

## **SKLOP št. 1**

### **Področja: 3, 4, 5, 6 in 7 po katalogu**

#### **Področje 3:**

#### **STVARNO PRAVO**

1. Katere stvarno pravne pravice poznaš?
2. Opiši načelo „superficies solo cedit“ in naštej 2 najpomembnejši izjemi od tega načela.
3. Kaj je nepremičnina?
4. Kaj je „javno dobro“?
5. Opiši „zemljiškoknjižno dovolilo“!
6. Kaj je posest?
7. Opiši varstvo posesti in roke za sodno varstvo posesti!
8. Kaj je lastninska pravica?
9. Kako se pridobi lastninska pravica?
10. Kdaj se pridobi lastninska pravica z dedovanjem in kakšno obliko lastnine pridobi premoženje zapustnika do pravnomočno končanega zapuščinskega postopka, če je več dedičev?
11. Opiši priposestvovanje!
12. Gradnja čez mejo nepremičnin!
13. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla?
14. Opiši solastnino in obseg upravičenja solastništva?
15. Ali solastnik nepremičnine lahko zahteva delitev stvari in če lahko, opiši način delitve!
16. Opiši skupno lastnino in navedi vsaj dva najbolj tipična primera skupne lastnine!
17. Kaj je nujna pot in opiši postopek za določitev nujne poti.
18. Opiši etažno lastnino?

19. Kako se določi solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih?
20. Kako nastane etažna lastnina?
21. Kaj mora vsebovati sporazum o delitvi solastnine?
22. Na kakšen način je možna sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino?
23. Ali imajo ostali etažni lastniki v večstanovanjski stavbi predkupno pravico pri prodaji posameznega dela?
24. Ali ima solastnik predkupno pravico pri prodaji solastniškega deleža in kaj v primeru, če predkupno pravico uveljavlja več solastnikov hkrati?
25. Kateri najemnik stanovanja ima predkupno pravico po Stanovanjskem zakonu takoj za solastnikom?
26. Kdo ima predkupno pravico po Zakonu o kmetijskih zemljiščih in v kakšnem zaporedju?
27. Opiši postopek odobritve pravnega posla v zvezi z prodajo kmetijskih zemljišč in gozdov.
28. Opiši predkupno pravico po Zakonu o urejanju prostora.
29. Kaj je hipoteka in kaj obsega?

SKLOP št. 1: Področja: 3, 4, 5, 6 in 7 po Katalogu

### **Področje 3**

#### **STVARNO PRAVO**

30. Katere stvarno pravne pravice poznaš?  
Opiši načelo „superficies solo cedit“ in naštej 2 najpomembnejši izjemi od tega
31. Načela.
32. Kaj je nepremičnina?
33. Kaj je „javno dobro“?

34. Opiši „zemljiškoknjižno dovolilo“!
35. Kaj je posest?
36. Opiši varstvo posesti in roke za sodno varstvo posesti!
37. Kaj je lastninska pravica?
38. Kako se pridobi lastninska pravica?
39. Kdaj se pridobi lastninska pravica z dedovanjem in kakšno obliko lastnine pridobi premoženje zapustnika do pravnomočno končanega zapuščinskega postopka, če je več dedičev?
40. Opiši priposestvovanje!
41. Gradnja čez mejo nepremičnin!
42. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla?
43. Opiši solastnino in obseg upravičenja solastništva?
44. Ali solastnik nepremičnine lahko zahteva delitev stvari in če lahko, opiši način delitve!
45. Opiši skupno lastnino in navedi vsaj dva najbolj tipična primera skupne lastnine!
46. Kaj je nujna pot in opiši postopek za določitev nujne poti.
47. Opiši etažno lastnino?
48. Kako se določi solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih?
49. Kako nastane etažna lastnina?
50. Kaj mora vsebovati sporazum o delitvi solastnine?
51. Na kakšen način je možna sprememba solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino?
52. Ali imajo ostali etažni lastniki v večstanovanjski stavbi predkupno pravico pri prodaji posameznega dela?
53. Ali ima solastnik predkupno pravico pri prodaji solastniškega deleža in kaj v primeru, če predkupno pravico uveljavlja več solastnikov hkrati?
54. Kateri najemnik stanovanja ima predkupno pravico po Stanovanjskem zakonu takoj za solastnikom?

55. Kdo ima predkupno pravico po Zakonu o kmetijskih zemljiščih in v kakšnem zaporedju?
  56. Opiši postopek odobritve pravnega posla v zvezi z prodajo kmetijskih zemljišč in gozdov.
  57. Opiši predkupno pravico po Zakonu o urejanju prostora.
  58. Kaj je hipoteka in kaj obsega?
  59. Kako nastane hipoteka?
  60. Opiši nastanek hipoteke na podlagi pravnega posla in na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa.
  61. Kaj je to maksimalna hipoteka?
  62. Ali je na isti stvari lahko več hipotek?
  63. Kako preneha hipoteka?
  64. Kaj je to zemljiški dolg in kako nastane?
  65. Kdo lahko ustanovi zemljiški dolg in na kakšen način?
  66. Kakšne služnosti poznaš in kako nastanejo?
  67. Kaj mora vsebovati pravni naslov za pridobitev stvarne služnosti?
  68. Opiši nastanek stvarne služnosti s priposestvovanjem.
  69. Kako prenehajo stvarne služnosti?
  70. Kaj je to neprava stvarna služnost?
  71. Katere osebne služnosti poznaš?
  72. Kaj je to stavbna pravica in kako nastane?
  73. Opiši pridobitev stavbne pravice na podlagi zakona.  
točka 3.7. Lastninska in druge stvarne pravice rezidentov držav članic EU in tretjih držav na nepremičninah
1. Pojasnite, kakšna je bila prvotna ureditev slovenske Ustave glede možnosti tujcev pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah v RS in kakšna je sedanja ureditev?

2. Pod kakšnim pogojem danes tujci pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v RS?

#### **Področje 4**

##### **OBLIGACIJSKA RAZMERJA (splošni del)**

1. Kaj je to obligacijsko razmerje?
2. Kaj sestavlja obligacijsko razmerje?
3. Opiši izpolnitveno ravnanje kot kot sestavino obligacijskega razmerja!
4. Kdo so subjekti obligacijskega razmerja?
5. Kaj je vsebina obligacijskega razmerja?
6. Naštej temeljna načela obligacijskega prava!
7. Kaj je to pravni posel?
8. Naštej vrste pravnih poslov in jih opiši!
9. Opiši zavezovalne in razpolagalne pravne posle!
10. Opiši enostranske in dvostranske pravne posle!
11. Ali upnik samo s sklenitvijo zavezovalnega pravnega posla pridobi pridobi tudi že stvarno pravico?
12. Kdaj je pogodba sklenjena? Opredeli čas in kraj sklenitve pogodbe.
13. Zakaj se sklepa predpogodba, in kdaj predpogodba veže?
14. V kakšnem roku morata pogodbeni stranki skleniti glavno pogodbo, če sta sklenili predpogodbo?
15. Katere so predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe?
16. Kaj je pravna sposobnost in kaj poslovna sposobnost subjekta?
17. Ali se pogodba oziroma drug pravni posel sklene tudi po zastopniku in kdaj?
18. Kaj je to pooblastilo?
19. Kako ravnati, če je zastopnik prekoračil pooblastilo?
20. Kdaj kljub doseženemu soglasju volj ni prišlo do sklenitve pogodbe (napake volje)?

21. Kakšen mora biti predmet obveznosti?
22. Kaj veš o obličnosti pravnih poslov?
23. Opiši pogajanja v postopku sklenitve pravnega posla.
24. Opiši javno dražbo kot način sklenitve pogodbe!
25. Zakaj je pogodba pravni temelj nastanka obveznosti?  
Kakšne so pravne posledice v primeru zamude, če je rok bistvena sestavina
26. Kakšne pravice ima ena stranka, če druga stranka ne izpolni svoje obveznosti  
(neizpolnitev)?
27. Kaj je to pogodbeni kazen?
28. Kakšna je odgovornost za kršitve obveznosti in katere so predpostavke odškodninske  
odgovornosti?

## **Področje 5**

### **POGODBE V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

1. Kakšne vrste pravni posel je prodajna pogodba in katere so bistvene sestavine te pogodbe?
2. V kakšni obliki mora biti sklenjena prodajna pogodba, če je predmet prodaje nepremičnina?
3. Kaj je to ara?
4. Ali lahko stranka, ki je aro dala, odstopi od pogodbe in pusti aro drugi stranki?
5. Katere so bistvene sestavine prodajne pogodbe v primeru, da je predmet prodajne pogodbe nepremičnina?
6. Zakaj sta pri prodaji pomembna čas in kraj izročitve blaga?
7. Kaj je to stvarna napaka na stvari?
8. Kaj je to pravna napaka na stvari?
9. Kakšne pravice ima kupec pri jamčevanju za napake?
10. Kakšna je razlika med najemno in zakupno pogodbo?

11. Katere so temeljne obveznosti najemodajalca in katere najemnika?
12. Kako je urejeno oddajanje poslovnih stavb in poslovnih prostorov?
13. Ali mora biti pogodba za zakup kmetijskih zemljišč sklenjena v pisni obliki in kaj mora vsebovati?

točka 5.2. Posebna pravila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb

1. Kaj določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in s kakšnim namenom je bil sprejet?
2. Kdo šteje za investitorja po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in kdo za končnega kupca?
3. Kdo šteje za investitorja po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in kdo za vmesnega kupca?
4. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se pri sestavi prodajne pogodbe uporabljajo določila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb?
5. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da lahko prodajalec po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb prične z oglaševanjem ter prodajo?
6. Kakšne možnosti ima kupec po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, če prodajalec sklene prodajno pogodbo za prodajo stanovanja, še preden so izpolnjeni zakonski pogoji za to, če npr. še ni izdano dokončno gradbeno dovoljenje?
7. Ali glede na določila Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, prodajalec lahko od kupca zahteva plačilo kakšnih dodatnih stroškov, poleg kupnine? Pojasnite, kako določa zakon, kdo nosi stroške vknjižbe v zemljiško knjigo?
8. Na kakšen način določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, glede are?
9. Katero je osnovno pravilo Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede izpolnitve obveznosti na strani kupca in prodajalca? Ali se lahko kupec in prodajalec dogovorita za predčasno plačilo kupnine in če da, pod kakšnimi pogoji.

10. Pod kakšnimi pogoji lahko po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb prodajalec odstopi od pogodbe zaradi zamude kupca?
11. Kako zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb določa izjeme glede zadržanja plačila kupnine?
12. Kako zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb določa glede izročitve nepremičnine. Ali lahko prodajalec izključi svojo odgovornost za zamudo, iz razlogov, ki se nanašajo na potek gradnje, npr., da zaradi hude zime, ni bilo mogoče graditi?
13. Kateri pogoji, po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb morajo biti izpolnjeni za izročitev nepremičnine?
14. Kako določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede plačila pogodbene kazni in kdaj jo je prodajalec dolžan plačati?
15. Kako določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede načina izročitve nepremičnine in katere listine mora predložiti prodajalec?
16. Kako določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb glede odgovornosti prodajalca za skrite napake? Kakšni so roki, da prodajalec še odgovarja in v kolikšnem času mora kupec napako reklamirati?
17. V kolikšnem roku mora prodajalec odpraviti skrite napake po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb in kakšne možnosti ima kupec, če prodajalec tega ne stoti?
18. Navedite, katere so osnovne značilnosti skrbniškega računa?



## Področje 6

### ZEMLJIŠKA KNJIGA

1. Kako je zemljiška knjiga sestavljena in kaj se vpisuje v posamezni del?
2. Kdo vodi zemljiško knjigo?
3. Kaj pomeni načelo javnosti po Zakonu o zemljiški knjigi?
4. Ali so tudi listine, ki se nahajajo v zbirki listin zemljiške knjige javne? Kakšen je pomen načela javnosti na področju zemljiškoknjižnega prava?
5. Kaj pomeni načelo začetek učinkovanja vpisov po Zakonu o zemljiški knjigi?  
Kaj pomeni načelo "oblikovalni učinki vpisov", na področju zemljiškoknjižnega prava?
6. prava?
7. Kaj pomeni načelo pravnega prednika, na področju zemljiškoknjižnega prava?
8. Kaj pomeni načelo vrstnega reda, na področju zemljiškoknjižnega prava?
9. Kupec želi kupiti stanovanje. Pri vpogledu v podatke zemljiške knjige se vidi, da je vpisana plomba za vknjižbo pridobitve lastninske pravice na 3. osebo. Opišite na kaj bi kupca opozorili ter pojasnite na katero načelo zemljiške knjige bi se sklicevali?
10. Kako Zakon o zemljiški knjigi deli vsebino vpisov v zemljiško knjigo?  
Kaj je predmet stvarnih pravic, ki se vpisuje v zemljiško knjigo?
11. Ali se glede na načelo superficies solo cedit, lahko objekt vpiše v zemljiško knjigo samostojno?  
2. objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.
12. Naštejte nekaj pravnih dejstev, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo?  
  
*(navede naj vsaj 4)*
13. Ali glede vpisa pravnih dejstev velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo?
14. Na kakšen način se glede na vrsto vpisa v zemljiško knjigo, vpisujejo pravice?
15. Na kakšen način se glede na vrsto vpisa v zemljiško knjigo vpisujejo pravna dejstva.

16. Katere listine so podlaga za glavni vpis? Navedite na primeru prodaje stanovanja?

Opišite kakšna mora biti vsebina te listine? Kakšna mora biti vsebina zemljiško knjižnega dovolila?

*(opomba: navede naj tako, da se izkaže, da prepozna bistvo)*

17. Ob upoštevanju načela pravnega prednika pojasnite, kako postopati, kadar prodajalec ni kot lastnik vpisan v zemljiški knjigi?

18. Pojasnite pojem vknjižbe v zemljiško knjigo?

19. Pojasnite pojem predznambe in v kakšnem primeru se uporablja?

20. Pojasnite pojem zaznambe vrstnega reda in v kakšnem primeru se uporablja?

21. Kdaj se predznanba opraviči in kakšen je rok za opravičitev predznambe?

22. Pojasnite kakšni so učinki zaznambe spora?

23. Pojasnite pomen zaznambe izvršbe v zemljiški knjigi?

24. Pojasnite kakšni so učinki zaznambe prepovedi odtujitve in obremenitve?

25. Kdaj se zemljiškknjižni postopek začne in na kakšen način se v zemljiški knjigi vidi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškknjižni postopek, o katerem še ni bilo odločeno?

26. Pojasnite pomen plombe v zemljiški knjigi? Kako bi postopali, če bi pri prodaji nepremičnine opazili, da je vknjižena plomba za ustanovitev hipoteke na tej nepremičnini.?

27. Kakšna je oblika zemljiškknjižnega predloga?

28. Pri katerem sodišču se vloži zemljiškknjižni predlog?

29. Na kakšen način zemljiškknjižno sodišče odloči o predlogu za vpis?

Kdaj zemljiškknjižno sodišče predlog za vpis zavrne in kakšne možnosti ima predlagatelj?

30. Kakšno pravno sredstvo je dovoljeno proti sklepu o predlogu za vpis, ki ga je izdal zemljiškknjižni referent in kakšno proti sklepu o ugovoru, ki ga je izdal zemljiškknjižni sodnik?

31. Ali je za vpogled v podatke glavne knjige treba izkazati pravni interes?

Kaj pa za podatke v zbirki listin?

Za katero načelo gre?

32. Kateri institut po Zakonu o zemljiški knjigi bi uporabili, če prodajalec ni vpisan kot lastnik v zemljiški knjigi, hkrati pa tudi ne razpolaga z verigo pogodb, ki bi izkazovale prenos lastninske pravice?

## **Področje 7**

### **NOTARSKE LISTINE**

1. Naštejte notarske listine in pojasnite kakšna je njihova narava.
2. Na katerem območju sme notar opravljati svoje delo? Kako je s pristojnostjo notarjev, če je predmet pravnega posla ustanovitev hipoteke?
3. Katere so naloge notarjev, kot oseb javnega prava po Zakonu o notariatu?
4. Za katere pravne posle določa Zakon o notariatu, da morajo biti sklenjeni v obliki notarskega zapisa. Kakšne so pravne posledice, če takšen pravni posel ni sklenjen v predpisani obliki?
5. V čem se razlikuje listina, na kateri je podpis overil notar od listine, ki je bila sestavljena v obliki notarskega zapisa?
6. Kakšna oblika se zahteva za kupoprodajno pogodbo, ki vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo? Kakšne so pravne posledice, če temu ni tako?
7. Stvarnopravni zakonik določa kot pogoj obličnosti overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, katerega predmet je npr. prenos lastninske pravice na nepremičnini. Ali v tem primeru notar odgovarja za vsebino pogodbe, ki vsebuje tudi zemljiškoknjižno dovolilo? Ali je notar dolžan ugotavljati, če stranke smejo skleniti posel, na katerega se listina nanaša?

8. Kupec in prodajalec se dogovorita, da bosta sama sestavila kupoprodajno pogodbo z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki pa jo bo potrdil notar. Ali je navedeno dopustno in pod kakšnim pogojem? Ali tako potrjena listina pridobi lastnost notarskega zapisa?

## **SKLOP ŠT. 2**

**Področja: 1, 2, 13, 14 in 15 po katalogu**

## **SKLOP ŠT. 3**

**Področja 8, 9, 10, 11 in 12 po katalogu**

### **1. Področje**

#### **OSNOVE EKONOMIKE NEPREMIČNINSKEGA TRGA**

1. Naštej štiri glavne skupine dejavnikov, ki vplivajo na ponudbo in povpraševanje nepremičnin ?
2. Predstavite kako gospodarski cikel vpliva na trg nepremičnin ?
3. Naštejte pomembnejše makroekonomske kazalce, ki vplivajo na promet z nepremičninami?
4. Pojasnite gibanje BDP v Sloveniji letih 2008 - 2010?
5. Naštejte in kratko predstavite specifičen lastnosti trga nepremičnin?
6. Predstavite in kratko opišite nepremičninski trg (ponudbo, povpraševanje, gibanje cen) Sloveniji v preteklih letih (od 2005 dalje) ?
7. Predstavite in kratko opišite nepremičninski trg v tujini (EU, sosednje države, Amerika) v preteklih letih (od 2005 dalje) ?
8. Analizirajte vpliv obstoječe finančne krize na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah v Sloveniji (po parametru cene, količine)
9. Analizirajte vpliv obstoječe finančne krize na ponudbo in povpraševanje in cene nepremičnin v Sloveniji (na podlagi različnih virov informacij (javni viri, statistika, uradne evidence)
10. Predstavite vpliv obrestne mere na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah?
11. Kaj mora vsebovati ustno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine?
12. Kaj so ključni kreatorji vrednosti nepremičnine?
13. Kaj je značilnost popolnega trga?
14. Kaj je značilno za soseseo, manjši del trga?

15. Navedite specifične lastnosti nepremičnin in jih razložite.
16. Katere so ekonomske lastnosti nepremičnin?
17. Katere so fizične lastnosti nepremičnin?
18. Katere so institucionalne lastnosti nepremičnin?
19. Razložite pojem lokaliziranost nepremičninskega trga.
20. Razložite pojem segmentiranost nepremičninskega trga.
21. V čem se trg nepremičnin razlikuje od ostalih trgov?
22. Kaj je koristnost nepremičnin?
23. Kako deluje trg nepremičnin?
24. Naštete vrste nepremičnin.
25. Kakšen je pomen lokacije pri nepremičninah?
26. Zakaj je pomembna analiza okolja?
27. Kakšen je vpliv okolja na nepremičnine?
28. Katere pravice so povezane z nepremičninami?
29. Naštete dejavnike, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin.
30. Naštete dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah.
31. Kaj je nepremičninska pravica in iz česa sestoji vrednost nepremičninske pravice?
32. Razložite pojme: cena, vrednost, strošek.
33. Kje pridobimo podatke o oglaševanih nepremičninah?
34. Kje pridobimo podatke o izvedenih transakcijah nepremičnin?

## **2. Področje**

### **OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

1. Kaj razumemo s pojmom vrednost nepremičnine?
2. Kateri načini ocenjevanja vrednosti so najbolj pogosti v primeru nepremičnin?
3. Kaj razumemo z izrazom nepremičninska pravica?

4. Kaj je tržna cena nepremičnine?
5. Kaj razumemo s pojmom »vrednost, cena, strošek« v povezavi z nepremičnino?
6. Podrobneje predstavi način donosa kot metodo vrednotenja/ ocenjevanja vrednosti nepremičnin?
7. Kašne pravice/šop pravic poznamo v primeru lastništva zemljišča?
8. Katera znanja, norme oziroma standarde morajo uporabljati ocenjevalci nepremičnin za posamično ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic (označite pravilen odgovor!)
  - PEM - Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87 in 16/87-popr.);
  - Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;
  - Standard SIST ISO 9836.
9. Pojasnite pomen izrazov:
  - »ocenjena vrednost nepremičnine«
  - »tržna cena nepremičnine«
  - »nepremičninska pravica«
10. Pojasnite pomen izrazov:
  - »vrednost za investitorja«
  - »likvidacijska vrednost«
11. Kateri način ocenjevanja in katero podlago vrednosti bi izbrali za potencialnega kupca:
  - za ocenitev vrednosti stanovanja v predelu Ljubljane, kjer je veliko prometa s podobnimi nepremičninami;
  - za ocenitev vrednosti trgovine, ki je namenjena ustvarjanju dohodka v strogem centru Ljubljane;
  - za ocenitev vrednosti cerkve na podeželju;
12. Kateri način ocenjevanja in katero podlago vrednosti bi izbrali za potencialnega kupca:
  - za ocenitev vrednosti stanovanjske hiše, namenjen za bivanje v naselju, kjer ni veliko prometa s podobnimi nepremičninami;
  - za ocenitev vrednosti poslovnega prostora v Ljubljani, ki se oddaja v najem;
  - za ocenitev vrednosti gorske kočice.
13. Kaj definira standard SIST ISO 9836?
14. Katere površine definira standard SIST ISO 9836?
15. Kako je definirana »neto tlorisna površina«?
16. Kako je definirana »bruto tlorisna površina«?
17. Kako je definirana »zazidana površina«?
18. Kako se deli »neto tlorisna površina«?
19. Opredeli »komunikacijsko površino«.

20. Opredeli »tehnično površino«.
21. Opredeli »komunikacijsko površino«.
22. Katere vrste poročil o oceni vrednosti nepremičnine poznate?
23. V kakšnem primeru oz. za katere potrebe boste kot nepremičninski posrednik stranki svetovali ustno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine?
24. V kakšnem primeru boste kot nepremičninski posrednik stranki svetovali pisno poročilo o oceno vrednosti nepremičnine?
25. Kdo lahko v Sloveniji ocenjuje vrednosti nepremičnin in za kakšne potrebe?
26. V kakšnih primerih se srečujemo z ocenjevanjem vrednosti nepremičninskih pravic?
27. Ali so za ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Sloveniji sprejeti standardi? Če so, naštejte kateri.
28. Kako na postopek ocenjevanja vrednosti vpliva namen ocenjevanja?
29. Kaj pri naročilu ocene vrednosti ocenjevalec pričakuje od naročnika?
30. Kaj je tržna vrednost?
31. Katere so vrednosti nepremičnin, ki niso tržne vrednosti?
32. Kaj je poštena vrednost?
33. Ali sta pojma tržna vrednost in poštena vrednost združljiva?
34. Katere vrednosti nepremičnin poznate?
35. Kakšen je osnovni postopek pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin?
36. Kaj pomeni najgospodarnejša uporaba nepremičnine?
37. Naštejte dobe nepremičnin.
38. Kdaj je primerno uporabiti nabavno vrednostno metodo in katere so glavne značilnosti te metode?
39. Katere so glavne značilnosti metode primerljivih prodaj in kdaj to metodo izberemo?
40. Navedite tri temeljne načine ocenjevanja vrednosti nepremičnin in jih kratko obrazložite.
41. Naštejte tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki temeljijo na zaznavah uporabnikov.
42. Naštejte tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so povezana z zemljiščem in izboljšavami na njem.
43. Naštejte tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so povezana z okoljem.

44. Opišite razliko med posamičnim in množičnim ocenjevanjem vrednosti.
45. Kaj je posamično ocenjevanje vrednosti nepremičnin?
46. Kaj je množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin?

## **8. Področje**

### **STANOVANJSKA RAZMERJA**

1. Navedite dele večstanovanjske stavbe?
2. Naštejte nekaj individualnih prostorov večstanovanjske stavbe, ki so del večstanovanjske stavbe.
3. Naštejte nekaj skupnih prostorov večstanovanjske stavbe.
4. Na kakšen način morajo izvrševati etažni lastniki lastninsko pravico?
5. Razložite, če lahko opravljam poslovno dejavnost v stanovanju?
6. V svojem stanovanju bi radi opravljali poslovno dejavnost. Pod kakšnimi pogoji to zakonito opravljate?
7. Prodajate stanovanje in stranko zanima, katera dela lahko izvede v svojem stanovanju in pod katerimi pogoji, ne da bi za to potrebovala soglasje ostalih etažnih lastnikov. Kaj o tem določa Stanovanjski zakon?
8. Navedite, v katerih primerih je po Stanovanjskem zakonu pri poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja, potrebno pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov.
9. Pojasnite, kaj bi storili, če posameznik grobo krši pravila sosedskega sožitja.
10. V vašem stanovanju zamaka in povzroča škodo na skupnih prostorih. Upravniku ne dovolite vstopa v vašo zasebno lastnino. Ali ravnate zakonito?
11. Prodajate stanovanje v stanovanjskem bloku in stranko zanima, če bi lahko v fasado vgradila novo okensko odprtino. Ali potrebuje za to gradbeno dovoljenje ter kolikšno soglasje etažnih lastnikov potrebuje?
12. V svojem stanovanju bi radi obnovili kopalnico. Pod kakšnimi pogoji lahko to storite?



13. Kaj etažni lastniki po Stanovanjskem zakonu določijo v načrtu vzdrževanja večstanovanjske stavbe in za kaj je mogoče uporabiti sredstva rezervnega sklada?
14. Prodali ste svoje stanovanje. Ali morate ob izselitvi o tem obvestiti koga v tem večstanovanjski stavbi? Pojasnite!
15. Opišite posle rednega upravljanja večstanovanjske stavbe.
16. Razložite kaj predstavlja obratovanje večstanovanjske stavbe.
17. Pojasnite ali mora imeti večstanovanjska stavba hišni red.
18. S kolikšnim soglasjem odločajo etažni lastniki o poslih izrednega upravljanja?
19. Pojasnite, kako se pristopimo k izvajanju izboljšav v večstanovanjski stavbi.
20. Naštejte nekaj poslov, za katerega morajo etažni lastniki sprejeti 100% soglasje.
21. Naštejte nekaj nalog upravnika.
22. Upravnik prepleška vhodna vrata. Ali mora imeti za to sklep etažnih lastnikov?
23. Navedite način odločanja v večstanovanjski stavbi.
24. Pojasnite, kdo in kakšen način skliče zbor etažnih lastnikov.
25. Pojasnite pojem rezervnega sklada.
26. Kdo vodi sredstva rezervnega sklada in na kakšen način?
27. Kdo izračuna in kakšna so merila za določitev rezervnega sklada?
28. Pojasnite, za kaj je možno uporabiti sredstva rezervnega sklada.
29. Naštejte vsaj pet obveznih elementov najemne pogodbe.
30. Katere so dolžnosti etažnega lastnika v najemnem razmerju?
31. Naštejte vsaj pet dolžnosti najemnika.
32. V katerem primeru mora najemodajalec skleniti aneks k najemni pogodbi, če se število uporabnikov poveča?

33. Naštejte nekaj krivdnih odpovednih razlogov pri odpovedi najemne pogodbe.
34. Pojasnite, katero dejanje lastnika je predpogoj za tožbo za izpraznitev stanovanja.
35. Opišite lastnikovo možnost odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

## **9. Področje**

### **NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE**

1. Kdaj sme pričeti nepremičninska družba s poslovanjem?
2. Ali mora nepremičninska družba zavarovati posle posredovanja?
3. Pojasnite, kako bo naročitelj vedel, če ima nepremičninska družba sklenjeno zavarovanje odgovornosti.
4. Naštejte vsaj pet obveznih elementov pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
5. V katerem trenutku stopita nepremičninski posrednik in naročitelj v stik?
6. Kako bo naročitelj ugotovil, če ima nepremičninski posrednik licenco?
7. Opišite, kaj pomeni skrbnost dobrega strokovnjaka in kdo je zavezan k njej.
8. Navedite, na kaj mora nepremičninska družba posebej opozoriti naročitelja ali tretjo osebo, da ne uveljavljata plačila odškodnine?
9. Naštejte elemente splošnih pogojev poslovanja.
10. Pojasnite, kdaj se naročitelj seznanja s splošnimi pogoji poslovanja.
11. Nepremičninska družba želi za vsako ceno prodati nepremičnino in razdeli letake v nabiralnike. Ali ravna zakonito?
12. Kaj mora vsebovati oglas za prodajo stanovanja, ki bi ga nepremičninska družba objavila v sredstvih javnega obveščanja?
13. Kakšen je najpogostejši način oglaševanja nepremičninske družbe?

14. Kdaj nepremičninska družba oglašuje brez objave cene nepremičnine?
15. Kaj pomeni nepristranskost pri posredovanju?
16. Kaj mora nepremičninska družba storiti, da pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami zaščiti interese naročnika? Na kakšen način in s katerimi podatki mora nepremičninski posrednik seznaniti naročitelja?
17. 9.2. Na kaj mora nepremičninska družba pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, pisno opozoriti pogodbeni stranki?
18. Pojasnite, na kakšen način boste preverili pravno in dejansko stanje nepremičnine?
19. Kdaj boste pripravili prodajno pogodbo za naročitelja in kdo jo sestavi?
20. Razložite, kdaj dobi nepremičninska družba pravico do plačila za provizijo?
21. Kakšen delež provizije pripada nepremičninski družbi pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičnino?
22. Prodajate nepremičnino v sodelovanju z nepremičninsko družbo. Vendar ste sami našli kupca. Ali morate plačati provizijo nepremičninski družbi?
23. Kakšno provizijo lahko zahteva nepremičninska družba, če sama kupi nepremičnino?
24. Katere podatke mora voditi nepremičninska družba?

## **10. Področje**

### **DAVČNA UREDITEV V ZVEZI Z NEPREMIČNINAMI IN PROMETOM Z NEPREMIČNINAMI**

1. Naštejte nekaj vrst davkov, ki obdavčujejo nepremičnine.
2. Naštejte primere, ko je potrebno plačati davek na promet nepremičnin.
3. Kaj se šteje za prenos nepremičnin?
4. Kateri prenos nepremičnine ni obdavčen po zakonu o davku na promet nepremičnin?
5. Kateri davek se plača v primeru novogradnje?

6. Katera predpisa urejata obdavčenje pri prodaji nepremičnin?
7. Kateremu organu plačamo davek na promet nepremičnin in po kakšni stopnji?
8. Naštete vsaj tri primere, pri katerih se davek na promet nepremičnin ne plačuje.
9. Kdo je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin?
10. Ali lahko druga stranka v postopku prevzame obveznost plačila davka na promet nepremičnin?
11. Pojasnite, kakšna je davčna osnova za plačilo davka na promet nepremičnin.
12. V katerem trenutku nastane obveznost plačila davka na promet nepremičnin?
13. Ali plačamo DDV od najema ali zakupa nepremičnin?
14. Naštete, katere transakcije so premet DDV?
15. Katere transakcije niso predmet DDV:
16. Kdo je davčni zavezanec za plačilo DDV?
17. Kraj obdavčitve po zakonu o DDV je?
18. Kaj je davčna osnova za DDV?
19. Stopnja obračuna DDV je?
20. Plačila DDV so oproščene?
21. Kdo je zavezanec za davek od dohodka od kmetijstva?
22. Pojasnite, kaj je osnova za odmero za davek od kmetijstva?
23. Navedite stopnje davka iz kmetijstva.
24. Kateri organ odmerja in pobira davek iz kmetijstva?
25. Kdaj se davek iz kmetijstva ne plačuje?
26. Kateri dohodki so trajno oproščeni davka od kmetijstva?

27. Kateri organ določi območje plačevanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?
28. Opišite možne oprostitve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?
29. Površine, od katerih se ne plačuje nadomestilo.
30. Pojasnite merila za določanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.
31. Kdo je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča?
32. Postopek odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča
33. Kdaj se pri stanovanjih obračuna in plačuje davek na dodano vrednost in po kakšni stopnji?
34. Kaj se po Zakonu o davku na promet nepremičnin šteje za promet nepremičnin ?
35. Kdo je pri prometu nepremičnin zavezanec za plačilo davka, če gre za prodajo, ustanovitev stavbne pravice, za zamenjavo nepremičnine, finančni najem in pridobitev lastninske pravice na podlagi priposestovanja?

## **11. Področje**

### **PROSTORSKO NAČRTOVANJE IN GRADITEV OBJEKTOV**

1. Naštejte občinske prostorske akte.
2. Kaj je obvezna sestavina vsakega prostorskega akta in v kakšni obliki so izdelani?
3. Katere so obvezne priloga posameznega prostorskega akta?
4. Opišite potrdilo o namenski rabi zemljišča, kdo ga izda?
5. Kaj je lokacijska informacija?
6. Za kaj potrebujemo lokacijsko informacijo in za kaj potrdilo o namenski rabi prostora?
7. Katero stavbno zemljišče velja za komunalno opremljeno?
8. Kdaj je dovoljena gradnja objektov in omrežij na določenem zemljišču?
9. Kateri akt je podlaga za gradnjo komunalne opreme?

10. Ali in če, po kakšnimi pogoji lahko investitor sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za zemljišče
11. Kaj je komunalni prispevek?
12. Kaj je zagotovljeno plačniku komunalnega prispevka?
13. Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?
14. Na podlagi česa se določi komunalni prispevek?
15. Kaj predstavlja minimalno komunalno oskrbo?
16. Za katere objekte se ne plača komunalni prispevek?
17. Za katere namene lahko porabi občina sredstva, zbrana s komunalnim prispevkom?
18. Kaj pomeni zakonita predkupna pravica občine?
19. Kaj mora storiti prodajalec, če občina uveljavlja predkupno pravico?
20. Pojasnite razlastitev in omejitev lastninske pravice v korist občine?
21. Prodajate stanovanjsko hišo in stranko zanima, kakšne so možnosti dozidave. Kje pridobite te informacije?
22. Razlaščencu se odvzame lastninska pravica na stavbi ali delu stavbe? Kakšne so njegove pravice?
23. S kakšnim ukrepom se lahko začasno ali trajno omeji lastninska pravica na nepremičnini, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje?
24. Pojasnite kaj je komasacija?
25. Kateri organ in na kakšen način se uvede komasacija?
26. Kaj se po Zakonu o prostorskem načrtovanju šteje kot stavbno zemljišče in kaj je meja zazidljivosti?
27. Kaj je zahtevni objekt?

28. Kaj je gradbeno dovoljenje in kdo ga izdaja?
29. Pogoji za začetek gradnje enostavnih objektov?
30. Kdaj se lahko začne gradnja, rekonstrukcija ali odstranitev objekta?
31. Kateri so enostavni objekti?
32. Na svojem zemljišču bi radi postavili enostavni objekt. Kaj to pomeni in kako se bomo zadeve lotili?
33. Kako se zagotavlja neovirano gibanje funkcionalno oviranih oseb?
34. S čim dokažemo, da imamo pravico graditi?
35. Kdaj lahko pridobimo gradbeno dovoljenje po skrajšanem ugotovitvenem postopku?
36. Za kakšen del zgradbe se izda gradbeno dovoljenje?
37. Kakšna mora biti vsebina gradbenega dovoljenja?
38. Dobili smo gradbeno dovoljenje za gradnjo manj zahtevnega objekta. Ker še nismo zbrali dovolj denarja, smo pričeli z gradnjo šele po treh letih od pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ali postopamo zakonito?
39. Kdaj se opravi tehnični pregled objekta?
40. Navedite pogoje za začetek uporabe objektov?
41. Kaj po Zakonu o graditvi objektov pomenijo investicijska vzdrževalna dela in ali je za ta dela potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje?
42. Kdo je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja?
43. Kaj je v primeru, če za neko starejšo stanovanjsko stavbo ne morete pridobiti podatka o izdanem gradbenem dovoljenju, stavba pa je stara preko 40 let. Ali ZGO-1 kaj določa v zvezi s tem?
44. Prodajate stanovanje v stanovanjskem bloku in stranko zanima, če bi lahko v fasado vgradila novo okensko odprtino. Ali potrebuje za to gradbeno dovoljenje ter kolikšno soglasje etažnih lastnikov potrebuje?

45. Opravljanje inšpekcijskega nadzorstva.

## 12. Področje

### EVIDNTIRANJE NEPREMIČNIN

1. Pojasnite pojem zemljiškega katastra
2. Razložite, kaj predstavlja kataster stavb?
3. Kaj predstavlja evidenca državne meje?
4. Pojasnite kaj je evidenca trga nepremičnin
5. Pojasnite, kaj je parcelacija
6. Kje bomo našli podatek o novi parceli, nastali s parcelacijo?
7. Kaj je potrebno priložiti zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije?
8. Kateri organ odloča o zahtevi za uvedbo postopka evidentiranja parcelacije?
9. Kaj je obvezna priloga odločbe o evidentiranju parcelacije?
10. Pri prodaji objekta se ugotovi, da meja zemljišča, na katerem stoji objekt, ni urejena. Pri katerem upravnem organu se vloži zahteva za ureditev meje? Kaj mora biti taki zahtevi priloženo?
11. Kateri podatki se vodijo v zemljiškem katastru?
12. Naštejte nekaj geodetskih storitev.
13. Katere vrste dejanske rabe se vodijo v zemljiškem katastru?
14. Kaj pomeni javnost podatkov po Zakonu o evidentiranju nepremičnin?



### 13. Področje

#### OSNOVE INVESTIRANJA IN FINANIRANJA NAKUPA NEPREMIČNIN

1. Naštej štiri glavne motive za investiranje v nepremičnine kot investicijo oz. naložbo?
2. Navedite značilnosti finančnega in operativnega najema (leasinga) z vidika lastništva in stroškov pri poslovanju pravne osebe?
3. V strogem centru Ljubljane namerava fizična oseba kupiti stanovanje. Predstavi in opiši dostopnost oz. posojilne pogoje in način financiranja s hipotekarnim posojilom?
4. Predstavi na splošno kako je z dostopnostjo financiranja in posojilnimi pogoji bank v zadnjih letih?
5. Ocenite vpliv obrestne mere na kredite za stanovanja in cene stanovanj?
6. Opredeli pojem »naložbena nepremičnina«?
7. Kaj je temeljna razlika med »dinamičnimi« in »statičnimi metodami« za vrednotenje investicijskih projektov ?
8. Naštej dinamične metode za vrednotenje investicijskih projektov ?
9. Kaj pomeni oz. na kakšen spoznanju temelji metoda »neto sedanje vrednosti«?
10. Presojamo investicijski projekt izgradnje poslovne stavbe na podlagi metode neto sedanje vrednosti (*Označite pravilne odgovore!*):
  - $NSV = 0$  , Zavrnamo projekt
  - $NSV > 0$  , Zavrnamo projekt
  - $NSV < 0$  , Sprejmemo projekt
  - $NSV = 0$  , Sprejmemo projekt
  - $NSV > 0$  , Smo indiferentni
  - $NSV > 0$  , smo indiferentni
  - $NSV < 0$  , Zavrnamo projekt
  - $NSV > 0$  , Sprejmemo projekt
  - $NSV = 0$  , Smo indiferentni
11. Presojamo investicijski projekt izgradnje hotelskega kompleksa na podlagi metode neto sedanje vrednosti (*Označite pravilne odgovore!*):
  - $NSV = 0$  , Zavrnamo projekt
  - $NSV > 0$  , Smo indiferentni
  - $NSV > 0$  , smo indiferentni
  - $NSV < 0$  , Zavrnamo projekt
  - $NSV > 0$  , Sprejmemo projekt
  - $NSV > 0$  , Zavrnamo projekt
  - $NSV < 0$  , Sprejmemo projekt
  - $NSV = 0$  , Sprejmemo projekt
  - $NSV = 0$  , Smo indiferentni
12. Presojamo investicijski projekt izgradnje večstanovanjske stavbe na podlagi metode neto sedanje vrednosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $NSV = 0$  , Sprejmemo projekt
- $NSV > 0$  , Smo indiferentni
- $NSV > 0$  , smo indiferentni
- $NSV < 0$  , Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$  , Sprejmemo projekt
- $NSV = 0$  , Smo indiferentni
- $NSV = 0$  , Zavrnemo projekt
- $NSV > 0$  , Zavrnemo projekt
- $NSV < 0$  , Sprejmemo projekt

13. Kaj pomeni oz. na kakšen spoznanju temelji metoda »interne stopnje donosnosti«?

14. Presojamo investicijski projekt izgradnje poslovne stavbe na podlagi metode interne stopnje donosnosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $IRR = r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR > r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR < r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR = r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR > r$  , Smo indiferentni
- $IRR > r$  , smo indiferentni
- $IRR < r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR > r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR = r$  , Smo indiferentni

15. Presojamo investicijski projekt izgradnje hotelskega kompleksa na podlagi metode interne stopnje donosnosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $IRR = r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR > r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR < r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR = r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR > r$  , Smo indiferentni
- $IRR > r$  , smo indiferentni
- $IRR < r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR > r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR = r$  , Smo indiferentni

16. Presojamo investicijski projekt izgradnje večstanovanjske stavbe na podlagi metode interne stopnje donosnosti (*Označite pravilne odgovore!*):

- $IRR = r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR > r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR < r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR = r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR > r$  , Smo indiferentni
- $IRR > r$  , smo indiferentni
- $IRR < r$  , Zavrnemo projekt
- $IRR > r$  , Sprejmemo projekt
- $IRR = r$  , Smo indiferentni

17. Kateri pogoji morajo biti izpolnjeni, da se nepremičnina prepozna kot osnovno sredstvo v poslovnih knjigah?

18. Katere računovodske informacije so pomembne pri odtujitvi nepremičnine?

19. Definiraj nabavno vrednost nepremičnine in računovodsko opredeli sestavo nabavne vrednosti nepremičnine?
20. Kaj je amortizacija in koliko znaša najvišja davčno priznana stopnja amortizacije za gradbene objekte in naložbene nepremičnine oz. njihove dele?
21. Kaj je značilno za hipotekarno financiranje?
22. Kaj so deljeni interesi v primeru poslovanja z nepremičninami in predstavi primer?
23. Kateri investicijski kriteriji/merila so važna pri investiranju?
24. Kaj je značilno za investiranje v nepremičnine, ki prinašajo dohode?
25. Kaj so razlogi za investiranje/naložbenje v nepremičnine/nepremičninske pravice?
26. Navedite različne vire in možne oblike financiranja nepremičnin.
27. Opišite, kaj je hipotekarno posojilo.
28. Naštejte vrste hipotekarnih posojil.
29. Kako mora biti sklenjena pogodba o hipotekarnem posojilu in katere elemente mora vsebovati?
30. Opišite zakup (lizing) nepremičnin v primerjavi s posojilom.
31. Kateri so motivi za investiranje v nepremičnine?
32. Katerim namenom služijo nepremičnine?
33. Navedite prednosti in slabosti najema nepremičnine v primerjavi z nakupom.
34. Katera tveganja poznamo pri naložbah v nepremičninah? (Naštejte in kratko opišite.)
35. Kaj je storitev Sale-and-leaseback?
36. Kakšna je vloga nepremičnin v poslovnem procesu in kako jih evidentiramo?
37. Opredelite vrsto nepremičnin z računovodskega vidika.
38. Naštejte instrumente zavarovanja plačil nepremičnin.
39. Kaj mora podjetje upoštevati, preden se odloči za dolgoročno zadolžitev?
40. Kaj so nepremičninski investicijski skladi (REIT)?
41. Opišite, kako delujejo nepremičninski investicijski skladi.
42. Naštejte vrste nepremičninskih investicijskih skladov.
43. Katera so tveganja naložb v nepremičninske investicijske sklade?
44. Kakšna je razlika med finančnim in poslovnim najemom nepremičnine?

## 14. Področje

### TRŽENJSKE AKTIVNOSTI IN PREDPISI O OGLAŠEVANJU

1. V katerem jeziku mora poslovati podjetje s potrošniki na območju Republike Slovenije?
2. Kaj se šteje za zavajajoče oglaševanje nepremičninske družbe?
3. Kaj se šteje za agresivno oglaševanje nepremičninske družbe ?
4. Ali je dovoljeno primerjalno oglaševanje ?
5. Na kakšen način je dovoljeno primerjalno oglaševanje ?
6. Nepremičninska družba oglašuje nepremičnine. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin in če, pod kakšnimi pogoji:
  - z letaki, ki se npr. lepijo na vhode večstanovanjskih stavb
  - z letaki, ki se puščajo v nabiralnikih
  - oglaševanje lastne nepremičnine (v lasti nepremičninske družbe)
7. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin z letaki, ki se npr. lepijo na vhode večstanovanjskih stavb ?
8. Ali je dovoljeno oglaševanje prodaje nepremičnin z letaki, ki se npr. puščajo v nabiralnikih večstanovanjskih stavb ?
9. Katere institucije se v Sloveniji ukvarjajo z zaščito potrošnika ?
10. Kaj je tržno komuniciranje?
11. Opišite promocijo nepremičninskih storitev.
12. Naštete osem značilnih razlik med storitvami in izdelki.
13. Katere so glavne sestavine promocije?
14. Naštete lastnosti storitev.
15. Kaj je odličnost storitve?
16. Kaj je trženjski splet za storitve?
17. Opišite komunikacijski splet pri nepremičninah.
18. Opišite način določanja prodajnih cen.
19. Katere dejavnosti sestavljajo tržno komuniciranje?
20. Opišite komunikacijski krog.

21. Kdo so udeleženci na poti storitev od ponudnika do porabnika?
22. Kakšna je matrika za reševanje pritožb uporabnikov?
23. Z matriko prikažite reševanje pritožb glede na dva kriterija.
24. Navedite pravila o oglaševanju pri prometu z nepremičninami.
25. Kateri so osnovni elementi kodeksa o dobrih poslovnih običajih iz leta 1996?
26. Katera so temeljna načela kodeksa dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami, ki jih morajo spoštovati organizacije s področja poslovanja z nepremičninami?
27. Katere institucije se v Sloveniji ukvarjajo z zaščito potrošnika?
28. Naštete vsaj tri dobre poslovne običaje.
29. Kaj je namen tržnih raziskav?
30. Kaj pomeni načelo 4P?
31. Kako ugotavljamo zadovoljstvo porabnikov?
32. Obkrožite pravilno trditev.
  - Besedno komuniciranje prenaša 7 % sporočil med ljudmi, nebesedno komuniciranje pa 93 %.
  - Besedno komuniciranje prenaša 93 % sporočil med ljudmi, nebesedno komuniciranje pa 7 %.

## **15. Področje**

### **OSNOVNE PISNE IN USTNE POSLOVNE KOMUNIKACIJE IN POSLOVNEGA BONTONA**

1. Kako oz. s čim ste se kot nepremičninski posrednik dolžan izkazati pri prvem stiku s stranko? Naštete osnovna pravila dobre ustne komunikacije za pogovor s stranko?
2. Utemelji osnovna pravila obnašanja, etičnosti in skrbnosti nepremičninskega posrednika v odnosu do stranke pri opravljanju poslova posredovanja?
3. Utemelji kaj pomeni odnos nepremičninskega posrednika »skrbno ravnati« pri opravljanju poslova posredovanja?
4. Ali mora kodeks ravnanja stanovskega združenja (Kodeks dobrih poslovnih običajev pri GZS) spoštovati pri poslovanju z nepremičnimi tudi pravni subjekt, ki se ni s podpisom zavezal k spoštovanju le teh in ni član Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS?
5. Naštete nekaj primerov agresivne poslovne prakse nepremičninske družbe oz.

posrednika, ki v vseh primerih velja za nepošteno do potrošnika?

6. Naštej nekaj primerov agresivne poslovne prakse nepremičninske družbe oz. posrednika, ki v vseh primerih velja za nepošteno do potrošnika?
7. Kateri predpis v Sloveniji ureja ravnanje podjetij, ki se štejejo za nepošteno poslovne prakse ter upravno in sodno varstvo potrošnika pred nepoštenimi poslovnimi praksami v razmerju do potrošnikov ?
8. Naštej osnovna pravila bontona in ustne komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?
9. Naštej osnovna pravila bontona in pisne komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?
10. Naštej osnovna pravila bontona in telefonske komunikacije nepremičninskega posrednika pri stiku s stranko ?
11. Naštej osnovna pravila bontona in ustne komunikacije nepremičninskega posrednika v odnosu do stranke?
12. Naštejte osnovna pravila dobre komunikacije oziroma 12 zapovedi za pogovor.
13. Kaj je pisna poslovna komunikacija in v katerih primerih je to prava oblika za posredovanje sporočil?
14. Naštejte prednosti in pomanjkljivosti telefonskega komuniciranja.
15. Opišite bonton pri telefonskem komuniciranju.
16. Temeljni elementi poslovnega razgovora.
17. Naštejte obvezne sestavine poslovnega pisma.
18. Naštejte vsaj pet značilnih nebesednih sporočil.
19. Katero sporočilo vsebuje več informacij: besedno ali nebesedno?
20. Kako obvladati konflikte na sestanku?
21. Katere so vrste nebesednega komuniciranja?
33. Kateri so elementi dejavnega poslušanja oziroma dobrega poslušalca?
34. Kaj je poslovna etika?
35. Kako se pripravimo na pogovor?
36. Kakšen je namen poslovne komunikacije?
37. Namen in cilji komuniciranja.
38. Izdelajte SWOT analizo za nepremičninsko podjetje.
39. Vaša stranka je preko vaše nepremičninske družbe kupila stanovanje. Ugotovila je

določene napake. Prišla je v vašo pisarno, začela vpiti na vas. Kako se boste odzvali? Kaj boste storili?

40. Prejeli ste dopis prodajalca hiše, za katerega posredujete, da je v vašem oglasu ugotovil določene napake. Napišite pisni odgovor na reklamacijo.
41. Po telefonu vas je poklicala vaša stranka, ki kupuje zemljišče v okolici Ljubljane. Sama je na spletu našla oglas za prodajo zemljišča, ki jo zanima. Zelo nesramno vas je obtožila, da je niste obvestili o ponudbi, in ne želi več sodelovati z vami. Kaj boste storili in kako boste s stranko komunicirali po telefonu?