

VSEBINA

1. Obligacijski zakonik (OZ)	9
2. Stvarnopravni zakonik (SPZ)	159
3. Stanovanjski zakon (SZ-1)	197
4. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)	245
5. Zakon o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (ZZZDR)	311
6. Zakon o dedovanju (ZD)	343
7. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG)	381
8. Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot)	391
9. Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK)	427
10. Zakon o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami (ZVPNPP) ..	441
11. Zakon o pravnem postopku (ZPP)	451
12. Zakon o arbitraži (ZArbit)	543
13. Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)	557
14. Zakon o nepravdnem postopku (ZNP)	635
15. Iz zakona o sodiščih (ZS)	659
16. Zakon o mednarodnem zasebnem pravu in postopku (ZMZPP)	669
17. Zakon o notariatu (ZN)	689
18. Zakon o sodnih taksah (ZST-1)	723
Predpisi EU	
19. Uredba Sveta (ES) št. 44/2001 z dne 22. decembra 2000 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v civilnih in gospodarskih zadevah	753
20. Uredba Sveta (ES) št. 2201/2003 z dne 27. novembra 2003 o pristojnosti in priznavanju ter izvrševanju sodnih odločb v zakonskih sporih in sporih v zvezi s starševsko odgovornostjo ter o razveljavitvi Uredbe (ES) št. 1347/2000	777
21. Uredba Evropskega parlamenta in Sveta (ES) št. 805/2004 z dne 21. aprila 2004 o uvedbi evropskega naloga za izvršbo nespornih zahtevkov	799
22. Uredba (ES) št. 1896/2006 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o uvedbi postopka za evropski plačilni nalog	809

Vsebina

23. Uredba (ES) št. 861/2007 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. julija 2007 o uvedbi evropskega postopka v sporih majhne vrednosti	821
24. Uredba Sveta (ES) št. 4/2009 z dne 18. decembra 2008 o pristojnosti, pravu, ki se uporablja, priznavanju in izvrševanju sodnih odločb ter sodelovanju v preživninskih zadevah	831
25. Uredba (ES) št. 1393/2007 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. novembra 2007 o vročanju sodnih in izvensodnih pisanj v civilnih ali gospodarskih zadevah v državah članicah (vročanje pisanj) in razveljavitvi Uredbe Sveta (ES) št. 1348/2000	855
26. Uredba Sveta (ES) št. 1206/2001 z dne 28. maja 2001 o sodelovanju med sodišči držav članic pri pridobivanju dokazov v civilnih ali gospodarskih zadevah	865
27. Uredba (ES) št. 593/2008 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. junija 2008 o pravu, ki se uporablja za pogodbeno obligacijska razmerja (Rim I)	875
28. Uredba (ES) št. 864/2007 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. julija 2007 o pravu, ki se uporablja za nepogodbene obveznosti (Rim II)	889
Stvarno kazalo	901

Stanovanjski zakon

(SZ-1)

neuradno prečiščeno besedilo*

Spremembe:

- *Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb – ZVKSES (Uradni list RS, št. 18/2004), veljavnost: od 1. 8. 2004*
- *Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006), veljavnost: od 24. 5. 2006*
- *Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi – ZVEtL (Uradni list RS, št. 45/2008), veljavnost: od 24. 5. 2008.*
- *Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1A (Uradni list RS, št. 57/2008), veljavnost: od 25. 6. 2008*

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

(2) Če s tem zakonom ni določeno drugače, se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah ter upravljanje večstanovanjskih stavb uporabljajo določbe stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002).

2. člen

(vrste stanovanjskih stavb)

(1) Stanovanjske stavbe se, glede na število stanovanjskih enot, ki so v njih in glede na način rabe, razvrščajo na enostanovanjske stavbe, dvo in večstanovanjske stavbe in stanovanjske stavbe za posebne namene.

(2) Enostanovanjske stavbe so samostojno stoječe enodružinske hiše, vile, atrijske hiše, vrstne hiše, počitniške hiše in podobno.

(3) Dvo in večstanovanjske stavbe so samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno.

(4) Stanovanjske stavbe za posebne namene so stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, stavbe za bivanje starejših, študentov, otrok, kot so dijaški in študentski domovi, delavski domovi, domovi za starejše, domovi za terapevtske skupine, zavetišča za brezdomce, vzgojni domovi, domovi za skupnosti ter druge stavbe, namenjene za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje.

(5) Če so v stanovanjski stavbi tudi poslovni prostori in je več kot polovica površine namenjena stanovanjem, je takšna stavba po tem zakonu stanovanjsko-poslovna stavba.

3. člen

(sestavine stanovanjskih stavb)

(1) Stanovanjske stavbe, razen enostanovanjskih stavb, so sestavljene iz posameznih delov in skupnih delov.

(2) Posamezni deli so stanovanjske enote, poslovni prostori ali drugi samostojni prostori. K posameznemu delu lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del

* Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004, 47/2006, 45/2008, 57/2008.

stanovanjske stavbe v solastnini etažnih lastnikov.

(3) Skupni deli so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema.

(4) Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (skupni deli) ali solastnina nekaterih etažnih lastnikov posameznih delov (posebni skupni deli).

(5) Celotna enostanovanjska stavba predstavlja stanovanje.

4. člen (posamezni deli)

(1) Stanovanjske enote v dvo ali večstanovanjski stavbi (v nadaljnjem besedilu: večstanovanjska stavba) so stanovanja. Stanovanjske enote v stanovanjski stavbi za posebne namene so bivalne enote.

(2) Stanovanje po tem zakonu je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi.

(3) Individualni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, so lahko atriji, kleti, drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela.

5. člen (skupni deli)

(1) Skupni prostori v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine in podobno) ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

(2) Skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so temelji, nosilni zidovi in druge vrste konstrukcij, stropi, streha, fasada, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal in druge podobne konstrukcije.

(3) Skupne inštalacije, naprave in oprema v

večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

(4) Kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote (toplotna in hidro izolacija pohodne terase, zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati fasado hiše in podobno).

6. člen (vrste stanovanjskih enot)

(1) Stanovanjske enote v večstanovanjskih stavbah so stanovanja, ki se razvrščajo na garsonjere ter enosobna, enoinpolsobna, dvosobna, dvoinpolsobna, trisobna, triinpolsobna, štirisobna in večsobna stanovanja.

(2) Stanovanjske enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene so bivalne enote, ki se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

(3) Bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, so lahko tudi v drugih stanovanjskih objektih, ne le v stanovanjskih stavbah za posebne namene.

7. člen (identifikacijske oznake stavb in stanovanj)

(1) Stanovanjskim stavbam in posameznim delom se za potrebe vzpostavitve, vodenja in izmenjave podatkov iz katastra stavb in registra stanovanj določi identifikacijska oznaka.

(2) Posamezni deli se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru ene stavbe. Če ima stavba več ločenih vhodov in za vsak vhod določeno svojo hišno številko, se številke stanovanj določijo za vsak vhod posebej.

(3) Lastnik oziroma lastnica (v nadaljnjem

besedilu: lastnik) ali najemnik oziroma najemnica (v nadaljnjem besedilu: najemnik) mora označiti stanovanje ali bivalno enoto in druge prostore s številko posamezne enote. Individualni prostori, ki pripadajo stanovanju, se označijo s številko stanovanja in dodatkom a, b, c in tako dalje. Številko stanovanja in številko drugih prostorov v obliki tablice, nalepke ali v drugi trajni obliki, se namesti nad ali ob vhodna vrata stanovanja ali drugih prostorov.

(4) Če ima stavba upravnika oziroma upravnico (v nadaljnjem besedilu: upravnik), mora oštevilčenje in označitev stavb in stanovanj opraviti upravnik.

(5) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za poslovno-stanovanjske ter poslovne stavbe.

8. člen

(označbe in podzakonski predpisi)

(1) Označevanje iz prejšnjega člena se podrobneje določi z uredbo o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot, ki jo na predlog ministra, pristojnega za stanovanjske zadeve, oziroma ministrice, pristojne za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: minister), izda Vlada Republike Slovenije.

(2) Minister predpiše za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb:

- površinske normative in funkcionalne standarde;
- kategorizacijo vseh vrst stanovanjskih enot;
- tehnične pogoje;
- standarde vzdrževanja večstanovanjskih stavb in skupine funkcionalno povezanih večstanovanjskih stavb.

(3) Oskrbovana stanovanja so stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

9. člen

(opredelitev upravljanja)

(1) Upravljanje večstanovanjske stavbe po tem zakonu je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

(2) Minister s pravilnikom natančneje določi posle upravljanja in pooblastila upravnika po tem zakonu ter ključ delitve obratovalnih stroškov.

(3) Določbe glede upravljanja veljajo tudi za večstanovanjske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina, posamezni deli pa še niso vpisani v zemljiško knjigo.

10. člen

(primerno stanovanje)

Primerno stanovanje po tem zakonu je tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spaln in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona.

11. člen

(ožji družinski člani po tem zakonu)

(1) Ožji družinski člani po tem zakonu so zakonec lastnika ali oseba, s katero lastnik živi v zunajzakonski skupnosti v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih (v nadaljnjem besedilu: zunajzakonska skupnost), njihovi otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.

(2) Določba prejšnjega odstavka se smiselno uporablja tudi za določitev ožjih družinskih članov najemnika.