



ZALOŽBA FORUM MEDIA d.o.o.  
Prešernova ulica 1  
2000 Maribor

Spoštovani!

Nepoznavanje zakonodaje, številnih in nepreglednih informacij, pristojnosti organov ter dolgi in zapleteni postopki povzročajo težave pri reševanju številnih nepremičninskih zadev (**prodaji in zamenjavi nepremičnin, najemih poslovnih prostorov, motenju posesti, urejanju služnosti ...**).

Z uporabnimi rešitvami v edinstvenem priročniku z zgoščenko boste odslej težave **reševali sami!**



## Razpolaganje z nepremičninami od A do Ž

V praksi preverjeni pravni nasveti, vzorci pogodb, strokovna navodila in konkretne rešitve za učinkovito razpolaganje z nepremičninami v podjetjih in ustanovah

**Avtorji: Maja Praviček, Sabina Medeot, mag. Miha Šlamberger, dr. Jasna Murgel, Stanka Osterc, Aleksandra Petejan**

**Edinstven priročnik in zgoščenska vam zagotavljata:**

- ✓ **Samostojno reševanje nepremičninskih zadev!**  
Vodimo vas skozi postopke, opozarjamo, kdaj in katero dokumentacijo potrebujete pri določenem upravnem organu, kaj storite sami ter kdaj in kam se morate obrniti po pomoč strokovnjakov!
- ✓ **Pravno pravilne odločitve!**  
Jasna navodila, postopkovniki in druge rešitve vaših vprašanj: kako postopate, ko kupujete poslovno stavbo skupaj z najemnimi pogodbami, na kaj morate biti pozorni pri nakupu ...
- ✓ **Hitro, enostavno in učinkovito delo!**  
Odslej končno zbranimi na enem mestu pripravljene vzorci pogodb, obrazcev in uradnih vlog (prodajne, najemne pogodbe, vpis v zemljiško knjigo, pridobitev dovoljenj...)

Preglejte vsebino, predstavljeno na naslednji strani, izpolnite naročilnico in nam jo pošljite še danes!

Z odličnimi pozdravi,

Polona Zakrajšek, univ. dipl. prav.  
Produktna menedžerka

**P.S.: Ne tvegajte napak! Urejena nepremičninska razmerja so ključna!**

Telefon servisa strank: 02 / 250 18 00  
Faks: 02 / 252 40 92

E-pošta: [narocila@zfm.si](mailto:narocila@zfm.si)  
[www.zfm.si](http://www.zfm.si)

**Naročilnica št. 30/10/6128**  
**Številka faksa: 02 / 252 40 92**

PREJME: Založba Forum Media d.o.o., Prešernova ulica 1, 2000 Maribor, E-pošta: [narocila@zfm.si](mailto:narocila@zfm.si)

Telefonska številka za naročila in servis strank : 02 / 250 18 00

Da, naročam \_\_\_ kosov priročnika: **Razpolaganje z nepremičninami od A do Ž**

V praksi preverjeni pravni nasveti, vzorci pogodb, strokovna navodila in konkretne rešitve  
za učinkovito razpolaganje z nepremičninami v podjetjih in ustanovah

**Avtorji: Maja Praviček, Sabina Medeot, mag. Miha Šlamberger, dr. Jasna Murgel,  
Stanka Osterc, Aleksandra Petejan**

Za ceno **205,00 EUR + DDV + distribucijski stroški.**

Komitenti Nove KBM d.d. imajo 10% popust pri nakupu priročnika. Z naročilom priročnika boste ob vsaki zakonski ali vsebinski spremembi prejeli posodobitev, katere cena je odvisna od obsega. Posodobitve niste obvezani sprejeti. Takoj, ko založbi pisno sporočite vašo željo, vas bomo nemudoma črtali iz seznama prejemnikov posodobljenih izdelkov. Navedeni podatki se lahko uporabijo za promocijske namene in jih ne bomo posredovali tretjim osebam. Vaše podatke lahko kadarkoli na Vašo zahtevo spremenimo ali izbrišemo.

**Kratek pregled vsebine:**

**V PRIROČNIKU:**

**1. PRAVNA UREDITEV PODROČJA NEPREMIČNIN**

- 1.1. Splošno  
1.2. Organi, pristojni na nepremičninskem področju

**2. LASTNINSKA PRAVICA**

- 2.1. Opredelitev, varstvo, omejitve  
2.2. L. p. več oseb (solastnina, etažna, skupna)  
2.3. Stvarnopravna razmerja na nepremičninah - pravne podlage in konkretni primeri uprabe  
2.3.1. Služnosti: osebne, stvarne  
2.3.2. Stavbna pravica  
2.3.3. Zastavna pravica  
2.3.4. Zemljiški dolg  
2.3.5. Stvarno breme

**3. ZEMLJIŠKA KNJIGA**

- 3.1. Pravice, ki se vpisujejo in zk. postopek  
3.2. Vrste vpisov ( vknjižba, predznamba in zaznamba; plomba, poočitev, vpis), vrste zemljiškoknjižnih izpiskov  
3.3. E – zemljiška knjiga: kaj lahko preverite na spletu  
3.4. Navodila za izpolnjevanje zemljiškoknjižnih predlogov  
3.5. Zemljiški kataster

**4. NAČINI RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINO**

- 4.1. **Nakup, prodaja** nepremičnine  
Korak za korakom od sklenitve predpogodbe do vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo (sklenitev pogodbe, ara in odstopnina, odgovornost prodajalca za napake, neizpolnitev kupčeve obveznosti,...)  
4.2. **Najemna pogodba** (pravice, obveznosti, pogoji najema, odstopni roki, oprema v prostoru, plomba najema)  
4.3. **Drugi načini** razpolaganja z nepremičninami: izročitev, zakup, lizing,... (pravice in obveznosti, postopek oblikovanja razmerja, pristojni organi, potrebne listine, kdaj k notarju,...)

**5. TEMELJNI NAPOTKI ZA GRADNJO IN ADAPTACIJO OBJEKTOV**

- 4.1 Postopek do izdaje gradbenega dovoljenja  
4.2 Uporabno dovoljenje

**6. OBDAVČITEV IN VIRI FINANCIRANJA NEPREMIČNIN**

**7. PRAVNA PRAKSA DELA Z NEPREMIČNINAMI**

**NA ZGOŠČENKI :**

**OBRAZCI - VLOGE**

- Zemljiškoknjižno dovolilo
- Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja (za spremembo gradbenega dovoljenja, za rekonstrukcijo objekta, za izdajo enotnega dovoljenja za gradnjo, ...)
- Zahteva za tehnični pregled
- Zahteva za uporabno dovoljenje za objekte, zgrajene pred letom 1967
- Priglasitev vzdrževalnih del in adaptacij
- ...

**VZORCI POGODB**

- Predpogodba
- Prodajna pogodba
- Dogovor o ari
- Zakupna pogodba
- Pogodba o najemu poslovnih prostorov,
- Pogodba o služnosti, o stavbni pravici,...

**DOVOLJENJA**

- Pridobitev odločbe o priglasitvi
- Pridobitev lokacijskega dovoljenja
- Pridobitev gradbenega dovoljenja
- Pridobitev enotnega dovoljenja za gradnjo
- Pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo
- Pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev oz. za rušenje objekta
- Pridobitev uporabnega dovoljenja za objekt – poslovni prostor,...

**VZORCI**

- Opozorilo pred tožbo v primeru motenja oziroma odvzema posesti
- Prenehanje najemne pogodbe zaradi kršitve določil
- Predlog za prestavitev oziroma odpravo nujne poti
- Predlog za ustavnovitev oziroma dovolitev nujne poti,...

**ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PREDLOGI**

Obrazci predlogov za vpise in izbrise pravic

**POSTOPKOVNIKI**

Odključnica: nakup, prodaja, najem nepremičnine, ...

**ZAKONODAJA**

**POMEMBNI KONTAKTNI NASLOVI**

**UPORABNE POVEZAVE**

Naziv podjetja

Ime in priimek kontaktne osebe, delovno mesto

Naslov za izdajo računa

Naslov za dostavo (vpišite le, v kolikor je drugačen od sedeža)

Telefon

Faks

E-pošta

Davčna številka in šifra dejavnosti

Davčni zavezanec: Da  Ne

Datum, podpis in žig