

(Ponovni) optimizem v panogi poslovanja z nepremičninami

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Oči javnosti so zadnje tedne uprte v politične procese, ki naj bi v doglednem času privedli do sestave nove vlade. Predstavniki gospodarstva jih spremljajo z upanjem na boljše čase. Nič drugačno ni razpoloženje v dejavnosti poslovanja z nepremičninami, v kateri je na začetku novega sklica Državnega zbora RS še več odprtih vprašanj, kot jih je bilo ob začetku prejšnjega. Ne glede na številna razočaranja v preteklosti še vedno tli upanje, da bo poslanecem v novem sklicu uspelo sprejeti nekatere najnujnejše odločitve, ki bodo zagotovile izvedbo življenjsko pomembnih reform.

Že dolgo se na sončni strani Alp govori o nujnosti uvedbe davka na nepremičnine. Ta bi nadomestil druge dajatve, s katerimi so danes obremenjene nepremičnine in zaradi razdrobljenosti in neusklajenosti izdatno prispevajo k (ne)prijaznosti poslovnega okolja v državi. S tem pa so tudi ena od pomembnih ovir za tuje naložbe. In kljub navzven večkrat izraženi dobri volji, dlje od enega neuspešnega poskusa do zdaj nismo prišli. V preteklem mandatu Državnega zbora RS je bil kljub številnim težavam sprejet vsaj zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, s čimer je bil izpolnjen eden od pogojev, da v bližnji prihodnosti dobimo davek na nepremičnine. Žal pa nas (predvsem seveda poslance) najtežje delo šele čaka. Bližje ko bomo uvedbi davka, težji bodo koraki. Zato lahko le upamo, da so nameni poslancev v tokratnem sklicu trdni.

Še težje se v naši državi sprejema odločitve na področju stanovanjske politike. Že vrabci čivkajo, da je s to nekaj hudo narobe. Stroka pa na to dejstvo argumentirano opozarja že zelo dolgo, a se kljub temu ne zgodi nič, ali vsaj zelo malo. Državni zbor je sicer ob koncu leta 2015 sprejel nacionalni stanovanjski program za obdobje 2015–2025, ki pa se je v zaključnih fazah precej omehčal in postal resolucija. S tem se je precej zmanjšala tudi teža tistega, kar je v njem zapisano. Na papirju so sicer rešitve vsečne in je z njimi tudi stroka načeloma zadovoljna. Po drugi strani pa je vsak dan večji dvom, da bodo uresničene tudi v praksi. Resolucija namreč za uvedbo rešitev ni zagotovila nobenih finančnih sredstev, vse od njene uveljavitve pa tudi niso bile pripravljene nekatere nujne zakonske spremembe. Za člane GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami je med vsebinami resolucije gotovo najpomembnejša uvedba stroškovne najemnine. In ravno v tem delu so premiki najbolj sramežljivi, politična volja pa najšibkejša. In to kljub temu, da nam že več kot desetletje zaradi neustrezne najemninske politike pred očmi usiha fond javnih najemnih stanovanj. Odločevalci si glede tega brez težav že zelo dolgo zatiskajo oči. Kaj veliko manevrskega prostora jim, žal (ali na srečo), ni več preostalo. Tudi na tem področju poslance v novem sklicu tako čakajo težke naloge.

Veljavni stanovanjski zakon pa ureja še eno področje, ki ga je treba prevetriti, in sicer upravljanje nepremičnin. Stroka v prvi vrsti opozarja, da zakon ureja zgolj upravljanje večstanovanjskih stavb, za druge stavbe z več lastniki pa smo prepuščeni precej splošnim določbam stvarnopravnega zakonika. Zato je nujen sprejem novega zakona o upravljanju, ki bo celovito in enotno uredil upravljanje vseh nepremičnin z več lastniki. Drugo vprašanje pa je vsebina tega predpisa, do katere pa sploh še nismo prišli. V javnosti sicer lahko spremljamo bolj ali manj zagreta stališča o nujnosti takšnih ali drugačnih sprememb obstoječega sistema, vendar so pogosto rezultat nekaterih izjemnih primerov, ki jih z zakonom niti ne moremo reševati, včasih pa so celo rezultat čisto partikularnih interesov nekaterih posameznikov ali interesnih skupin. Po drugi strani pa ves ta čas pogrešamo strokovno razpravo, ki je lahko edino zagotovilo, da pridemo do učinkovitega zakona. V naši državi se namreč zakoni prepogosto pišejo na podlagi posamičnih primerov, posledično pa so cela področja urejena nekonsistentno in vsebujejo vedno več »pravnih lukenj«. Področje upravljanja pa je preprosto preveč pomembno, da bi ga prepustili takšnim ad hoc zakonodajnim procesom. Poleg tega je sedanja zakonodaja popolnoma primerljiva z ureditvami v drugih evropskih državah, potrebuje pa nekatere spremembe, ki bi zagotovile učinkovitejše upravljanje nepremičnin pa tudi omejile možnost zlorab. Nazadnje moram omeniti še področje nepremičninskega posredovanja. Čeprav težave v tem segmentu niso najbolj akutne, si stroka tudi v tem delu želi novega zakona, s katerim bi odpravili nekatere pomanjkljivosti zdajšnje ureditve in za vse udeležence bistveno izboljšali raven pravne

varnosti. Potem ko je stroka v preteklem mandatu pripravila svoj predlog zakona, ki je bil v pretežnem delu tudi usklajen z glavnimi deležniki, se je njegovo besedilo najprej v okviru pristojnega ministrstva, potem pa še bolj v dvoranh Državnega zbora RS toliko spremenilo, da ni več zagotavljalo osnovnega namena sprememb, torej povečanja pravne varnosti vseh udeležencev v prometu z nepremičninami. Še več, spremembe bi vsem udeležencem na trgu povzročile velike težave, nepremičninskim družbam pa tudi neposredno gospodarsko škodo. Iz tega razloga smo zelo zadovoljni, da je Državni svet RS na sprejeti zakon izglasoval odločilni veto. S tem je bila poslancem dana priložnost, da škodljivi zakon ob ponovnem glasovanju zavrnejo, predstavnikom izvršilne veje oblasti pa, da ga pripravijo znova. Tokrat ob večjem upoštevanju stališč strokovne javnosti in z manj zatekanja k na prvi pogled všečnim rešitvam.

Pred Državnim zborom RS v novi sestavi je tako več kot dovolj izzivov tudi na nepremičninskem področju. Upam, da jih ob koncu mandata ne bomo več mogli naštetih toliko. In upanje umira zadnje, mar ne.