



PRILOGA 1

**PROGRAM STROKOVNEGA IZPITA ZA PRIDOBITEV LICENCE ZA OPRAVLJANJE
POSLOV NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA**

1. UVODNI POJMI

- 1.1. Pojem nepremičnine in posamezne vrste nepremičnin
- 1.2. Promet z nepremičninami

2. OSNOVE STVARNEGA PRAVA

- 2.1. Pojem stvarnega prava
- 2.2. Posest
- 2.3. Lastninska pravica
- 2.4. Služnost
- 2.5. Zastavna pravica (hipoteka)
- 2.6. Zemljiški dolg
- 2.7. Stavbna pravica
- 2.8. Predkupna pravica
 - 2.8.1. Splošno in predkupna pravica po Stvarnopravnem zakoniku
 - 2.8.2. Predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih
 - 2.8.3. Predkupna pravica po stanovanjskem zakonu
 - 2.8.3 Predkupna pravica občine po zakonu o urejanju prostora
- 2.9. Omejitve pri prometu z nepremičninami, ki jih določajo materialni predpisi (zakon o obrambi, zakon o varstvu kulturne dediščine, prodaja nepremičnin javnega sektorja ...)
- 2.10. Etažna lastnina
- 2.11. Lastninske in druge stvarne pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji in promet z nepremičninami po vstopu v Evropsko unijo

3. OBLIGACIJSKO PRAVO – SPLOŠNI DEL

- 3.1. Temeljni pojmi
 - 3.1.1. Obligacijsko razmerje, obligacijska pravica, obligacijska obveznost
 - 3.1.2. Sestavine obligacijskega razmerja
 - 3.1.3. Subjekti obligacijskega razmerja
 - 3.1.4. Izpolnitveno ravnanje
 - 3.1.5. Vsebina obligacijskega razmerja

- 3.2. Pravni posel
 - 3.2.1. Pojem
 - 3.2.2. Zavezovalni in razpolagalni pravni posli
 - 3.2.3. Enostranski in dvostranski pravni posli
- 3.3. Sklenitev pogodbe
 - 3.3.1. Predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe
 - 3.3.2. Pravna in poslovna sposobnost
 - 3.3.3. Sklenitev pogodbe po zastopniku
 - 3.3.4. Volja za sklenitev pogodbe in napake volje
 - 3.3.5. Oblika kot pogoj za veljavno sklenitev pogodbe
 - 3.3.6. Načini sklenitve pogodbe
- 3.4. Učinki pogodbe
 - 3.4.1. Pogodba kot pravni temelj nastanka pravic in obveznosti
 - 3.4.2. Učinki pogodbe
 - 3.4.3. Pravne posledice kršitve pogodbe (zamudne obresti, pogodbena kazen)
 - 3.4.4. Odškodninska odgovornost za kršitev pogodbe
 - 3.4.5. Odgovornost za škodo zaradi stvarne in pravne napake izpolnitve

4. POGODBE

- 4.1. Prodajna pogodba
 - 4.1.1. Pojem pogodbe
 - 4.1.2. Ara
 - 4.1.3. Sestavine prodajne pogodbe (predmet in cena)
 - 4.1.4. Izročitev posesti in prenos lastninske pravice
 - 4.1.5. Odgovornost za stvarne napake
 - 4.1.6. Odgovornost za pravne napake
 - 4.1.7. Potrošniška prodaja (zakon o varstvu potrošnikov, zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ...)
- 4.2. Najem in zakup nepremičnin
 - 4.2.1. Splošno o zakupni pogodbi
 - 4.2.2. Najemna razmerja po stanovanjskem zakonu
 - 4.2.3. Zakup kmetijskih zemljišč
- 4.3. Pogodba o posredovanju
 - 4.3.1. Pojem in pomen
 - 4.3.2. Definicija posredovanja
 - 4.3.3. Narava pogodbe o posredovanju
 - 4.3.4. Obličnost
 - 4.3.5. Posrednikove obveznosti
 - 4.3.6. Posrednikove pravice
 - 4.3.7. Prenehanje pogodbe
 - 4.3.8. Ureditev posredovanja v zakonu o nepremičninskem posredovanju

5. ZEMLJIŠKA KNJIGA

- 5.1. Pojem in pomen zemljiške knjige
- 5.2. Temeljna načela
- 5.3. Vsebina vpisov
- 5.4. Glavni vpisi
 - 5.4.1. Vrste vpisov
 - 5.4.2. Listine, ki so podlaga za vpis
 - 5.4.3. Vknjižba
 - 5.4.4. Predznamba
 - 5.4.5. Zaznamba vrstnega reda

- 5.4.6. Zaznamba spora
- 5.4.7. Zaznamba izvršbe
- 5.4.8. Zaznamba prepovedi odtujitev in obremenitve
- 5.5. Zemljiškoknjižni postopek
- 5.6. Postopek vzpostavitve zemljiškoknjižne listine

6. NOTARSKE LISTINE PRI NEPREMIČNINSKEM POSLOVANJU

- 6.1. Splošno o notarskih listinah
- 6.2. Oblika pravnih poslov
- 6.3. Delovno področje notarjev in pooblastila notarjev
- 6.4. Zunanja oblika notarske listine
- 6.5. Vrste notarskih listin
- 6.6. Notarski zapisnik
- 6.7. Notarsko potrdilo
- 6.8. Notarsko potrdilo o overitvi podpisa
- 3.8. Notarski zapis
- 3.9. Izvirnik in overjeni prepis zasebne listine
- 3.10. Izvirniki in odpravki notarskega zapisa

7. STANOVANJSKA ZAKONODAJA

- 12.1. Lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah
- 12.2. Predkupna pravica in najemna razmerja
- 12.3. Upravljanje večstanovanjskih stavb

8. ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

- 9.1 Pogoji za opravljanje posredovanja v prometu z nepremičninami
- 9.2 Pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju
- 9.3 Vodenje evidence nepremičninske družbe o posredovanju v prometu z nepremičninami
- 11.4. Inšpekcijsko nadzorstvo in kazenske določbe

9. DAVČNA UREDITEV V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

- 9.1. Davek na promet nepremičnin
- 9.2. Davek na dodano vrednost
- 9.3. Davek od dobička iz kapitala in dohodnina
- 9.4. Davek na dediščine in darila
- 9. 5 Druge vrste davkov, dajatev, prispevkov, vezanih na nepremičnine

10. OSNOVE EKONOMIKE NEPREMIČNINSKEGA TRGA

- 10.1. Zakonitosti delovanja trga nepremičnin
- 10.2. Tržne razmere pomembne za določitev cene nepremičnine (nacionalno in v evropskem merilu)

11. FINANČNO POSLOVANJE NEPREMIČNIN

- 11.1. Vloga nepremičnin v poslovnem procesu, njihovo evidentiranje in osnovni pojmi knjigovodskega izkazovanja nepremičnin

- 11.2. Računovodske informacije potrebne za sprejem odločitve vezane na pridobitev ali odtujitev oziroma način pridobitve ali odtujitve nepremičnin
- 11.3. Stroški poslovanja vezani na nepremičnine (amortizacija kot strošek nepremičnin, vzdrževanje nepremičnin, zavarovanje nepremičnin ...)
- 11.4. Financiranje nepremičnin (različni viri in možne oblike financiranja nepremičnin)
- 11.5. Pomen različnih finančnih instrumentov in njihove uporabe
- 11.6. Davčne olajšave v zvezi z nepremičninami
- 11.7. Specifičnost obdavčitve različnih vrst nepremičnin
- 11.8. Instrumenti zavarovanja plačil

12. OSNOVE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

- 12.1. Standardi vrednosti nepremičnin
- 12.2. Vrste vrednosti nepremičnin
- 12.3. Metodološke osnove ocenjevanja vrednosti nepremičnin

13. UREJANJE PROSTORA, GRADITEV OBJEKTOV IN EVIDENTIRANJE NEPREMIČNIN

- 13.1. Ureditev v zakonu o urejanju prostora
 - 13.1.1. Sistemska ureditev prostorskih aktov
 - 13.1.2. Pojem in pomen lokacijske informacije
 - 13.1.3. Prostorski ukrepi
 - 13.1.4. Opremljanje zemljišč za gradnjo
 - 13.1.5. Razlastitev in omejitve lastninske pravice
 - 13.1.6. Komasacija
- 13.2. Graditev objektov
 - 13.2.1. Temeljni pogoji graditve objektov
 - 13.2.2. Vrste objektov in njihove bistvene lastnosti
 - 13.2.3. Organi pri graditvi objektov
 - 13.2.4. Udeleženci pri graditvi objektov
 - 13.2.5. Pridobitev gradbenega dovoljenja
 - 13.2.6. Pridobitev uporabnega dovoljenja
 - 13.2.7. Temeljna načela inšpekcijskega nadzora.
- 13.3. Evidentiranje nepremičnin – ZENDMPE
 - 13.3.1. Nepremičninske evidence (zemljiški kataster, kataster stavb, register stavb, register prostorskih enot ...)
 - 13.3.2. Pravna podlaga za parcelacijo, ureditev meje, odmera stavbišča ter vpis v zemljiški kataster
 - 13.3.3. Prvi vpis stavbe in delov stavb, elaborat za vpis v kataster stavb (etažni načrt stavbe)
 - 13.3.4. Vpisi po ZPPLPS

14. OSTALO

- 14.1. Osnovne poslovne komunikacije
- 14.2. Osnovne značilnosti marketinga storitev
- 14.3. Osnovna pravila obnašanja in etike na področju nepremičninskega posredovanja