa prodajne pogodbe v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb,

– datume in zneske posameznih plačil v dobro skrbniškega računa.

(2) Če je prodajna pogodba sklenjena pod odločnim pogojem, da kupec v določenem roku plača aro, in če kupec v tem roku are ne plača, mora skrbniška banka o tem skrbniškega notarja obvestiti v nadaljnjih dveh delovnih dneh. V primeru iz prejšnjega stavka skrbniški notar izbriše prodajno pogodbo iz evidence sklenjenih

prodajnih pogodb. O izbrisu iz prejšnjega stavka mora skrbniški notar obvestiti prodajalca in kupca v dveh delovnih dneh šteto od prejema obvestila iz prvega stavka tega odstavka.

(3) Skrbniška banka mora posameznemu kupcu na njegovo zahtevo v dveh delovnih dneh od prejema zahteve izstaviti potrdilo o obrokah kupnine, ki jih je z nakazilom na skrbniški račun plačal ta kupec, s podatki iz evidence plačanih kupnin.

(4) Skrbniška banka mora skrbniškemu notarju na njegovo zahtevo izstaviti izpisek iz evidence plačanih kupnin za posameznega oziroma za vse kupce.

Trajanje in prenehanje pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa

45. člen

(1) Obveznosti skrbniškega notarja, skrbniške banke in prodajalca na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa trajajo dokler prodajalec v celoti in pravilno ne izpolni vseh obveznosti do kupcev, ki jih je po prodajni pogodbi dolžan izpolniti, oziroma dokler skrbniški notar za račun kupcev ne uresniči vseh pravic zaradi razveze prodajnih pogodb v skladu s tem zakonom.

(2) Nobena pogodbeni stranka ne more odstopiti od pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

(3) Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa se šteje za razvezano, če po stanju vpisov v zemljiški knjigi v trenutku, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo zemljiškoknjižni predlog skrbniškega notarja za vknjižbo maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 75. člena tega zakona in za vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka 81. člena tega zakona:

1. bodisi prodajalec ni lastnik nepremičnin, na katerih gradi oziroma bo gradil stavbo, oziroma imetnik stavbne pravice na tej nepremičnini,

2. bodisi so pri teh nepremičninah vpisane pravice tretjih, razen hipoteke iz 3. točke prvega odstavka 59. člena tega zakona, oziroma pravna dejstva, zaradi katerih pravilna izpolnitev prodajalčeve obveznosti do kupcev po prodajnih pogodbah ni mogoča.

(4) Če skrbniški notar umre ali če je razrešen ali če mu je izrečen disciplinski ukrep odvzema pravice opravljati storitve skrbniškega notarja (tretji odstavek 95. člena), preidejo vse pravice in obveznosti skrbniškega notarja po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa na notarja, ki ga po prvem oziroma drugem odstavku 98. člena ZN določi Notarska zbornica Slovenije. Notarska zbornica Slovenije mora določiti notarja iz

prejšnjega stavka v petnajstih dneh po smrti, razrešitvi oziroma izreku ukrepa.

## 2.8.2. Vodenje skrbniškega računa

Nalog za plačilo v breme skrbniškega računa

### 46. člen

(1) Nalog za plačilo v breme skrbniškega računa izda skrbniški notar.

(2) Če se nalog za plačilo v breme skrbniškega računa nanaša na izpolnitev obveznosti prodajalca iz prvega odstavka 62. člena tega zakona, mora skrbniški notar nalog za plačilo v breme skrbniškega računa izdati na zahtevo prodajalca, ki mora ta nalog tudi potrditi.

(3) Prodajalec mora skrbniškemu notarju hkrati z zahtevo iz prejšnjega odstavka predložiti ustrezne listine (na primer potrjene začasne situacije), na podlagi katerih je mogoče preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za plačilo v breme skrbniškega računa. Te listine mora skrbniški notar priložiti nalogu iz prejšnjega odstavka.

Preverjanje pogojev za izvršitev naloga

### 47. člen

(1) Skrbniška banka mora pred izvršitvijo naloga za izplačilo v

breme skrbniškega računa preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za plačilo v breme skrbniškega računa, določeni s tem zakonom.

(2) Skrbniška banka mora zavrniti izvršitev naloga za plačilo v breme skrbniškega računa, če pogoji za plačilo v breme skrbniškega računa niso izpolnjeni, in o zavrnitvi obvestiti skrbniškega notarja, v primeru naloga iz drugega odstavka 46. člena tega zakona pa tudi prodajalca, v roku za izvršitev naloga.

(3) Skrbniška banka mora nalog za plačilo v breme skrbniškega računa iz prvega odstavka 62. člena tega zakona oziroma iz prvega odstavka 50. člena tega zakona izvršiti v petih delovnih dneh po prejemu naloga in listin, ki mu morajo biti priložene, druge naloge za plačilo v breme skrbniškega računa pa v dveh delovnih dneh po prejemu naloga.

Obvestila o izvršitvi nalogov za plačilo

### 48. člen

Skrbniška banka mora obvestila o izvršitvi nalogov za plačilo v breme in v dobro skrbniškega računa iz 26. člena ZPlaP pošiljati skrbniškemu notarju in prodajalcu.

Obrestovanje in vezava dobroimetja na računu

### 49. člen

(1) Pogodbene stranke se s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa dogovorijo o višini obrestne mere, po kateri se obrestuje denarno dobroimetje na skrbniškem računu.

(2) Po nalogu skrbniškega notarja, ki ga potrdi prodajalec, skrbniška banka dobroimetje oziroma del dobroimetja na skrbniškem računu spremeni v vezani depozit za obdobje, navedeno v nalogu za vezavo.

(3) Določbe tega zakona o denarnem dobroimetju na skrbniškem računu se smiselno uporabljajo tudi za vezani depozit iz prejšnjega odstavka.

#### Ukinitev skrbniškega računa

#### 50. člen

(1) Skrbniški notar mora na podlagi končnega poročila iz petega odstavka 86. člena tega zakona izdati nalog, da se preostalo dobroimetje na skrbniškem računu nakaže v dobro prodajalca, v dveh delovnih dneh po tem, ko s skrbniško banko sestavi končno poročilo, vendar ne prej, dokler prodajalec ni izpolnil morebitnih neplačanih obveznosti do skrbniške banke oziroma skrbniškega notarja po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa in dokler niso plačane vse prodajalčeve obveznosti do izvajalcev, ki so bile upoštevane pri določitvi praga skrbniškega računa.

(2) Določbe prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo tudi za ukinitev skrbniškega računa v primeru razveze prodajnih pogodb zaradi začetka postopka prisilne poravnave oziroma stečajnega postopka nad prodajalcem.

(3) Če je nad prodajalcem začet postopek prisilne poravnave oziroma stečajni postopek, z dnem začetka tega postopka izvajalci del na stavbi pridobijo zastavno pravico na dobroimetju na skrbniškem računu, ki ostane po poplačilu terjatev kupcev, skrbniške banke in skrbniškega notarja, v zavarovanje njihovih terjatev do prodajalca, ki so bile upoštevane pri določitvi praga skrbniškega računa, in s tem položaj ločitvenega upnika v tem postopku.

#### 2.8.3. Pravna razmerja v zvezi s skrbniškim računom

Dodatne določbe o splošnih pogojih prodaje posameznih delov stavbe

#### 51. člen

(1) Notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe mora sestaviti skrbniški notar.

(2) Skrbniški notar ne sme sestaviti notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje:

1. dokler ne vloži zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 75. člena tega zakona in



za vknjižbo pravice do prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka 81. člena tega zakona, ter zemljiškoknjižnega predloga za zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine iz 82. člena tega zakona, in

2. dokler prodajalec ne izpolni obveznosti iz šestega odstavka 75. člena in iz četrtega odstavka 84. člena tega zakona.

(3) Skrbniški notar tudi ne sme sestaviti notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje, če je pogodba o oblikovanju skrbniškega računa razvezana po tretjem odstavku 45. člena tega zakona.

(4) Splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe morajo poleg sestavin iz prvega odstavka 8. člena tega zakona obsegati tudi:

1. podatke o skrbniškem notarju in skrbniški banki,

2. podatek o številki skrbniškega računa, na katerega mora kupec plačevati morebitno aro in posamezne obroke kupnine.

(5) Prodajalec mora kupcu ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti overjeni prepis pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa. Prepis iz prejšnjega stavka lahko overi skrbniški notar.

Denarna terjatev do skrbniške banke na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu

## 52. člen

(1) Denarna terjatev skrbniškega notarja do skrbniške banke na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu se šteje v razmerju do skrbniške banke in do prodajalca ter v razmerju do upnikov prodajalca in upnikov skrbniškega notarja za skupno terjatev vseh kupcev, ki so vplačali posamezne obroke kupnine na skrbniški račun, do skrbniške banke. Zato niti upniki prodajalca niti upniki skrbniškega notarja ne morejo za izterjavo svojih terjatev do prodajalca oziroma do skrbniškega notarja niti v njunem stečaju s prisilnimi ukrepi segati na to denarno terjatev (drugi odstavek 804. člena v zvezi z 805. členom OZ). V primeru stečaja prodajalca ta denarna terjatev ne spada v stečajno maso prodajalca. V primeru stečaja oziroma smrti skrbniškega notarja ta denarna terjatev ne spada v stečajno maso oziroma zapuščino skrbniškega notarja.

(2) Banka svojih terjatev do prodajalca, skrbniškega notarja oziroma do posameznega kupca ne more pobotati s svojo denarno obveznostjo na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek lahko banka pobota svoje denarne terjatve do prodajalca iz naslova provizij in stroškov vodenja skrbniškega računa s svojo denarno obveznostjo na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu, če bi bilo po tem

zakonu plačilo teh terjatev dovoljeno opraviti v breme skrbniškega računa.

(4) V notranjem razmerju med kupci je posamezen kupec udeležen na denarni terjatvi iz prvega odstavka tega člena v deležu, ki je enak razmerju med vplačili, ki jih je v dobro skrbniškega računa opravil ta kupec, in skupnimi vplačili, ki so jih v dobro skrbniškega računa opravili vsi kupci.

Zajamčene vloge kupcev v primeru stečaja banke

#### 53. člen

Pri uporabi pravil ZBan o zajamčenih vlogah se šteje, da je posamezen kupec, ki je vplačal posamezne obroke kupnine na skrbniški račun, v razmerju do skrbniške banke imetnik denarne terjatve v višini, ki je enaka denarni terjatvi na podlagi dobroimetja na skrbniškem računu, pomnoženi z deležem tega kupca iz četrtega odstavka 52. člena tega zakona.

Razmerje med kupci in prodajalcem

#### 54. člen

(1) Kupec v razmerju do prodajalca izpolni svojo obveznost plačati kupnino oziroma posamezen obrok kupnine po prodajni pogodbi s plačilom kupnine oziroma obroka kupnine v dobro skrbniškega računa.

(2) Z izplačilom v breme skrbniškega računa in v dobro kupca v skladu z določbami tega zakona je v razmerju do kupca izpolnjena obveznost prodajalca vrniti kupcu plačani del kupnine zaradi razveze prodajne pogodbe do višine izplačanega zneska.

(3) Nobena določba tega zakona ne izključuje niti pravice kupca od prodajalca zahtevati plačilo katerekoli terjatve na podlagi prodajne pogodbe v višini, ki presega znesek iz prejšnjega odstavka, niti drugih pravic kupca v razmerju do prodajalca po ZVPot, OZ oziroma drugih zakonih.

(4) Kupec mora na skrbniški račun plačati celoten znesek kupnine oziroma posameznega obroka kupnine, ki vključuje davek na dodano vrednost, ki ga je treba v zvezi s posameznim plačilom obračunati.

Razmerje med kupci in skrbniškim notarjem

#### 55. člen

(1) Skrbniški notar mora storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa opravljati s skrbnostjo dobrega notarja.

(2) Skrbniški notar v razmerju do kupcev ni upravičen zahtevati nikakršnega plačila za storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa.

Razmerje med kupci in skrbniško banko

#### 56. člen

(1) Skrbniška banka mora storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa opravljati s skrbnostjo dobre banke.

(2) Skrbniška banka v razmerju do kupcev ni upravičena zahtevati nikakršnega plačila za storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa.

Razmerje skrbniške banke do prodajalca in skrbniškega

notarja

#### 57. člen

Skrbniška banka je upravičena zahtevati plačilo terjatev iz naslova provizij in stroškov za storitve vodenja skrbniškega računa in druge storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa, ki jih ni mogoče pobotati po tretjem odstavku 52. člena tega zakona, samo od prodajalca.

2.8.4. Plačevanje v breme skrbniškega računa

Prag skrbniškega računa in prag prodaje

#### 58. člen

(1) Prag skrbniškega računa po tem zakonu je znesek, ki je enak seštevku vseh neplačanih prodajalčevih obveznosti, ki so oziroma

bodo nastale na podlagi dobav in storitev, ki so potrebne za projektiranje in izgradnjo stavbe ter za pravilno izpolnitev vseh prodajalčevih obveznosti do kupcev na podlagi prodajnih pogodb.

(2) Prag prodaje po tej pogodbi je znesek, ki je enak seštevku vseh kupnin, ki se jih kupci zavežejo plačati po prodajnih pogodbah, vpisanih v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb iz 43. člena tega zakona.

(3) Prag prodaje se znižuje za zneske izplačil v breme skrbniškega računa zaradi izpolnitve obveznosti iz prvega odstavka 62. člena tega zakona.

(4) Prag skrbniškega računa se znižuje za zneske plačil obveznosti iz prvega odstavka 62. člena tega zakona in sicer ne glede na to ali so bila plačila opravljena v breme skrbniškega računa ali pa je prodajalec plačila opravil sam iz drugih virov.

Določitev praga skrbniškega računa

#### 59. člen

(1) Ob sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa prodajalec in skrbniška banka določita izhodiščni prag skrbniškega računa v višini, ki je enaka ocenjeni višini prodajalčevih neplačanih obveznosti iz prvega odstavka 58. člena tega zakona. Pri določitvi izhodiščnega praga skrbniškega računa

je treba upoštevati zlasti:

1. ocenjeno višino stroškov, potrebnih za izgradnjo stavbe, vključno s premijami za zavarovanje iz šestega odstavka 75. člena tega zakona in s stroški pridobitve uporabnega dovoljenja,
2. ocenjeno višino stroškov, potrebnih za izpolnitev prodajalčeve obveznosti zagotoviti vknjižbo lastninske pravice v korist kupcev ter ocenjeno višino plačil za storitve in stroške skrbniškemu notarju in skrbniški banki po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa, in
3. če je pri nepremičnini vpisana hipoteka: skupno višino terjatve, ki je zavarovana s hipoteko.

(2) Izhodiščni prag skrbniškega računa določita prodajalec in skrbniška banka na podlagi prodajalčevega finančnega načrta.

(3) Finančnemu načrtu iz prejšnjega odstavka mora biti priložena vsa dokumentacija, ki je podlaga za oceno prodajalčevih obveznosti iz prvega odstavka tega člena, zlasti pa naslednja dokumentacija:

1. vsi projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma projekti za izvedbo del, če so ob sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa že izdelani,
2. vse pogodbe v zvezi s projektiranjem in gradnjo stavbe, ki

jih je prodajalec do sklenitve pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa že sklenil z izvajalci, in na podlagi katerih še ni izpolnil vseh obveznosti do izvajalcev, in

3. če je pri nepremičnini vpisana hipoteka: pogodbo, ki je pravni temelj nastanka hipotekarne terjatve in izjavo hipotekarnega upnika o skupni višini neplačanega dela hipotekarne terjatve.

(4) Izhodiščni prag skrbniškega računa iz prvega odstavka tega člena je podlaga za presojo, ali so izpolnjeni pogoji za začetek plačevanja v breme skrbniškega računa po 1. točki prvega odstavka 61. člena tega zakona.

(5) Skrbniška banka mora ves čas gradnje dokler prodajalec ne izpolni obveznosti izročiti posamezne dele stavbe kupcem in dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznih delih stavbe v korist kupcev spremljati potek gradnje in preverjati višino prodajalčevih neplačanih obveznosti po pogodbah, katerih predmet so dajatve oziroma storitve, potrebne za dokončanje gradnje in za izpolnitev prodajalčeve obveznosti zagotoviti vknjižbo lastninske pravice v korist kupcev. Pri preverjanju višine prodajalčevih neplačanih obveznosti mora skrbniška banka upoštevati tudi obvestila izvajalcev del na stavbi, če jim je priložena ustrezna dokumentacija o obstoju in višini teh obveznosti.

(6) Prodajalec mora skrbniško banko v dveh delovnih dneh obvestiti:

1. o sklenitvi vsake pogodbe, ki se nanaša na dela, potrebna za dokončanje gradnje oziroma izpolnitev obveznosti prodajalca do kupcev po prodajnih pogodbah,
2. o vsaki drugi okoliščini, ki lahko vpliva na spremembo praga skrbniškega računa ali poteka gradnje.

(7) Prodajalec mora skrbniški banki v osmih dneh po sklenitvi pogodbe oziroma pridobitvi druge dokumentacije dostaviti tudi kopijo te dokumentacije, in sicer zlasti:

1. projekte za izvedbo del, ki še niso bili predloženi ob sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa, in morebitne spremembe teh projektov,
2. vsako pogodbo v zvezi s projektiranjem oziroma gradnjo stavbe ali v zvezi z drugimi storitvami, potrebnimi za izpolnitev prodajalčeve obveznosti do kupcev,
3. zapisnike o uvedbi izvajalcev v delo in o primopredaji del,
4. morebitne odločbe gradbene inšpekcije oziroma odločbe drugih državnih organov, ki lahko vplivajo na potek oziroma stroške gradnje.

(8) Prodajalec mora skrbniški banki na njeno zahtevo brez odlašanja posredovati vse informacije in dokumente, ki jih ta

potrebuje za preverjanje višine praga skrbniškega računa oziroma preverjanje poteka gradnje.

(9) Če se spremenijo okoliščine, ki so bile podlaga za določitev praga skrbniškega računa, skrbniška banka določi nov prag skrbniškega računa in o tem nemudoma obvesti prodajalca in skrbniškega notarja.

#### Določitev praga prodaje

##### 60. člen

(1) Pri določitvi praga prodaje se upošteva znesek kupnine po prodajni pogodbi, ki je vpisana v evidenco sklenjenih prodajnih pogodb iz 43. člena tega zakona, in na podlagi katere je kupec v dobro skrbniškega računa plačal bodisi kot aro bodisi kot obrok kupnine znesek v višini najmanj petih odstotkov kupnine po pogodbi.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se pri določitvi praga prodaje ne upošteva oziroma se od praga prodaje odšteje:

1. znesek kupnine po prodajni pogodbi, ki je bila kasneje razvezana, in sicer ne glede na razlog za razvezo in ne glede na to, ali je bila kupcu že vrnjena kupnina oziroma del kupnine, ki jo je plačal v dobro skrbniškega računa na podlagi prodajne pogodbe,

2. znesek kupnine po prodajni pogodbi, na podlagi katere kupec

zamuja s plačilom posameznega obroka kupnine za več kot dva meseca, tudi če prodajalec ni uresničil pravice odstopiti od te prodajne pogodbe zaradi kupčeve zamude s plačilom kupnine.

(3) Skrbniška banka mora enkrat tedensko izračunavati prag prodaje na podlagi podatkov evidence o sklenjenih prodajnih pogodbah iz 43. člena tega zakona in plačil kupcev na skrbniški račun (v nadaljnjem besedilu: tedenski izračun praga prodaje).

(4) O tedenskem izračunu praga prodaje mora skrbniška banka v dveh delovnih dneh obvestiti skrbniškega notarja in prodajalca. V obvestilu iz prejšnjega stavka mora skrbniška banka tudi navesti podatek o višini praga skrbniškega računa.

Pogoji za začetek in za ustavitev izplačevanja v breme skrbniškega računa

#### 61. člen

(1) V breme skrbniškega računa ni dovoljeno opraviti nobenega izplačila dokler nista izpolnjena naslednja pogoja:

1. da je prag prodaje dosegel prag skrbniškega računa, in

2. da je prodajalec pridobil pravnomočno dovoljenje za gradnjo stavbe.

(2) Skrbniški notar mora obvestiti kupce, ki so sklenili

prodajne pogodbe pred izpolnitvijo pogojev iz prejšnjega odstavka, da je prag prodaje dosegel prag skrbniškega računa in da je prodajalec pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje v petih delovnih dneh po prejemu tedenskega izračuna praga prodaje (četrti odstavek 60. člena) oziroma po tem, ko mu prodajalec predloži potrdilo pristojnega upravnega organa o pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

(3) Če se po izpolnitvi pogojev iz prvega odstavka tega člena zaradi razveze prodajnih pogodb oziroma zaradi nastopa drugih okoliščin, ki vplivajo na določitev praga prodaje (drugi odstavek 60. člena), prag prodaje zniža pod prag skrbniškega računa ali če se zaradi okoliščin, ki vplivajo na določitev praga skrbniškega računa (deveti odstavek 59. člena), prag skrbniškega računa zviša nad prag prodaje, v breme skrbniškega računa ni dovoljeno opraviti nobenega izplačila več, dokler prag prodaje ponovno ne doseže praga skrbniškega računa.

Obveznosti, ki jih je dovoljeno izpolniti v breme skrbniškega računa

#### 62. člen

(1) V breme skrbniškega računa je dovoljeno opravljati samo:

1. plačila, potrebna za izpolnitev prodajalčevih obveznosti, ki

so bile po 59. členu tega zakona upoštevane pri določitvi oziroma spremembi praga skrbniškega računa,

2. plačila prodajalčeve davčne obveznosti iz naslova davka na dodano vrednost, vendar največ v višini te obveznosti, povezane z gradnjo stavbe, v zvezi s katero je bil oblikovan skrbniški račun.

(2) V breme skrbniškega računa je dovoljeno opraviti tudi izplačila terjatev, ki jih kupci pridobijo do prodajalca zaradi razveze prodajne pogodbe, vendar le v primerih in pod pogoji, določenimi v določbah razdelka 2.8.5. tega zakona.

(3) Kadar prodajalec sam opravlja projektiranje oziroma gradnjo stavbe oziroma organizacijske (inženiring) ali druge storitve, potrebne za dokončanje stavbe, je v breme skrbniškega računa po prvem odstavku tega člena dovoljeno opraviti tudi plačilo prodajalcu za te storitve v višini nadomestil, določenih v pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa, in v obsegu kot so bile te upoštevane pri določitvi praga skrbniškega računa.

2.8.5. Zaščita kupcev v primeru razveze prodajnih pogodb

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

## 63. člen

(1) Kupec, ki je s prodajalcem sklenil prodajno pogodbo preden so bili izpolnjeni pogoji za začetek izplačevanja v breme skrbniškega računa iz prvega odstavka 61. člena tega zakona, ima pravico odstopiti od prodajne pogodbe, če se ti pogoji ne izpolnijo v šestih mesecih od sklenitve prodajne pogodbe.

(2) O pravnem dejstvu iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar kupca obvestiti v osmih dneh po izteku roka iz prejšnjega odstavka. V obvestilu iz prejšnjega stavka mora skrbniški notar kupca poučiti o odstopnem upravičenju iz prejšnjega odstavka ter o roku in načinu uresničitve tega upravičenja.

(3) Kupec lahko uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka tega člena v petnajstih dneh po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka.

(4) Izjava o uresničitvi odstopnega upravičenja iz prvega odstavka tega člena ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

(5) Šteje se, da je kupec pravočasno uresničil odstopno upravičenje:

1. bodisi če je izjavo iz prejšnjega odstavka poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku iz tretjega odstavka tega člena,



2. bodisi če je prodajalec izjavo, ki ni bila posredovana na način iz prejšnje točke, prejel do izteka roka iz tretjega odstavka tega člena.

(6) Kupec, ki uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka tega člena, mora o tem obvestiti skrbniškega notarja. Obvestilu iz prejšnjega stavka mora priložiti kopijo izjave o uresnitvi odstopnega upravičenja in dokaz o tem, da je odstopno upravičenje pravočasno uresničil.

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

#### 64. člen

(1) Če nastopi razlog za ustavitev izplačil v breme skrbniškega računa iz tretjega odstavka 61. člena tega zakona, ima kupec pravico odstopiti od prodajne pogodbe pod odložnim pogojem, da prag prodaje v nadaljnjih dveh mesecih od nastopa razloga za ustavitev izplačil v breme skrbniškega računa ne doseže ponovno praga skrbniškega računa.

(2) Skrbniški notar mora kupce o nastopu razloga za ustavitev izplačil v breme skrbniškega računa iz prejšnjega odstavka obvestiti v petih delovnih dneh po prejemu tedenskega izračuna praga prodaje (četrti odstavek 60. člena). V obvestilu iz

prejšnjega stavka mora skrbniški notar kupca poučiti o odstopnem upravičenju iz prejšnjega odstavka ter o roku in načinu uresnitve tega upravičenja.

(3) Za uresničitev odstopnega upravičenja iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe tretjega do šestega odstavka 63. člena tega zakona.

(4) Če kupec pravočasno uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka tega člena in če v dveh mesecih od nastopa razloga za ustavitev izplačil s skrbniškega računa prag prodaje ponovno doseže prag skrbniškega računa, kupčeva izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

(5) O pravnem dejstvu iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar kupca obvestiti v petih delovnih dneh po prejemu tedenskega izračuna praga prodaje (četrti odstavek 60. člena).

#### Ustavitev gradnje

#### 65. člen

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

1. če je glede na potek gradnje in stanje dokončnosti stavbe oziroma glede na druge okoliščine očitno, da prodajalec svoje obveznosti do kupcev ne bo sposoben izpolniti niti v treh mesecih po roku za izročitev nepremičnine kupcem, določenem v

splošnih pogojih prodaje posameznih delov stavbe, ali

2. če prodajalec krši obveznosti iz šestega, sedmega oziroma

osmega odstavka 59. člena tega zakona in te kršitve v osmih dneh

po prejemu poziva skrbniške banke ne odpravi ter je zaradi tega

onemogočeno izvajanje storitev skrbniške banke po pogodbi o

oblikovanju skrbniškega računa, ali

3. če preneha zavarovalno kritje iz šestega odstavka 75. člena

tega zakona zaradi neplačila premij oziroma zaradi drugih

vzrokov in prodajalec v nadaljnjih osmih dneh ne zagotovi

ponovno ustreznega zavarovanja, ali

4. če izvajalec gradbenih oziroma drugih del na nepremičnini

ustavi gradnjo zaradi zamude s plačilom njegovih terjatev do

prodajalca v zvezi s temi deli.

(2) Nastop razloga iz prejšnjega odstavka ugotavlja skrbniška

banka.

(3) Skrbniška banka mora o ustavitvi gradnje obvestiti

skrbniškega notarja v dveh delovnih dneh po tem, ko ugotovi, da

je nastopil razlog za ustavitev gradnje.

(4) V primeru iz 4. točke prvega odstavka tega člena se šteje,

da je gradnja ustavljena, če prodajalec v osmih dneh, šteto od

dne, ko ga skrbniška banka pozove, skrbniškemu notarju ne izda

zahteve v skladu z drugim odstavkom 46. člena tega zakona za

plačilo njegove obveznosti do izvajalca, ki je bila vzrok za

ustavitev gradnje. Skrbniška banka mora

prodajalcu poslati poziv

iz prejšnjega stavka v dveh delovnih dneh po dnevu, ko jo

izvajalec obvesti o ustavitvi gradnje.

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi

ustavitve gradnje

## 66. člen

(1) Če je nastopil razlog za ustavitev gradnje iz prvega

odstavka 65. člena tega zakona, ima kupec pravico odstopiti od

prodajne pogodbe.

(2) Skrbniški notar mora kupce o nastopu razloga za ustavitev

gradnje obvestiti v petih delovnih dneh po prejemu obvestila

skrbniške banke iz tretjega odstavka 65. člena tega zakona. V

obvestilu iz prejšnjega stavka mora skrbniški notar kupca

poučiti o odstopnem upravičenju iz prejšnjega odstavka ter o

roku in načinu uresničitve tega upravičenja.

(3) Za uresničitev odstopnega upravičenja iz prvega odstavka

tega člena se smiselno uporabljajo določbe tretjega do šestega

odstavka 63. člena tega zakona.

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi začetka

postopka prisilne poravnave

## 67. člen

(1) Kupec ima pravico odstopiti od prodajne pogodbe, če je bil nad prodajalcem začet postopek prisilne poravnave.

(2) Skrbniški notar mora kupce obvestiti o začetku postopka prisilne poravnave nad prodajalcem takoj, ko zve za začetek tega postopka, oziroma najkasneje v osmih dneh po objavi začetka postopka prisilne poravnave v Uradnem listu Republike Slovenije. V obvestilu iz prejšnjega stavka mora skrbniški notar kupca poučiti o odstopnem upravičenju iz prejšnjega odstavka ter o roku in načinu uresničitve tega upravičenja.

(3) Kupec lahko uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka tega člena v enem mesecu po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka.

(4) Za uresničenje odstopnega upravičenja iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe četrtega do šestega odstavka 63. člena tega zakona.

Pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi začetka stečajnega postopka

#### 68. člen

Določbe 67. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi, če je bil nad prodajalcem začet stečajni postopek.

Terjatev kupca v primeru odstopa od prodajne pogodbe, ker se pogoji za začetek izplačevanja v breme skrbniškega računa niso izpolnili

#### 69. člen

(1) Če je kupec uresničil odstopno upravičenje iz prvega odstavka 63. člena tega zakona, je v razmerju do prodajalca upravičen zahtevati vrnitev morebitnega plačanega zneska are (v enkratnem znesku) in morebitnih drugih obrokov kupnine z obrestmi po obrestni meri, po kateri je skrbniška banka obrestovala denarno dobroimetje na skrbniškem računu oziroma vezanem depozitu iz 49. člena tega zakona.

(2) Plačilo terjatev iz prejšnjega odstavka se opravi v breme skrbniškega računa. Skrbniški notar mora izdati skrbniški banki nalog za plačilo terjatev iz prejšnjega odstavka v dobro kupca v petih delovnih dneh po prejemu obvestila kupca o odstopu od prodajne pogodbe.

Terjatev kupca v drugih primerih razveze prodajne pogodbe zaradi razlogov na strani prodajalca

#### 70. člen

(1) Drugi primeri razveze prodajne pogodbe zaradi razlogov na strani prodajalca so:

1. če kupec uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka 64.

člena tega zakona in se izpolni odložni pogoj iz prvega odstavka 64. člena tega zakona,

2. če kupec uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka 66. člena tega zakona,

3. če kupec uresniči odstopno upravičenje iz prvega odstavka 67. člena tega zakona (oziroma v zvezi z 68. členom tega zakona),

4. če je nad prodajalcem začel postopek prisilne poravnave in prodajalec odstopi od prodajnih pogodb po 40. členu ZPPSL,

5. če je nad prodajalcem začel stečajni postopek in stečajni upravitelj odstopi od prodajnih pogodb po prvem odstavku 121. člena ZPPSL.

(2) V primerih iz prejšnjega odstavka je kupec v razmerju do prodajalca upravičen zahtevati plačilo:

1. če je v znamenje sklenitve prodajne pogodbe v dobro skrbniškega računa plačal aro: dvojnega zneska are, z zamudnimi obrestmi od plačanega zneska are za obdobje od plačila do dneva izplačila te terjatve, in z zamudnimi obrestmi od drugega zneska are od dneva razveze prodajne pogodbe zaradi kupčevega odstopa do dneva izplačila te terjatve,

2. plačanih obrokov kupnine z zamudnimi obrestmi od dneva vplačila na skrbniški račun do dneva izplačila te terjatve.

(3) Kupec mora v primerih iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka tega člena skrbniškega notarja obvestiti o tem, da je prodajalec oziroma stečajni upravitelj odstopil od prodajne pogodbe, in obvestilu priložiti izjavo o odstopu.

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

prodajalca

71. člen

(1) V breme skrbniškega računa se lahko poravnajo:

1. terjatve kupcev iz 1. in 2. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona v višini enkratnega zneska are in drugih vplačanih obrokov kupnine z obrestmi po obrestni meri, po kateri je skrbniška banka obrestovala denarno dobroimetje na skrbniškem računu oziroma vezanem depozitu iz 49. člena tega zakona,

2. terjatve kupcev iz 3. do 5. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona v celotni višini.

(2) Če dobroimetje na skrbniškem računu ne zadošča za plačilo vseh terjatev kupcev v celotni višini iz prejšnjega odstavka, se te terjatve v breme skrbniškega računa plačajo v sorazmernem deležu. Sorazmerni delež je enak deležu, ki ga predstavlja znesek dobroimetja na skrbniškem računu glede na skupni znesek

vseh terjatev kupcev iz prejšnjega odstavka.

(3) Skrbniški notar mora izdelati obračun terjatev kupcev, ki v zvezi z vsakim kupcem obsega naslednje podatke:

1. celotno višino terjatve iz drugega odstavka 70. člena tega zakona, razčlenjeno na:

– dvojni znesek are z obračunom zamudnih obresti od posameznega zneska are,

– posamezne plačane obroke kupnine z obračunom zamudnih obresti,

2. v primeru terjatev iz 1. in 2. točke prvega odstavka 70.

člena tega zakona tudi: obračun zneska terjatve, ki se lahko izplača v breme skrbniškega računa po 1. točki prvega odstavka tega člena,

3. v primeru iz prejšnjega odstavka tudi: izračun deleža, v katerem se lahko v breme skrbniškega računa opravi izplačilo terjatev in za vsako terjatev znesek terjatve, ki se lahko izplača v breme skrbniškega računa po prejšnjem odstavku.

(4) Obračun iz prejšnjega odstavka mora skrbniški notar izdelati in ga predložiti skrbniški banki v naslednjih rokih:

1. v primeru iz 1. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona: v petnajstih dneh po izpolnitvi odložnega pogoja iz prvega

odstavka 64. člena tega zakona, vendar ne pred iztekom roka za uresničitev odstopnih upravičenj vseh kupcev,

2. v primeru iz 2. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona:

v petnajstih dneh po prejemu obvestila kupca o odstopu od pogodbe, vendar ne pred iztekom roka za uresničitev odstopnih upravičenj vseh kupcev,

3. v primeru iz 3. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona:

v petnajstih dneh po prejemu obvestila kupca o odstopu od pogodbe, vendar ne pred iztekom roka za uresničitev odstopnih upravičenj vseh kupcev in ne pred iztekom roka za uresničitev odstopnega upravičenja prodajalca iz 40. člena ZPPSL oziroma ne pred iztekom roka za uresničitev odstopnega upravičenja stečajnega upravitelja iz prvega odstavka 121. člena ZPPSL,

4. v primeru iz 4. oziroma 5. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona: v petnajstih dneh po tem, ko ga je kupec obvestil, da je prodajalec oziroma stečajni upravitelj odstopil od prodajne pogodbe.

(5) Skrbniška banka mora obračun iz tretjega odstavka tega člena preveriti in potrditi v petih delovnih dneh od prejema.

(6) Skrbniški notar mora izdati naloge za plačilo terjatev kupcev na podlagi obračuna iz tretjega odstavka tega člena v

dveh delovnih dneh po tem, ko skrbniška banka potrdi obračun.

(7) Skrbniški notar mora obračun iz tretjega odstavka tega člena, ki ga je potrdila skrbniška banka, poslati prodajalcu in vsem kupcem, na katerih terjatve se nanaša.

Obveznost prodajalca plačati razliko do celotne višine

terjatve

72. člen

(1) Prodajalec mora v primerih iz 1. in 2. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona kupcem, ki so uresničili odstopno upravičenje, v petnajstih dneh po prejemu obvestila skrbniškega notarja iz sedmega odstavka 71. člena tega zakona, plačati razliko med polnim zneskom terjatev iz drugega odstavka 70. člena tega zakona in zneskom terjatev, ki jih je bilo mogoče po prvem odstavku 71. člena tega zakona in glede na stanje dobroimetja na skrbniškem računu (drugi odstavek 71. člena) plačati v breme skrbniškega računa.

(2) O plačilih iz prejšnjega odstavka mora prodajalec obvestiti skrbniškega notarja v dveh delovnih dneh po opravljenih plačilih in mu predložiti dokaze o plačilih.

Omejitev izplačil v breme skrbniškega računa

73. člen

(1) Izplačila v breme skrbniškega računa se omejijo tako, da v breme skrbniškega računa ni dovoljeno opraviti nobenih izplačil, razen izplačil terjatev kupcev v višini iz prvega odstavka 71. člena tega zakona, z nastopom naslednjih pravnih dejstev in za naslednja obdobja:

1. od nastopa odstopnega razloga iz prvega odstavka 64. člena tega zakona do dne, ko skrbniški notar ugotovi, da se odložni pogoj iz prvega odstavka 64. člena tega zakona ni izpolnil, oziroma do plačila terjatev kupcev iz 1. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona v celotni višini iz drugega odstavka 70. člena tega zakona,

2. od nastopa odstopnega razloga iz prvega odstavka 66. člena tega zakona do plačila terjatev kupcev iz 2. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona v celotni višini iz drugega odstavka 70. člena tega zakona,

3. od začetka postopka prisilne poravnave oziroma stečajnega postopka nad prodajalcem do plačila terjatev kupcev iz 3. do 5. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona v celotni višini iz drugega odstavka 70. člena tega zakona; v takem primeru omejitev izplačil v breme skrbniškega računa tudi ne more prenehati prej kot v osmih dneh po izteku roka za uresničenje odstopnega upravičenja prodajalca iz 40. člena ZPPSL oziroma za uresničenje

odstopnega upravičenja stečajnega  
upravitelja iz prvega odstavka  
121. člena ZPPSL.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je v  
obdobju omejitve izplačil  
dovoljeno v breme skrbniškega računa  
plačati tudi razliko  
terjatev kupcev do celotne višine iz prvega  
odstavka 72. člena  
tega zakona, če te razlike ne plača  
prodajalec, in stroške  
sodnih postopkov iz tretjega odstavka 39.  
člena tega zakona.

(3) Skrbniški notar mora izdati naloge za  
plačilo razlike  
terjatev kupcev iz prejšnjega odstavka v  
petih delovnih dneh od  
izteka roka iz prvega odstavka 72. člena  
tega zakona.

(4) Za plačila razlike terjatev kupcev iz  
drugega odstavka tega  
člena se smiselno uporabljajo določbe  
tretjega do šestega  
odstavka 71. člena tega zakona.

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

74. člen

(1) Če prodajalec odstopi od prodajne  
pogodbe zaradi kupčeve  
zamude s plačilom kupnine, je dovoljeno v  
breme skrbniškega  
računa opraviti izplačilo kupčeve terjatve  
za vrnitev plačanih  
obrokov kupnine samo do višine zneska  
glavnice obrokov, ki jih

je kupec plačal na skrbniški račun,  
zmanjšano za morebitno aro,  
ki jo prodajalec obdrži.

(2) Če se zaradi razveze prodajne pogodbe  
iz prejšnjega odstavka  
prag prodaje zmanjša pod prag skrbniškega  
računa, je plačilo  
terjatve iz prejšnjega odstavka v breme  
skrbniškega računa  
dovoljeno opraviti samo hkrati in pod  
enakimi pogoji, pod  
katerimi je po 71. členu tega zakona  
dovoljeno opraviti  
izplačilo terjatev kupcev iz 1. točke prvega  
odstavka 70. člena  
tega zakona.

2.8.6. Maksimalna hipoteka in prepoved  
odtujitve in

obremenitve v korist skrbniškega notarja  
ter zaznamba

vrstnega reda za pridobitev etažne  
lastnine

Maksimalna hipoteka v korist  
skrbniškega notarja

75. člen

(1) Prodajalec mora s pogodbo o  
oblikovanju skrbniškega računa  
pri nepremičnini oziroma nepremičninah,  
na katerih gradi oziroma  
bo gradil stavbo, ustanoviti maksimalno  
hipoteko v korist  
skrbniškega notarja in v zavarovanje  
naslednjih bodočih terjatev:

1. terjatev kupcev za vrnitev dvojnega  
zneska are in obrokov  
kupnine, plačanih v dobro skrbniškega  
računa, s pripadajočimi  
obrestmi in



2. terjatev skrbniškega notarja in skrbniške banke za plačilo cene in stroškov za storitve po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa s pripadajočimi obrestmi.

(2) Maksimalna hipoteka iz prejšnjega odstavka se mora glasiti na znesek, ki je za deset odstotkov višji od vsote kupnin, za katere namerava prodajalec prodati vse posamezne dele stavbe.

(3) Prodajalec mora izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo maksimalne hipoteke iz prvega odstavka tega člena, na katerem je njegov podpis notarsko overjen, v roku dveh delovnih dni po sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

(4) Skrbniški notar mora vložiti zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo maksimalne hipoteke iz prvega odstavka tega člena naslednji delovni dan po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila iz prejšnjega odstavka.

(5) Terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko iz prvega odstavka tega člena, in vse druge pravice hipotekarnega upnika uresničuje skrbniški notar v svojem imenu in za račun kupcev, ki so plačali obroke kupnine na skrbniški račun, oziroma glede terjatev iz 2. točke prvega odstavka tega člena za račun skrbniške banke oziroma za svoj račun.

(6) Prodajalec mora v osmih dneh po sklenitvi pogodbe o

oblikovanju skrbniškega računa skleniti pogodbo o zavarovanju stavbe za tveganje požara in potresa za zavarovalno vsoto, ki je enaka vsakokratni gradbeni vrednosti stavbe, in zavarovalno polico vinkulirati v korist skrbniškega notarja.

(7) Če nastopi tveganje, ki ga krije zavarovanje iz prejšnjega odstavka, mora skrbniški notar zagotoviti, da zavarovalnica odškodnino izplača v dobro skrbniškega računa.

Razlog za uresničitev maksimalne hipoteke

76. člen

(1) Skrbniški notar uresniči maksimalno hipoteko iz prvega odstavka 75. člena tega zakona, če se izpolni eden od naslednjih pogojev:

1. če nastopi položaj iz 1. oziroma 2. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona ter če prodajalec ne izpolni obveznosti iz prvega odstavka 72. člena tega zakona in tudi po drugem odstavku 73. člena tega zakona v breme skrbniškega računa ni mogoče opraviti plačila vseh terjatev kupcev, ki so uresničili odstopno upravičenje, v celotni višini iz drugega odstavka 70. člena tega zakona,

2. če nastopi položaj iz 3. točke prvega odstavka 70. člena tega zakona in če v breme skrbniškega računa ni mogoče opraviti

plačil vseh terjatev kupcev, ki so uresničili odstopno upravičenje, v celotni višini iz drugega odstavka 70. člena tega zakona,

3. če je nad prodajalcem začet postopek prisilne poravnave in prodajalec odstopi od prodajnih pogodb po 40. členu ZPPSL,

4. če je nad prodajalcem začet stečajni postopek in stečajni upravitelj odstopi od prodajnih pogodb po prvem odstavku 121. člena ZPPSL,

5. če je pri nepremičnini vpisana hipoteka (3. točka prvega odstavka 59. člena) in če hipotekarni upnik začne postopek izvršbe na nepremičnino zaradi izterjave hipotekarne terjatve.

(2) O nastopu razloga za uresničitev maksimalne hipoteke mora skrbniški notar obvestiti vse kupce, ki do nastopa razloga za uresničitev maksimalne hipoteke še niso uresničili odstopnega upravičenja po drugih določbah tega zakona, in skrbniško banko. V obvestilu kupcem iz prejšnjega stavka mora skrbniški notar kupce poučiti o odstopnem upravičenju iz prvega odstavka 77. člena tega zakona ter o roku in načinu uresničitve tega upravičenja.

Dodatna pravica kupca odstopiti od prodajne pogodbe zaradi nastopa razloga za uresničitev maksimalne hipoteke

## 77. člen

(1) Če nastopi razlog za uresničitev maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 76. člena tega zakona, pridobijo vsi kupci, ki še niso uresničili odstopnega upravičenja po drugih določbah tega zakona, pravico odstopiti od prodajne pogodbe.

(2) Kupec lahko uresniči odstopno upravičenje iz prejšnjega odstavka v enem mesecu po prejemu obvestila iz drugega odstavka 76. člena tega zakona.

(3) Za uresničitev odstopnega upravičenja iz prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe četrtega do šestega odstavka 63. člena tega zakona.

Uveljavljanje terjatev kupcev v izvršilnem oziroma stečajnem postopku

## 78. člen

(1) Če je nad prodajalcem začet stečajni postopek, mora skrbniški notar in je upravičen v svojem imenu in za račun vseh kupcev v stečajnem postopku prijaviti njihove terjatve do prodajalca, ki so jih pridobili zaradi razveze prodajnih pogodb, oziroma njihovih pogojnih terjatev, ki jih bodo pridobili zaradi razveze prodajnih pogodb po prvem odstavku 79. člena tega zakona, in ločitveno pravico na podlagi maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 75. člena tega zakona, in v tem postopku ter

morebitnem pravnem postopku zaradi ugotovitve obstoja terjatve oziroma ločitvene pravice opraviti vsa procesna dejanja, ki so potrebna za zaščito interesov kupcev.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za uveljavitev terjatev skrbniške banke in skrbniškega notarja za plačilo storitev in stroškov po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa.

(3) Kadar je maksimalno hipoteko treba uresničiti zunaj stečajnega postopka, mora skrbniški notar in je upravičen brez odlašanja v svojem imenu in za račun kupcev oziroma za račun skrbniške banke, opraviti vsa dejanja v pravnem in izvršilnem postopku, ki so potrebna za unovčenje maksimalne hipoteke.

(4) Kupec lahko tudi sam nastopa kot stranka v postopkih iz prvega odstavka tega člena.

Unovčenje nepremičnine zaradi uresničitve maksimalne hipoteke

79. člen

(1) Z dnem, ko kupec, ki je v stečajnem oziroma izvršilnem postopku kupil nepremičnino, plača celotno kupnino, se štejejo vse prodajne pogodbe, ki do tega dne še niso bile razvezane zaradi uresničitve odstopnih upravičenj po drugih določbah tega zakona, za razvezane.

(2) Skrbniški notar mora zagotoviti, da se kupnina, dosežena s prodajo nepremičnine v izvršilnem oziroma stečajnem postopku zaradi uresničitve maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 75. člena tega zakona, nakaže v dobro skrbniškega računa.

(3) Če znesek kupnine, dosežen z unovčenjem nepremičnine, presega skupni znesek terjatev iz prvega odstavka 75. člena tega zakona, v zavarovanje katerih je bila ustanovljena maksimalna hipoteka, se v stečajnem postopku nad prodajalcem iz presežka pred drugimi stečajnimi upniki poplačajo izvajalci za njihove terjatve, ki so bile upoštevane pri določitvi praga skrbniškega računa. V primeru iz prejšnjega odstavka mora skrbniška banka izvajalcu na njegovo zahtevo izstaviti potrdilo o višini njegove terjatve, ki je bila upoštevana pri določitvi praga skrbniškega računa.

Omejitev plačil s skrbniškega računa po nastopu razloga za uresničenje maksimalne hipoteke

80. člen

(1) Od nastopa razloga za uresničenje maksimalne hipoteke do izpolnitve pogojev za izplačila na podlagi načrta delitve iz tretjega odstavka tega člena, v breme skrbniškega računa ni dovoljeno opraviti nobenih izplačil več, razen izplačil terjatev kupcev v višini iz prvega odstavka 71. člena tega zakona, ki jih

je glede na stanje dobroimetja na skrbniškem računu na dan nastopa razloga za uresničitev maksimalne hipoteke mogoče opraviti.

(2) Skrbniški notar mora v petnajstih dneh po plačilu kupnine v dobro skrbniškega računa po drugem odstavku 79. člena tega zakona izdelati načrt delitve dobroimetja na skrbniškem računu in ga predložiti skrbniški banki.

(3) Načrt delitve dobroimetja na skrbniškem računu mora obsegati:

1. za terjatev vsakega kupca, v zavarovanje katere je bila ustanovljena maksimalna hipoteka:

– podatke iz 1. točke tretjega odstavka 71. člena tega zakona,

– podatke o višini terjatve, ki je bila plačana v breme skrbniškega računa po prvem oziroma drugem odstavku 71. člena tega zakona oziroma po drugem odstavku 73. člena tega zakona oziroma ki jo je plačal prodajalec po 72. členu tega zakona,

– podatke o višini neplačanega dela terjatve, in v primeru stečajnega postopka nad prodajalcem tudi podatek o višini terjatve, ki jo je po petem odstavku 131. člena ZPPSL mogoče poravnati iz kupnine, dosežene z unovčenjem maksimalne hipoteke,

– če kupčeva terjatev v stečajnem postopku v celoti oziroma prek določene višine še ni ugotovljena tudi: podatke o višini

neugotovljene terjatve, za plačilo katere del kupnine, dosežen z unovčenjem maksimalne hipoteke, še ni bil plačan v dobro skrbniškega računa (tretji odstavek 155. člena ZPPSL); prejšnji stavek se smiselno uporablja tudi za izvršilni postopek,

2. za terjatev skrbniškega notarja in za terjatev skrbniške banke: podatek o višini te terjatve in podatke, na podlagi katerih je mogoče preveriti način izračuna te terjatve.

(4) Če iz kupnine, plačane v dobro skrbniškega računa po drugem odstavku 79. člena tega zakona, in morebitnega drugega dobroimetja na skrbniškem računu ni mogoče izplačati terjatev iz prejšnjega odstavka v celotni višini, se te izplačajo v sorazmernem deležu (drugi odstavek 71. člena). V takem primeru mora načrt delitve dobroimetja na skrbniškem računu obsegati tudi podatke iz 3. točke tretjega odstavka 71. člena tega zakona.

(5) Skrbniška banka mora načrt delitve dobroimetja na skrbniškem računu pregledati in potrditi v petih delovnih dneh od prejema.

(6) Skrbniški notar mora izdati naloge za plačilo terjatev na podlagi načrta delitve dobroimetja na skrbniškem računu v dveh delovnih dneh po tem, ko skrbniška banka potrdi načrt delitve.

(7) Kadar je bila terjatev posameznega kupca ali ločitvena

pravica v njegovo korist v stečajnem postopku prerekana oziroma prerekana nad določeno višino in je ta kasneje ugotovljena, se za izplačilo dela kupnine, dosežene z unovčenjem maksimalne hipoteke, ki se kasneje plača v dobro skrbniškega računa, temu kupcu smiselno uporabljajo določbe drugega do šestega odstavka tega člena.

(8) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi, kadar je proti terjatvi oziroma maksimalni hipoteki v korist določenega kupca v izvršilnem postopku ugovarjal prodajalec ali drug upnik.

Prepoved odtujitve in obremenitve

#### 81. člen

(1) Prodajalec mora s pogodbo o oblikovanju skrbniškega računa pri nepremičnini oziroma nepremičninah, na katerih gradi oziroma bo gradil stavbo, ustanoviti prepoved odtujitve in obremenitve v korist skrbniškega notarja.

(2) Prepoved odtujitve in obremenitve iz prejšnjega odstavka se vpiše v zemljiško knjigo.

(3) Prodajalec mora izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka tega člena, na katerem je njegov podpis notarsko overjen, v roku dveh delovnih dni po sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa.

(4) Skrbniški notar mora zahtevati vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka tega člena z zemljiškoknjižnim predlogom iz četrtega odstavka 75. člena tega zakona.

Zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine

#### 82. člen

(1) Prodajalec mora hkrati s sklenitvijo pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa podpisati zemljiškoknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine pri nepremičnini oziroma nepremičninah, na katerih gradi oziroma bo gradil stavbo.

(2) Podpis na predlogu iz prejšnjega odstavka mora overiti skrbniški notar.

(3) Skrbniški notar mora hkrati z vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 75. člena tega zakona in za vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka 81. člena tega zakona, vložiti tudi zemljiškoknjižni predlog za vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine iz prvega odstavka tega člena.

(4) V primeru iz prejšnjega odstavka se šteje, da je zemljiškoknjižni predlog za zaznambo vrstnega reda za pridobitev

etažne lastnine vložen trenutek pred vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo maksimalne hipoteke iz prvega odstavka 75. člena tega zakona in za vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka 81. člena tega zakona.

(5) Zemljiškoknjižnega predloga iz prvega odstavka tega člena prodajalec ne more umakniti.

(6) Sklep o dovolitvi zaznambe vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine z zaznamkom iz drugega odstavka 70. člena ZZK-1 se vroči skrbniškemu notarju.

(7) Sklep iz prejšnjega odstavka hrani notar za račun vseh kupcev.

(8) Za vknjižbo etažne lastnine v korist posameznega kupca skrbniški notar temu izstavi overjen prepis sklepa iz šestega odstavka tega člena, na katerem potrdi, da je izvirnik sklepa v hrambi pri njem.

#### Vpis etažne lastnine

##### 83. člen

Ob vpisu etažne lastnine se maksimalna hipoteka iz prvega odstavka 75. člena tega zakona, prepoved odtujitve in obremenitve iz prvega odstavka 81. člena tega zakona in zaznamba vrstnega reda za pridobitev etažne lastnine vpišejo pri vseh

podvložkih, v katere se vpišejo posamezni deli stavbe.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev

##### 84. člen

(1) Prodajalec mora pooblastiti skrbniškega notarja, da v njegovem imenu izstavi zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine v korist kupca posameznega dela stavbe, ko se izpolni pogoj iz prvega odstavka 85. člena tega zakona.

(2) Pooblastila iz prejšnjega odstavka ni mogoče preklicati.

(3) Prodajalčev podpis na pooblastilu iz prvega odstavka tega člena mora overiti drug notar.

(4) Prodajalec mora v dveh delovnih dneh po sklenitvi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa izročiti skrbniškemu notarju izvirnik pooblastila iz prejšnjega odstavka.

(5) Ne glede na drugi odstavek 142. člena ZZK-1 je lahko zemljiškoknjižnemu dovolilu, ki ga po pooblastilu iz prvega odstavka tega člena v imenu prodajalca izstavi skrbniški notar, priložen overjen prepis pooblastila iz tretjega odstavka tega člena.

(6) Podpis skrbniškega notarja na zemljiškoknjižnem dovolilu iz prvega odstavka tega člena mora overiti drug notar.

Vknjižba etažne lastnine v korist kupcev v  
zaznamovanem

vrstnem redu

#### 85. člen

(1) Ko posamezen kupec plača celotno  
kupnino po prodajni  
pogodbi, zmanjšano za morebitni del  
kupnine, ki ga je kupec  
zadržal po drugem oziroma tretjem  
odstavku 15. člena tega  
zakona, mu mora skrbniški notar izstaviti:

1. zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo  
etažne lastnine v  
njegovo korist na posameznem delu stavbe,  
ki je bil predmet  
prodajne pogodbe, na katerem je podpis  
skrbniškega notarja  
overjen, s katerim spoji:

– overjen prepis pooblastila iz tretjega  
odstavka 84. člena tega  
zakona,

– prodajno pogodbo in

– overjen prepis splošnih pogojev prodaje  
posameznih delov  
stavbe, ki so sestavni del prodajne  
pogodbe,

2. overjen prepis sklepa o dovolitvi  
zaznambe vrstnega reda iz  
osmega odstavka 82. člena tega zakona.

(2) Vknjižba etažne lastnine v korist kupca  
v zaznamovanem  
vrstnem redu se dovoli na podlagi listin iz  
prejšnjega odstavka.

(3) Skrbniški notar ne sme izročiti listin iz  
prvega odstavka

tega člena kupcu, temveč jih mora namesto  
kupcu izročiti banki,  
če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. če se je kupec zavezal, da bo v korist  
banke v zavarovanje  
terjatve na podlagi kredita, ki mu ga je  
odobrila, ustanovil  
hipoteko na posameznem delu stavbe, ki je  
predmet prodajne  
pogodbe,

2. če je kupec zaradi zavarovanja  
obveznosti ustanoviti hipoteko  
iz prejšnje točke na banko prenesel pravico  
zahtevati izročitev  
listin iz prvega odstavka tega člena, in

3. če je banka o tem obvestila skrbniškega  
notarja in mu  
predložila izjavo kupca iz 2. točke tega  
odstavka, na kateri je  
kupčev podpis overjen.

(4) Določba prejšnjega odstavka se  
smiselno uporablja tudi za  
obveznost kupca prenesti lastninsko  
pravico na kasnejšega  
pridobitelja oziroma obveznost kupca  
ustanoviti hipoteko ali  
drugo pravico tretjega na nepremičnini v  
korist osebe, ki ni  
banka.

Poročilo o izpolnitvi prodajalčevih  
obveznosti in končno  
poročilo

#### 86. člen

(1) Prodajalec mora izdelati poročilo o  
izpolnitvi obveznosti do  
kupcev po prodajnih pogodbah:



1. ko je opravljen prevzem vseh posameznih delov stavbe po prodajnih pogodbah, ki so vpisane v evidenco prodajnih pogodb iz 43. člena tega zakona, v skladu z 19. členom tega zakona, in ko je opravljen prevzem skupnih delov stavbe v skladu z 22. členom tega zakona, in

2. ko je vložen predlog za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

(2) Poročilo iz prejšnjega odstavka mora prodajalec predložiti skrbniškemu notarju in skrbniški banki.

(3) Poročilu iz prvega odstavka tega člena mora prodajalec priložiti:

1. kopije vseh zapisnikov o izročitvi in prevzemu,

2. kopijo pogodbe o opravljanju upravnih storitev,

3. kopijo predloga za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo z vsemi listinami, ki so mu priloženi, in s potrdilom sodišča o vložitvi predloga, in

4. potrdila izvajalcev del na stavbi, katerih terjatve so bile upoštevane pri določitvi praga skrbniškega računa, o plačilu teh terjatev.

(4) Skrbniški notar in skrbniška banka morata preveriti poročilo iz prvega odstavka tega člena v petnajstih dneh po prejemu.

(5) Če na podlagi poročila iz prvega odstavka tega člena ugotovita, da je prodajalec svoje obveznosti do kupcev po prodajnih pogodbah izpolnil, morata skrbniški notar in skrbniška banka v nadaljnjih osmih dneh izdelati končno poročilo o storitvah, ki sta jih opravili po pogodbi o oblikovanju skrbniškega računa, in o izpolnitvi obveznosti prodajalca do kupcev po prodajnih pogodbah.

(6) Izvod končnega poročila iz prejšnjega odstavka pošlje skrbniški notar vsem kupcem posameznih delov stavbe.

### 3. NOTARSKA HRAMBA

Pojem notarske hrambe

#### 87. člen

(1) S prevzemom listin, denarja oziroma vrednostnih papirjev (v nadaljnjem besedilu: predmet hrambe) v hrambo po 87. oziroma 88. členu ZN, se notar osebi, ki mu je predmet notarske hrambe izročila v hrambo (v nadaljnjem besedilu: deponent) zaveže, da bo ta predmet hranil, in ga izročil osebi, ki jo določi deponent (v nadaljnjem besedilu: upravičenec), če se izpolni pogoj oziroma pogoji, ki jih ob izročitvi predmeta hrambe v notarsko hrambo določi deponent, oziroma vrnil deponentu, če se ta pogoj oziroma pogoji ne izpolnijo do določenega roka.

(2) Določbe 3. poglavja tega zakona se uporabljajo za notarsko hrambo, ki se opravlja z namenom zaščite pogodbene stranke pred tveganjem neizpolnitve druge pogodbene stranke.

#### Neposredna pravica upravičenca

##### 88. člen

(1) S prevzemom predmeta hrambe v notarsko hrambo pridobi upravičenec lastno in neposredno pravico od notarja zahtevati, da mu izroči predmet hrambe, če se do roka, določenega ob prevzemu predmeta hrambe v notarsko hrambo, izpolni pogoj oziroma pogoji, ki jih je ob izročiti predmeta hrambe v notarsko hrambo določil deponent.

(2) Deponent lahko pravico iz prejšnjega odstavka prekliče ali spremeni, dokler upravičenec notarju ne izjavi, da pravico sprejema.

(3) Za veljavnost izjave iz prejšnjega odstavka oblika ni potrebna.

(4) Notar o prejemu izjave iz drugega odstavka tega člena sestavi notarski zapisnik.

(5) Če je upravičenec navzoč ob prevzemu predmeta hrambe v notarsko hrambo, se šteje, da je s tem sprejel pravico iz prvega odstavka tega člena. Pravno dejstvo iz prejšnjega stavka potrди notar v notarskem zapisniku o hrambi.

Hramba denarja v obliki dobroimetja pri banki

##### 89. člen

(1) Notar lahko prevzame denar v notarsko hrambo tudi tako, da deponent na poseben denarni račun notarja nakaže denarno dobroimetje v višini denarnega zneska, ki je predmet notarske hrambe denarja (v nadaljnjem besedilu: deponirani znesek).

(2) Za notarsko hrambo denarja na način iz prejšnjega odstavka, mora notar odpreti poseben denarni račun, prek katerega sme sprejemati samo vplačila in opravljati samo izplačila na podlagi notarske hrambe denarja.

(3) Denarna terjatev notarja do banke, ki vodi poseben denarni račun iz prejšnjega odstavka, na podlagi dobroimetja na tem računu se šteje v razmerju do banke in v razmerju do notarjevih upnikov, za skupno terjatev vseh deponentov, ki so izročili denar v notarsko hrambo z nakazilom na ta račun, oziroma upravičencev, do banke. Zato notarjevi upniki ne morejo za izterjavo svoji terjatev do notarja niti v njegovem stečaju s prisilnimi ukrepi segati na to denarno terjatev (drugi odstavek 804. člena v zvezi z 805. členom OZ) in v primeru stečaja oziroma smrti notarja ta denarna terjatev ne spada v njegovo stečajno maso oziroma zapuščino.

(4) V notranjem razmerju med deponenti oziroma upravičenci iz prejšnjega odstavka se šteje, da je vsak od njih udeležen na denarni terjatvi iz prejšnjega odstavka:

1. do višine, ki je enaka deponiranemu znesku, oziroma
2. če je denarno dobroimetje na posebnem denarnem računu nižje od seštevka vseh deponiranih zneskov: v deležu, ki je enak razmerju med zneskom, deponiranim na podlagi posamezne notarske hrambe, in vsoti vseh deponiranih zneskov.

(5) Pri uporabi pravil ZBan o zajamčenih vlogah se šteje, da je posamezen deponent oziroma upravičenec v razmerju do banke imetnik denarne terjatve v višini iz prejšnjega odstavka.

Hramba nematerializiranih vrednostnih papirjev

90. člen

Določbe 89. člena tega zakona se smiselno uporabljajo tudi za notarsko hrambo nematerializiranih vrednostnih papirjev.

#### 4. POSEBNA PRAVILA

Posebno pravilo za nepremičninske sklade

91. člen

Prodajalec, ki ima položaj javnega nepremičninskega sklada po

zakonu, ki ureja javne sklade, se lahko s kupcem dogovori, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena tega zakona, tudi če ne zagotovi zavarovanja iz drugega odstavka 13. člena tega zakona.

Posebno pravilo za predplačila na skrbniški račun

92. člen

Določba prvega odstavka 41. člena ZVPot se ne uporablja, tudi če se prodajalec s kupcem dogovori, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 12. člena tega zakona, če prodajalec zaradi zavarovanja kupca pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona zagotovi skrbniške storitve na podlagi pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa na način in z vsebino, urejeno v določbah razdelka 2.8. tega zakona.

Posebno pravilo za podjemno pogodbo, katere predmet je nepremičnina

93. člen

Določba 647. člena OZ se ne uporablja za podjemno pogodbo, katere predmet je gradnja objekta oziroma izvajanje del na objektu, če rezultat podjemnikovega dela postane sestavina nepremičnine.

## 5. NADZOR

### Stanovanjska inšpekcija

#### 94. člen

- (1) Inšpekcijski nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo v skladu z določbami 2. poglavja tega zakona, opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije.
- (2) Prodajalec mora inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva in mu na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na gradnjo oziroma prodajo nepremičnin iz prejšnjega odstavka.
- (3) Notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz 9. člena tega zakona, skrbniški notar in skrbniška banka, morajo inšpektorju dati ustrezna pojasnila o zadevah, ki so predmet nadzora iz prvega odstavka tega člena, in mu omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na prodajo nepremičnin iz prvega odstavka tega člena.
- (4) Če prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami tega zakona, mu inšpekcijski organ glede na način kršitve z odločbo:
  1. prepove sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje, oziroma

2. dredi ukrepe, ki jih mora opraviti zaradi odprave kršitve.

(5) Inšpekcijski organ odločbo iz prejšnjega odstavka na stroške prodajalca javno objavi v dnevniku, ki izhaja na območju celotne države, če je zaradi obsega oziroma načina kršitve to potrebno zaradi zaščite kupcev pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

(6) Če prodajalec odpravi kršitve, katerih odprava mu je bila naložena z odločbo iz četrtega odstavka tega člena, inšpekcijski organ o tem izda ugotovitveno odločbo.

(7) Inšpekcijski organ odloča o zadevah iz prejšnjih odstavkov po skrajšanem postopku.

### Nadzor nad skrbniškimi bankami in skrbniškimi notarji

#### 95. člen

- (1) Nadzor nad skrbniškimi bankami opravlja Banka Slovenije v skladu z določbami ZBan o nadzoru nad bankami in o postopku odločanja Banke Slovenije v posamičnih zadevah.
- (2) Nadzor nad skrbniškimi notarji opravlja Notarska zbornica Slovenije v skladu z določbami ZN.
- (3) Pri opravljanju nadzora iz prejšnjega odstavka lahko Notarska zbornica Slovenije notarju poleg disciplinskih ukrepov,

ki jih lahko izreče po ZN, izreče tudi odvzem pravice opravljati storitve skrbniškega notarja. Ukrep iz prejšnjega stavka se lahko izreče za dobo petih let.

## 6. KAZENSKE DOLOČBE

### Prekrški

#### 96. člen

(1) Z globo od 300.000 do 3.000.000 tolarjev se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki ima položaj investitorja oziroma vmesnega kupca po tem zakonu (prvi oziroma drugi odstavek 3. člena):

1. če oglašuje prodajo preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 5. člena tega zakona,

2. če ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz drugega odstavka 12. člena tega zakona v roku za izročitev nepremičnine kupcu (prvi odstavek 30. člena),

3. če ne zagotovi pogojev za vknjižbo etažne lastnine v korist kupcev posameznih delov stavbe iz tretjega odstavka 12. člena tega zakona v dveh mesecih po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo (drugi odstavek 30. člena),

4. če v prodajni pogodbi oziroma splošnih pogojih prodaje posameznih delov stavbe ne določi tehničnih lastnosti

nepremičnine glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in naprav (prvi odstavek 6. člena),

5. če v nasprotju s tretjim odstavkom 6. člena tega zakona s skico, ki je sestavni del prodajne pogodbe, ne določi, kateri del obstoječe zemljiške parcele bo zaradi zagotovitve pogoja za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz 1. točke drugega odstavka 12. člena tega zakona odmerjen kot samostojna zemljiška parcela,

6. če v nasprotju s četrtem odstavkom 6. člena tega zakona s skico, ki je sestavni del splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, ne določi kateri del obstoječe zemljiške parcele bo odmerjen kot samostojna zemljiška parcela, ki bo skupni del stavbe.

(2) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka tudi odgovorna oseba pravne osebe oziroma odgovorna oseba podjetnika posameznika.

(3) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena posameznik, ki ima položaj investitorja oziroma vmesnega kupca po tem zakonu (prvi oziroma drugi odstavek 3. člena).

(4) Z globo od 1.000.000 do 30.000.000 tolarjev se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki

ima položaj investitorja oziroma vmesnega kupca po tem zakonu (prvi oziroma drugi odstavek 3. člena):

1. če sklene prodajno pogodbo preden so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 5. člena tega zakona,

2. če sprejme kupnino oziroma del kupnine v nasprotju z 12. oziroma 13. členom tega zakona.

(5) Z globo od 300.000 do 1.000.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba podjetnika posameznika.

(6) Z globo od 100.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje za prekršek iz četrtega odstavka tega člena posameznik, ki ima položaj investitorja oziroma vmesnega kupca po tem zakonu (prvi oziroma drugi odstavek 3. člena).

## 7. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### Uporaba določb o prekrških

#### 97. člen

(1) Višina globe iz 96. člena tega zakona se začne uporabljati s 1. januarjem 2005.

(2) Do roka iz prejšnjega odstavka se kaznuje z denarno kaznijo za:

1. prekršek iz prvega odstavka 96. člena tega zakona:

– pravna oseba v razponu od 200.000 do 3.000.000 tolarjev,

– samostojni podjetnik posameznik v razponu od 200.000 do 3.000.000 tolarjev,

– odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 100.000 do 150.000 tolarjev,

– posameznik v razponu od 100.000 do 300.000 tolarjev,

2. prekršek iz četrtega odstavka 96. člena tega zakona:

– pravna oseba v razponu od 1.000.000 do 10.000.000 tolarjev,

– samostojni podjetnik posameznik v razponu od 1.000.000 do 5.000.000 tolarjev,

– odgovorna oseba pravne osebe v razponu od 100.000 do 300.000 tolarjev,

– posameznik v razponu od 100.000 do 150.000 tolarjev.

Prodajne pogodbe, za katere se uporabljajo določbe zakona

#### 98. člen

(1) Določbe tega zakona se uporabljajo za prodajne pogodbe, sklenjene po njegovi uveljavitvi.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se določbe tega zakona smiselno uporabljajo tudi za prodajne pogodbe, sklenjene pred

njegovo uveljavitvijo, če do uveljavitve tega zakona prodajalec še ni v celoti izpolnil obveznosti do kupcev, in sicer glede obveznosti prodajalca v zvezi z zaščito kupcev pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona glede tistega dela kupnine, ki je kupec do uveljavitve tega zakona še ni plačal in jo je po prodajni pogodbi dolžan plačati pred izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti.

#### Prenehanje veljavnosti določb SZ-1

##### 99. člen

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati 122. in 123. člen SZ-1.

#### Uveljavitev zakona

##### 100. člen

Ta zakon začne veljati 1. avgusta 2004.

\*\*\*\*\*

(Objavljeno 27.2.2004)

\*\*\*\*\*