



Ljubljana, 29.11.2023

## Zaključki 34. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu 15. in 16. novembra 2023

### PLENARNI DEL

#### **Nujni ukrepi stanovanjske politike – aktivacija praznih stanovanj in omejevanje nestanovanjske rabe stanovanj**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator  
Anže Urevc, Dominvest d.o.o.*

*Tomaž Černe, Igea d.o.o.*

*mag. Dušan Gorenčič, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,*

*Dušan Jukič, Zarja d.o.o. Novo mesto*

*Mateja Tilia (služba za investicije), Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in inovacije*

*Tjaša Tajmer, Ministrstvo za gospodarstvo, šport in turizem*

*dr. Klemen Ploštajner, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti*

*mag. Katja Božič, Ministrstvo za finance*

**G. Urevc** je v uvodu v omizje predstavil nekaj izhodišč za razpravo o aktivaciji „praznih“ stanovanj. V prispevku se je spraševal, če bo nepremičnina v Sloveniji vedno dobra naložba. Za običajnega Slovenca je namreč naložba v nepremičnine najbolj varna in donosna, delnice, obveznice in ostale naložbe pa so namenjene „mešetarjem“. Po drugi strani je v razvitem svetu glavno vodilo za naložbe razpršenost naložbenega portfelja. Kot ključni problem je izpostavil dejstvo, da so nepremičnine omejena dobrina, poleg tega pa vlaganje vanje spodbuja tudi neustrezna davčna politika. Namesto urejenih oblik najema, ki so visoko davčno obremenjene, se zato lastniki zatekajo v druge oblike uporabe, zlasti v kratkoročno oddajanje turistom in študentom. Oboje pa je najbolj problematično v turističnih središčih, ki so tako hkrati obremenjena s povpraševanjem turistov in študentov. Ob tem pa nad kratkoročnim oddajanjem stanovanj v turistične namene niti ni resnega nadzora. Na koncu je kot relativno hitre rešitve izpostavil prepoved ali strog nadzor kratkoročnega oddajanja (vsaj v večstanovanjskih stavbah) in prilagoditev davčnega sistema stanovanjski politiki (višja obdavčitev, še posebej praznih stanovanj, in spodbude za oddajanje s posebnimi stimulacijami za oddajanje v javno najemno službo). Nujna je tudi pospešena gradnja študentskih domov. V odsotnosti ukrepov bo teza iz naslova njegove predstavitve še dolgo držala.

V nadaljevanju je **g. Černe** spregovoril o krožnem gospodarjenju s prostorom kot o paradigmi prihodnosti tudi na stanovanjskem področju. Opozoril je, da strategija EU za tla predvideva, da bi morali od leta 2050 doseči ničelno neto izkoriščanje tal. Enak cilj smo si v Sloveniji zapisali v Nacionalni program varstva okolja 2030 in v Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Če želimo cilj doseči, bomo morali precej spremeniti način umeščanja dejavnosti v prostor in odločanje o lokaciji za graditev. V zvezi s tem je izpostavil stopničasta načela krožnega gospodarjenja s prostorom. Za vsako gradnjo tako najprej poskusimo usposobiti razvrednotena območja, in sicer z uporabo obstoječih objektov, šele nato z nadomestnimi gradnjami in nazadnje z gradnjami na nepozidanih

zemljiščih znotraj razvrednotenih območij. Šele, če na ta način ne uspemo zagotoviti gradnje, se lahko zatečemo h gradnji na nepozidanih stavbnih zemljiščih znotraj naselij, ki ne zahtevajo veliko novih materialov in virov za komunalno infrastrukturo, šele nato pa h gradnji na ostalih nepozidanih zemljiščih. Šele, če na vse opisane načine ne uspemo izpolniti pričakovanj, pride na vrsto sprememba namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča, vendar le na območjih, ki v najmanjši možni meri rabijo nove vire za komunalno infrastrukturo in najmanj dodatno prispevajo k onesnaževanju in poseganju v naravo ob skrbi za varovanje kakovostnih tal za rastlinsko pridelavo. Poleg tega je ob tem nujno upoštevati izravnalne ukrepe. V nadaljevanju je podrobneje prikazal stanje v Sloveniji, pri čemer je posebej izpostavil velik potencial statistično praznih stanovanj in pa funkcionalno degradiranih območij. Posledice slabe prostorske politike se v praksi kažejo v gradnji novih objektov poleg starih, ki propadajo, in v praznjenju mestnih središč, nenazadnje pa tudi v gradnji proizvodnih in drugih objektov na najboljših kmetijskih zemljiščih. Med razlogi za takšno stanje je izpostavil premajhno zavedanje javnosti o tem, da je širjenje poselitve in rast pozidanosti tal ekološki problem, dejstvo da so »greenfield« investicije praviloma za investitorja cenejše in hitreje izvedljive od »brownfield« investicij, pa tudi neustrezno davčno politiko, ki ne spodbuja k najgospodarnejši rabi zemljišč. Ugotovil je, da je krožno gospodarjenje s prostorom družbeno-ekonomski izziv, ki zahteva usklajeno ukrepanje vseh državnih resorjev. Na stanovanjskem področju je poudaril potrebo po energetski in funkcionalni prenovi stanovanjskega fonda in veliko število nenaseljenih stanovanj. Ta se v velikem deležu nahajajo ravno na območjih, kjer je povpraševanje po njih (in s tem njihove cene) največje. Med nujnimi ukrepi za izboljšanje stanja je izpostavil vzpostavitev registra stanovanj in usmeritev sredstev za javna najemna stanovanja v njihovo zagotavljanje po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom. Namesto gradenj je za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj predlagal odkupe in prenove praznih stanovanj za novogradnje, pa je nujno izbirati lokacije na razvrednotenih območjih.

**Mag. Gorenčič** je predstavil rezultate poskusa aktivacije praznih stanovanj z javno najemno službo. V Resoluciji o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 je bila javna služba za najemniško upravljanje predvidena kot spodbuda za zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da bi ti svoja stanovanja dolgoročno oddali po ugodnejši najemnini. Država je s tem želela izboljšati ponudbo primernih najemnih stanovanj, aktivirati nezasedena stanovanja v zasebni lasti, prerazporediti funkcionalno rabo stanovanj, urediti stroške najemnin in obratovanja, izboljšati pravno varnost najemnikov in najemodajalcev ter zmanjšati tveganje neplačevanja najemnin in stroškov. Javna najemna služba je bila na podlagi tega uvedena s spremembo Stanovanjskega zakona iz leta 2019 in Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj iz 2021, 1. januarja 2022 pa je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, pričel z njenim izvajanjem. Že 31. januarja je bil tako objavljen odprti javni razpis za najemodajalce, pri čemer sta bila med pogoji tudi urejenost pravnega statusa stanovanja in njegova ustreznost. Na razpis se je do sedaj pisno odzvalo 34 ponudnikov, pri čemer je bilo 30 ponudb popolnih. Od teh so na SSRS sprejeli 7 ponudb, saj pri ostalih ni prišlo do uskladitve pričakovanj lastnikov in SSRS, predvsem zaradi višine ponujene najemnine po izdelanem točkovanem zapisniku. V začetku septembra 2022 je bil objavljen odprti javni razpis za podnajem stanovanj, na katerega je prispelo 459 vlog, od katerih je bilo 188 popolnih. Mag. Gorenčič je v zaključku podal ugotovitve, da lastnike od oddaje stanovanj v javno najemno službo odvrta zahteve, da morajo za oddajo popolne ponudbe priložiti vso zahtevano dokumentacijo ter zagotoviti primernost nepremičnine. Hkrati pa so njihova cenovna

pričakovanja bistveno višja od omejitev javne najemne službe, oziroma odražajo tržne razmere. Izpostavil je, da je sistem, ki je do podrobnosti predpisan z zakonodajnimi določbami tog, ki ne dopušča prilagodljivosti pričakovanjem udeležencev v procesu. Pogoji JNS so trenutno za lastnike nepremičnin nezanimivi. Zaradi majhnega števila vključenih stanovanj pa posledično tudi potencialnim najemnikom ne zagotavlja ustrezne in dolgoročne rešitve njihovega stanovanjskega vprašanja. Stanovanja so namreč na voljo za podnajem zgolj za določeno obdobje. V izhodiščih za uvedbo JNS je bila predvidena davčna olajšava, ki je celo bila sprejeta in je v letu 2022 veljala znižana stopnja pri davkih za oddajo nepremičnin v višini 15 odstotkov. S 1. 1. 2023 se je davčna stopnja zvišala na 25 odstotkov, kar ponovno odvrča lastnike, da bi stanovanja ponudili v oddajo javni najemni službi. Za učinkovito delovanje javne najemne službe, bi morali omogočiti bolj prilagodljiv javni servis, da bi bilo oddajanje nepremičnin v javno najemno službo bolj ekonomično, vključno z ustrežnejšo davčno obravnavo lastnikov.

**G. Jukič** je v svojem prispevku primerjal smiselnost gradnje javnih stanovanj v primerjavi z njihovim zagotavljanjem v obliki podnajema, predvsem v okviru instituta javne najemne službe. Ugotovil je, da je gradnja javnih najemnih stanovanj časovno izjemno zamudna, poleg tega pa je povezana s precejšnjimi stroški, ki v zadnjem času še naraščajo. Poleg tega se stanovanja najemnikom oddajajo po neprofitni najemnini, ki je administrativno določena in, kljub njeni uskladitvi v zadnjih letih, niti približno ne more pokriti investicijskih stroškov. Posledično je gradnja javnih najemnih stanovanj v precejšnji meri odvisna od zagotovljenih proračunskih virov, kar pa pri nas ni sistemsko rešeno. Na drugi strani imamo stanovanja, ki so že zgrajena in v večjem delu za aktivacijo zahtevajo minimalna sredstva. Pri tem se torej izognemo večjemu delu stroškov in časa, ki je potreben za izvedbo investicij. Glede na navedeno ni prav nobenega razloga, da država ne bi nemudoma okrepila svojih prizadevanj za aktivacijo teh praznih stanovanj, še posebej v okviru instituta javne najemne službe.

V nadaljevanju je **ga. Tilia** predstavila načrte Ministrstva za visoko šolstvo, znanost in inovacije v zvezi z zagotavljanjem namestitvenih kapacitet za študente. V uvodu je predstavila trenutne razmere. Največ namestitev za študente v tem okviru zagotavljajo javni študentski domovi, in sicer skupno 10.706. V dijaško študentskih domovih po Sloveniji je zagotovljenih dodatnih 270 ležišč, v dijaških domovih pa še 483 ležišč za študente. Trenutno so 203 ležišča na voljo tudi v zasebnih študentskih domovih. V letu 2023/2024 v okviru javnega razpisa za sprejem in podaljšanje bivanja študentov višješolskega in visokošolskega študija v študentskih domovih in pri zasebnikih v Ljubljani in Kopru razpisano število namestitev pri zasebnikih 1.145. Pri tem velja izpostaviti, da je bil delež sklenjenih pogodb z zasebniki za namestitve študentov v zadnjih treh letih v Ljubljani le od 18% do 24%, v Kopru pa od 25% do 26 %.

Skupno število razpisanih namestitvenih kapacitet v 3 univerzitetnih središčih v Sloveniji (Ljubljana, Maribor in Koper) na podlagi javnega razpisa je v študijskem letu 2023/24 skupaj 12.251, ob tem pa po ocenah primanjkuje še približno 3.000 namestitev. V nadaljevanju je predstavila tudi izvedene investicije po posameznih študentskih domovih v letu 2023. Ob tem je dodala, da je bil zadnji študentski dom v Sloveniji zgrajen v Mariboru (150 ležišč), v letu 2006 pa so bili zgrajeni 3 domovi v Ljubljani s skupno 919 ležišči.

Nazadnje je predstavila še načrte Študentskih domov Ljubljana, Univerze na Primorskem in Univerze v Mariboru, na podlagi katerih bi v prihodnjih letih v Ljubljani, Mariboru in Kopru izboljšali namestitve pogoje in zagotovili novih 1.400 ležišč, s čimer bi bistveno omilili pomanjkanje študentskih namestitev.

V zadnji predstavitvi je **ga. Tajmer** z Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport predstavila predloge sprememb kratkoročnega oddajanja nepremičnin v okviru novega Zakona o gostinstvu. Pojasnila je, da lahko po sedanji ureditvi to dejavnost opravlja fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik, društvo ali pravna oseba, ki nudi gostom nastanitev z zajtrkom ali brez, v lastnem ali v najetem stanovanju ali počitniški hiši. Je pa fizična oseba lahko sobodajalec le, če dejavnost opravlja le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu), gostom nudi do 15 ležišč in je vpisana v Poslovni register Slovenije. Ob tem je opozorila tudi na obveznost upoštevanja drugih predpisov (npr. stanovanjskega in gradbenega zakona ter podzakonskih aktov). Ker so kratkoročni najemi v zadnjem času postali donosen komercialni posel in ne le priložnost za dodatni zaslužek gospodinjstva, pa so na ministrstvu zaznali potrebo po dodatnih omejitvah v okviru novega Zakona o gostinstvu. Dodatna regulacija področja se obeta tudi na nivoju EU. V pripravi je Uredba o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve, ki bo določala obveznost, da se ponudniki na spletnih platformah oglašujejo z registracijsko številko, ki je povezana z registrom države. Države bodo nato od platform pridobivale podatke, kar predstavlja dobro izhodišče za podatkovno podprto odločanje o oblikovanju politik. Slovenija je do sedaj izrazila podporo predlogu uredbe, po njegovem sprejemu pa bo za implementacijo na voljo 18 ali 24 mesecev. Ga. Tajmer je nato podrobneje predstavila posamezne možnosti regulacije področja kratkoročnega oddajanja nepremičnin, ki temeljijo na principih, ki so se uveljavili v drugih državah oziroma mestih. Možno bi bilo, da bi bilo takšno oddajanje omejeno na 30 do 60 dni letno, hkrati pa bi lahko določili območja, na katerih oddajanje sploh ni dovoljeno. To bi bilo lahko v pristojnosti države ali lokalne skupnosti. V smislu omejevanja komercialnega oddajanja stanovanj bi bila lahko različna obravnava glede na to ali gre za primarno stanovanje ponudnika ali ne in ali gre le za oddajo dela stanovanja. Omejitve pa bi bile lahko odvisne tudi od statusa ponudnika. Možno bi bilo, da pravna oseba ne bi mogla izvajati dejavnosti v stanovanju, ampak gostinsko nastanitveno dejavnost v objektu s poslovno gostinsko namembnostjo. Lahko bi se določilo tudi obveznost predložitve soglasij solastnikov in lokalne skupnosti ob zahtevi za vpis v Register nastanitvenih obratov. Za učinkovito uvajanje sprememb pa bo nujno tudi okrepiti nadzor in povišati predvidene globe za kršitve.

V odzivu na predstavitve je **dr. Ploštajner** z Ministrstva za solidarno prihodnost najprej pojasnil, da so, v zvezi s krožnim gospodarjenjem s prostorom, ključni mehanizem, ki ga ima država na voljo investicije republiškega stanovanjskega sklada in program sofinanciranja, ki ga sklad izvaja. V predlog omenjenega programa so tako na nek način že vključili tudi zavezanost k ciljem strategije prostorskega razvoja Slovenije, ki pa je v tem predlogu bolj na načelni ravni. Predvidevajo pa, da bi naslednji program sofinanciranja glede tega vseboval že trdnejše zaveze. V tem smislu je sta za Ministrstvo za solidarno prihodnost najbolj pomembna lokacijski vidik oziroma umeščanje javnih stanovanjskih objektov, še posebej z vidika trajnostne mobilnosti, ter usmerjanje projektov v obnovo obstoječih objektov. Glede aktivacije praznih stanovanj je povedal, da je bilo ogromno ukrepov zajetih v predstavitev, sam pa je posebej opozoril na problem neenakostih. Pri številnih novogradnjah, ki v zadnjem času prihajajo na trg, je

namreč očitno, da jih kupci ne kupujejo za stanovanjsko rabo. V nadaljevanju pa je predstavil poglede MSP na kratkoročno oddajanje stanovanj. V tem delu najprej kot eno večjih težav obstoječega zakonodajnega okvira vidijo dvojno definicijo sobodajalstva. V enem delu gre za gospodarsko dejavnost, ki se izvaja v različnih pravnih oblikah in je popolnoma neregulirana, na drugi pa za poseben status fizične osebe, ki opravlja dejavnost in je deloma regulirana (omejena v velikosti in časovno). Dvojna definicija pomeni, da de facto ni omejitev pri rabi stanovanj v turistične namene. Druga težava pa je povezana z Registrom nastanitvenih obratov, ki sicer predstavlja odlično infrastrukturo in podlago za regulacijo. Problem predstavlja dejstvo, da se ob vpisu v register ne preverjajo ključni vstopni pogoji (npr. soglasja), hkrati pa kategorije, ki se medsebojno povezujejo, niso ustrezno opredeljene. Na MSP vidijo rešitev v tem, da bi stanovanje lahko registrirala in oddajala zgolj fizična oseba, ki ima v njem dejansko prebivališče, in sicer največ za 30 ali 60 dni v letu. Če obstaja potreba po oddajanju za daljši čas pa bi bila nujna sprememba namembnosti, saj v tem primeru ne gre več za stanovanje, ampak za nastanitveni obrat. S tem bi še vedno dovolili opravljanje turistične dejavnosti, vendar ne več v stanovanjih, ampak v nastanitvenih obratih. Izjemnega pomena pa bo po njihovem mnenju tudi vprašanje nadzora, pri čemer bo zelo pomembna uredba, ki jo je omenila ga. Tajmer. Pri tem bo seveda ključnega pomena izmenjava podatkov med platformami in državami, saj bo sicer nadzor zelo težko izvajati. Takšna ureditev bi še vedno omogočala izvajanje kratkoročnega oddajanja stanovanj (ko gre recimo lastnik na dopust) in tudi izvajanje poslovne dejavnosti. Bistveno pa bi bil otežen prehod med obema sistemoma. Pri teh stališčih se zgledujejo po sistemih iz tujine, kjer urejanje kratkoročnega oddajanja kaže pomembne rezultate pri manjšanju posegov turistične dejavnost na stanovanjsko področje.

Nazadnje se je na vsebino predstavitev odzvala še **mag. Božič** z Ministrstva za finance. Poudarila je, da so izzivi glede vprašanja aktivacije praznih stanovanj kompleksni in zahtevajo medresorsko sodelovanje. Tako tudi rešitve ne morejo biti hitre in enostavne. Zato se ne more strinjati z oceno, da je glavni vzrok za sedanje stanje neustrezna davčna politika. Davčni ukrepi namreč ne morejo biti glavni inštrumenti za posamezne resorne politike, torej tudi za stanovanjsko politiko. Davčni sistem je namreč treba presojati celovito. Davčni ukrepi so zato lahko zgolj dodatno podporno orodje posameznim resornim politikam. Zato je izrednega pomena, da se Ministrstvo za finance vključi v iskanje rešitev s strani posameznih resorjov in to v čim bolj zgodnji fazi, da lahko pomaga oblikovati učinkovite sistemske rešitve, ki bodo izvedljive tudi v praksi. Za naslavljanje ozkih ciljev pa so bolj primerni ukrepi neposrednih spodbud in podpor. V nadaljevanju pa je predstavila stališča glede nekaterih izpostavljenih predlogov. Z uvedbo sodobnega nepremičninskega davka bi se spodbudilo tudi racionalnejšo uporabo prostora. Bi pa takšen sistem moral temeljiti na tržnih vrednostih nepremičnin. Ob tem je izpostavila sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je eden najboljših v Evropi, a se žal ne izvaja. Ta bi moral postati del prostorske infrastrukture, ki bi zagotavljal ažurne podatke o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin. Glede obdavčitve praznih nepremičnin je poudarila, da trenutno v Sloveniji prazne nepremičnine obdavčujemo z dvema davkoma, in sicer z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in s premoženjskim davkom, s katerim so obdavčena luksuzna stanovanja (nad 160 m<sup>2</sup>) in prazne nepremičnine v lasti fizičnih oseb, ki niso zasedene s strani lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana. Pretekli poskusi dodatne obdavčitve praznih stanovanj pa niso prestali ustavne presoje, saj je Ustavno sodišče problematiziralo progresivno obdavčitev praznih nepremičnin. Pri tem je pomembno vprašanje tudi, katera nepremičnina je prazna. V Sloveniji namreč

sistemskih podatkov glede tega nimamo, kar je tudi eden poglobitnih problemov stanovanjskega trga. Zato rešitev vidijo v ponovni vzpostavitvi registra najemnih pogodb, ki je bil ukinjen pred 15 leti. V tem okviru bi uredili tudi spremljanje in ocenjevanje tržnih najemnin in nadzor nad tem segmentom. Ključni so torej podatki in njihova medsebojna povezljivost. V zvezi s previsoko obdavčitvijo najemnin je poudarila, da je 25% stopnja obdavčitve najemnin fizičnih oseb le eden od načinov obdavčitve teh prihodkov, saj imajo osebe na voljo tudi druge možnosti obdavčitve (npr. v primeru kratkoročnega oddajanja v najem). V tem delu je sicer opozorila na slabo regulacijo, ob tem pa pohvalila načrte, ki jih pripravljajo na MGTŠ v povezavi z MSP. Ideja za ukinitvev znižane stopnje DDV za vsako drugo in naslednje stanovanje je sicer po njenem mnenju všečna, se pa v tem primeru pojavi vprašanje, na koga bi prevladali odgovornost ugotavljanja, da kupec nabavlja drugo nepremičnino. Zato se pojavlja vprašanje, če bi bila ta rešitev v praksi izvedljiva. V zvezi z javno najemno službo pa je poudarila, da je z vidika najemodajalca njena prednost predvsem v prevzemanju določenih tveganj in obveznosti s strani izvajalca JNS in ne nujno nižje davčno breme. Po njenem mnenju je zato predstavljene izzive treba nasloviti sistemsko in ne računati zgolj na davčne ukrepe, ki bi rešili vse težave.

V razpravi je **g. Daniel Lovšin** opozoril na to, da so bile predstavljene rešitve izpostavljene kot srednje ali celo dolgoročne. Sam meni, da bi morali te rešitve uveljaviti čim hitreje. Pri tem je opozoril predvsem na neenakopravno davčno obravnavo kratkoročnega oddajanja v najem v primerjavi s klasičnim. V tem delu je opozoril tudi na dejstvo, da se 70 ali 80 odstotkov stanovanj v turistične namene oddaja brez ustreznih soglasij. Nujno bi bilo zato treba izvajati nadzor, hkrati pa preverjati, če so za oddajanje izpolnjeni vsi pogoji (potrebna soglasja bi lahko brez težav pri registraciji preverjal AJPES). Na dolgi rok pa bo dolgoročno oddajanje treba stimulirati, saj si ne želimo, da bi se stanovanja uporabljala v turistične namene.

**Mag. Marko Novak** iz Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI je najprej opozoril na pomanjkanje praktičnega znanja in izkušenj pripravljavcev predpisov. V Sloveniji zato pogosto z zakonodajo stvari strogo reguliramo, potem pa v praksi dopuščamo izjeme. S tem pa ustvarimo dodatne težave. Glede javne najemne službe je ponovil stališče združenja, da v sedanji obliki ta ni izvedljiva. Tudi v tujini, od koder je bil koncept uvožen, ni zaživila, dokler niso bili uvedeni davčni odpustki. G. Ploštajnerja je opozoril da oddajanje stanovanj v Ljubljani, na katerikoli lokaciji, po neprofitni najemnici na dolgi rok dolgoročno ni vzdržno. Opozoril ga je tudi na neustrezno sestavo stanovanjskega sveta, saj vanj recimo niso povabili Zveze društev upokojencev Slovenije, ki je gotovo del rešitve stanovanjske problematike. V nadaljevanju je opozoril še na nujno hitro regulacijo kratkoročnega oddajanja v najem, saj bo sicer turistifikacija požrla tudi vsa tista stanovanja, ki jih bomo sprostili z gradnjo študentskih domov. Predlagal je tudi prepoved izvajanja kratkoročnega oddajanja v najem preko normiranih samostojnih podjetnikov. Nazadnje je g. Ploštajnerja opozoril tudi na komunikacijo s stroko v času kreiranja rešitev, da te ne bi bile neučinkovite ali celo v praksi neizvedljive.

**Mag. Gorenčič** je poudaril, da za lastnike, ki stanovanja oddajo v javno najemno službo, dohodnino obračuna in plača Sklad, skladno z davčnimi predpisi, pri zasebnem oddajanju pa lastniki v ta namen najemnine lahko prilagajajo oziroma napačno prikazujejo za davčne namene.

**G. Vasilij Krivec** iz časnika Finance je predstavil podatke o praznih stanovanjih v Ljubljani in Mariboru, ki so jih pred časom predstavili v njihovem mediju. Število praznih stanovanj so ocenili na podlagi podatkov o porabi elektrike, ki so jih pridobili od elektrodistributerja. V Ljubljani je tako stanovanj, ki na leto porabijo manj kot 500 kWh električne energije, kar 11.500, v Mariboru pa 5.000. Verjetno ta podatek ni čisto natančen, bi pa lahko za ministrstvo predstavljal vsaj neko orientacijo za pripravo ukrepov in načrtovanje politik.

Po zaključku razprave je g. Udovič predstavil še nekaj zaključkov, ki izhajajo iz predstavitev in razprave, in bodo posredovani pristojnim ministrstvom v obravnavo in pomoč pri sprejemanju ukrepov:

- 1. Z različnimi davčnimi ukrepi (spodbude za dolgoročno oddajanje, spodbude za oddajanje stanovanj v javno najemno službo, uvedba nepremičninskega davka, ukinitvev znižane davčne stopnje za nakup druge in vsake naslednje nepremičnine končnega kupca, ...) je potrebno destimulirati vlaganje sredstev v stanovanjske nepremičnine in stimulirati oddajanje praznih stanovanj.*
- 2. Znižati je treba davčno breme prihodkov iz naslova oddajanja nepremičnin v najem (vsaj za bivalne nepremičnine), hkrati s tem pa povečati nadzor in preprečevati oddajanje na črno ali s fiktivno določenimi najemninami, namenjenimi zniževanju davčnih bremen.*
- 3. Preveriti je treba pogoje izvajanja javne najemne službe in jo narediti bolj privlačno za lastnike praznih stanovanj, vključno z davčnimi spodbudami.*
- 4. Nemudoma je treba izboljšati pravno varnost najemodajalcev, saj je to, poleg visokih davčnih bremen, eden od glavnih razlogov za prazna stanovanja.*
- 5. Na državni ravni je nujno uvesti strožjo regulacijo oddajanja stanovanjskih nepremičnin v turistične namene in lokalnim skupnostim omogočiti, da na določenih območjih to dejavnost v celoti prepovejo.*
- 6. Pospešiti je treba načrtovane projekte za izgradnjo študentskih domov, s čimer se najemni trg razbremeni sezonskega povpraševanja študentov.*

### **Zeleni prehod v večstanovanjskih stavbah**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator*  
*mag. Erik Potočar, Vodja, Sektor za politiko učinkovite rabe in obnovljive vire energije,*  
*Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo*  
*mag. Miha Berlič, SPL d.d.*  
*dr. Tomi Medved, Laboratorij za energetske strategije, Univerza v Ljubljani*  
*Dušan Lukič, Porsche Slovenija d.o.o.*  
*Dušan Sajko, Direktor, Direktorat za lesarstvo, Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport*

**Mag. Potočar** je v uvodni predstavitvi izpostavil načrte Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, pri čemer se je osredotočil na načrte v zvezi z večstanovanjskimi stavbami. Pojasnil je, da strateške usmeritve države na področju zelenega prehoda izhajajo predvsem iz treh dokumentov, in sicer Zakona o energetske politiki oziroma Energetskega zakona, ki je trenutno v javni obravnavi ter Nacionalnega energetskega podnebne načrta in Dolgoročne strategije energetske prenove stavbe (DSEPS), ki sta trenutno oba v postopku posodobitve. Nato se je osredotočil na Nacionalni energetske podnebni načrt in naštel cilje, ki jih ta predvideva ter predvideni dvig teh ciljev v novem NEPN, ki bo pripravljen do junija 2024. V okviru sprememb NEPN želijo na ministrstvu do leta 2030 izboljšati energetske učinkovitost in obseg letnih prihrankov, zmanjšati rabo končne energije v stavbah za 20 % glede na leto 2020 in zagotoviti zmanjšanje emisij TGP v stavbah vsaj za 70 % glede na leto 2005, zagotoviti dostopnost do energetske učinkovitosti vsem - tudi finančno šibkejšim uporabnikom, in izvesti programe za informiranje, ozaveščanje in usposabljanje različnih ciljnih skupin.

V okviru vsebine novega Energetskega zakona je izpostavil koncept t. i. prednostne rabe energije, ki predvideva, da lokalna skupnost v okviru lokalnega energetskega koncepta (LEK) pripravi načrt za opuščanje fosilnih goriv za potrebe ogrevanja, na osnovi katerega s prostorskimi načrti ali odloki določi prednostno rabo virov energije ali energentov. Prednostno rabo energije lahko določi samo za določena območja, določene stavbe ali določene objekte. Pojasnil je, da želijo z novim energetske zakonem spodbujati tudi daljinske sisteme ogrevanja. Lokalna skupnost bo lahko v LEK določila območja za izvajanje izbirne gospodarske javne službe distribucije toplote in plina, ki vključuje tudi območje kratkoročne širitve za naslednjih pet let. Nove koncesije bodo dovoljene le pogojno, stare pa bo lokalna skupnost lahko večkrat podaljšala, vendar pod strogimi pogoji. Poleg tega bodo lahko lokalne skupnosti določile strnjena naselja, na katerih bodo lahko omejile rabo lesne biomase. V zvezi z večstanovanjskimi stavbami je pojasnil, da jih glavnina ni posebej energetske učinkovita (največ jih spada v energetske razred G), zato predstavljajo velik potencial za energetske prenove.

V zvezi z DSEPS je poudaril, da je njen cilj do leta 2050 energetske prenovljenih 74 odstotkov enostanovanjskih in 91 odstotkov večstanovanjskih stavb, ob tem pa želijo postopno uvesti celovito trajnostno prenovo kot sistemski rešitev, v tem okviru pa bi radi naslavljali tudi trajnostne prenove, kjer bo vključena tudi protipotresna utrditev. Z Zakonom o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz OVE se za določene stavbe (tam kjer je to upravičeno) pri novogradnjah in rekonstrukcijah uvaja tudi obvezno postavitve fotonapetostnih naprav. V določenih primerih pa bo obveznost veljala tudi za



obstoječe objekte. V zaključku je na kratko predstavil ključne poudarke Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah in nekaterih direktiv EU, ki določajo strateške usmeritve na področju učinkovite rabe energije.

V nadaljevanju je **dr. Medved** predstavil skupnostni pogled na sončne elektrarne in e-mobilnost oziroma vzvode za motivacijo etažnih lastnikov, da sprejmejo odločitve o investicijah v e-mobilnost in v samooskrbo z električno energijo. Poudaril je, da se na področju e-mobilnosti v javnosti precej zavajanja in nepotrebnega strašenja. Eden od argumentov za skepso glede tega vprašanja je dilema, če električno omrežje sploh lahko prenese bistveno povečanje bremen. Po njegovem prepričanju je Norveška lep primer tega, da električna omrežja lahko prenesejo bistveno večje obremenitve, kot so prisotne sedaj. Pri njih je namreč stanje e-mobilnosti eno od najboljših na svetu. Izpostavil je tudi očitek, da e-vozila nimajo zadostnega dosega, pri čemer pa moramo upoštevati, da naša povprečna dnevna mobilnost znaša manj kot 50 km na dan. To pa pomeni, da večina avtomobilov na električni pogon popolnoma zadošča našim običajnim potrebam. Poleg tega pa na trg prihajajo vse bolj izpopolnjeni avtomobili. Tudi dileme glede možnosti polnjenja večjega števila e-vozil se mu ne zdijo umestne. Res pa je, da bomo morali biti pri tem bistveno bolj racionalni in bomo morali uporabljati pametne sisteme. To pa je tudi priložnost za vse, še posebej pa za upravnike večstanovanjskih stavb. Ti bodo namreč morali upravljati sisteme za polnjenje električnih avtomobilov. Nujno bo potrebno določiti tudi pravila polnjenja.

Tudi glede sončnih elektrarn je prisotnega ogromno skepticizma. V Sloveniji se ne glede na to stanje izboljšuje. Tako bomo do konca leta predvidoma imeli delujočih že za 1,2 GW sončnih elektrarn. Res je, da je ponekod veliko število vlog zavrnjenih, kar v določeni meri predstavlja problem. Po drugi strani pa je v skladiščih ogromno sončnih panelov, ki ne bodo inštalirani. V letu 2024 se nam obeta precejšnja sprememba, ker ne bo več »brezplačnega shranjevanja« v omrežju (net metering). Zato bodo toliko bolj pomembne baterije. Pomembno rešitev pa lahko predstavljajo tudi skupnosti za obnovljive vire energije. Ravno na tem področju pa je velika prednost večstanovanjskih stavb, saj v njih vedno nekdo uporablja elektriko. Poleg tega bodo zaradi velikih zalog cene sončnih panelov verjetno precej upadle. Zato bodo naložbe v sončne elektrarne še vedno zelo donosne.

V zaključku je poudaril, da lahko do 100% izkoristka pridemo z relativno majhno baterijo, v primeru OVE skupnosti pa bi lahko vso elektriko porabili sami. Ko bomo temu dodali še pametno elektromobilnost, bo strah glede "viškov energije" popolnoma odveč. Ključno pa se mu zdi, da moramo urediti enostavne pogodbe in delitvene ključne za enostavno ustanovitev energetske skupnosti ter izkoriščanja polnega potenciala.

**Mag. Berlič** je nato spregovoril o dejavniki prenove večstanovanjskih stavb v kontekstu zelenega prehoda. Včasih smo govorili o tem, da želimo imeti skoraj ničenergijske stavbe, sedaj pa smo fokus premaknili na razogljichenje. V uvodu je predstavil značilnosti večstanovanjskega fonda v Sloveniji, pri čemer je izpostavil predvsem veliko razdrobljenost lastništva, kar pomeni, da je odločanje v večstanovanjskih stavbah izjemno oteženo. Zato je toliko bolj pomembno, da poznamo dejavnike, ki vplivajo na odločanje etažnih lastnikov o prenovi stavbe. Izmed številnih dejavnikov je kot najpomembnejša izpostavil socialno povezanost etažnih lastnikov oziroma stopnjo socialnega kapitala etažnih lastnikov in njihovo finančno sposobnost. Prvi dejavnik predstavlja predvsem

vključenost etažnih lastnikov v odločanje in v vsakodnevno upravljanje stavbe. Glede finančne sposobnosti pa se v Sloveniji v veliki meri lahko opremo na rezervni sklad, ki pa ga je treba nekoliko posodobiti oziroma dodelati. Nadaljeval je z ugotovitvijo, da je pri nas socialni kapital etažnih lastnikov relativno nizek, saj se etažni lastniki v premajhnem številu udeležujejo zborov lastnikov, zato je sprejemanje odločitev močno oteženo. Zelo nizko pa je pri nas tudi zavedanje o pomenu rezervnega sklada za skupno dobro, kar je ponazoril s podatkom, da je delež neplačanih obveznosti v rezervni sklad višja kot glede ostalih obveznosti.

Na eni strani si moramo zato v državi prizadevati za dvig socialnega kapitala, kar lahko dosežemo z določenimi kampanjami, po drugi strani pa moramo tudi poenostaviti zakonske okvire, kar bi na koncu precej olajšalo sprejemanje odločitev. Tudi pravila glede sprejemanja odločitev so, kljub nedavnim poenostavitvam, še vedno preveč kompleksna. Poleg tega pa moramo nasloviti tudi finančni vidik odločitev o energetskih obnovah. Rezervni sklad je sicer dober institut, ki pa ga je potrebno posodobiti. Po eni strani je nujno dvigniti prispevne stopnje, ki se do sedaj še niso povišale, razmišljati pa moramo tudi o obveznosti vplačevanja v novejših stavbah. Kot eno največjih težav je izpostavil zahtevo po 100% soglasju za najem kredita v breme rezervnega sklada. To bi bilo nujno zmanjšati in bi rezervni sklad predstavljal še boljši finančni vir za izvedbo investicij. Rezervni sklad pa bi lahko služil tudi kot vzvod za poenostavitev pridobivanja dodatnih prihodkov na nivoju stavbe. Ti prihodki bi se namreč lahko stekali neposredno v rezervni sklad, za kar pa bi bilo nujno poenostaviti davčna pravila. Te prihodke bi morali obravnavati kot prihodke stavbe in zanje določiti enotno davčno stopnjo.

Nazadnje pa je predstavil primer dobre prakse, ki jim ga je uspelo izvesti na večstanovanjski stavbi v Ljubljani, in sicer kljub prej omenjenim oviram pri odločanju in financiranju takšnih projektov. Na stavbi so tako v letih 2015-2017 izvedli energetsko obnovo strehe in fasade, v letu 2023 so postavili sončno elektrarno, v prihodnjih dveh letih pa načrtujejo tudi postavitve polnilnic za električna vozila. Je pa poudaril, da je za to stavbo značilen visok socialni kapital in sposobnost financiranja investicije iz rezervnega sklada s pomočjo povečanih vplačil.

V nadaljevanju je **g. Lukič** predstavil postavitve samooskrbne sončne elektrarne na večstanovanjsko stavbo. Gre za sončno elektrarno, ki je na stavbi ali ob njej, ter sta na njo povezani vsaj dve priključni mesti. Distributer potem ustvarjeno energijo prevzame v omrežje in jo po dogovorjenem ključu odšteje od porabe povezanih priključnih mest. Če se elektriko uporablja samo za potrebe etažnih lastnikov, je vloga upravnika relativno majhna, če bi se odločili tudi za vgradnjo polnilnic električnih vozil, pa bi bila njegova vloga nekoliko večja. Kot veliko težavo je izpostavil relativno majhne površine streh pa tudi možnosti ureditve instalacij. Zatakne se lahko tudi pri omejitvah omrežja. Ena večjih težav, še posebej pri večjih stavbah, pa je tudi nesoglasje med etažnimi lastniki. Izjemno pomembna pa je za končni uspeh tudi aktivnost upravnika.

V zvezi z vgradnjo električnih polnilnic je opozoril na stihijsko vgradnjo polnilnic, kjer se etažni lastniki posamično odločajo za vgradnjo. Pri tem pogosto pride do vgradnje tehnično neustreznih rešitev pa tudi do pretiranih posegov v napeljavo ali celo v konstrukcijo objekta. Bistveno bolj smiselna je vgradnja enotnega sistema na eno skupno merilno mesto, za katerega se običajno zaprosi tudi za povečanje moči. Vgradi se sicer lahko različne polnilnice, a po skupnem standardu. Potem pa se poskrbi za razpeljavo

polnilnic do posameznih parkirnih mest. Pomemben je tudi zaledni sistem, ki skrbi za beleženje polnjenja in stroškov. Pomembna pa je tudi vloga upravnika. Zaledni sistem pa lahko istočasno, če je potreba, nadzoruje tudi sončno elektrarno, poskrbi pa tudi za uravnavanje obremenitev omrežja.

Nazadnje je **g. Sajko** predstavil načrte Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport na področju promocije uporabe lesa pri energetskih in funkcionalnih prenovah večstanovanjskih stavb. Na začetku je izpostavil pozitivne lastnosti lesa, ki so lahko zelo pomembne tudi pri zelenem prehodu na področju gradnje in prenov večstanovanjskih stavb. Tudi lesni potencial je v Sloveniji izjemno visok. Ministrstvo si je na tem področju zadalo precej ambiciozne cilje, saj bi radi povečali prihodke od prodaje v lesni industriji na 2,5 milijarde evrov letno, povečali količine predelanega okroglega lesa v Sloveniji na 3 mio m<sup>3</sup> letno, povečali število zaposlenih v panogah, povezanih z lesom, na 15.000, povečali dodano vrednost na zaposlenega in rabo lesa pri javnih naročilih, z vsemi ukrepi skupaj pa bi želeli ustvariti lesnopredelovalni verigi naklonjeno poslovno okolje. V ta namen na ministrstvu izvajajo kar nekaj promocijskih projektov, podajajo pa tudi pobude za večjo uporabo lesa pri javnih investicijah in za podporo trajnostni leseni gradnji. Z vsemi aktivnostmi skupaj želijo prispevati k ozaveščanju, širitvi strokovnega znanja, razpravi o mitih glede uporabe lesa in k trajnostni predelavi in rabi lesa.

V odzivu na predlog za znižanje soglasja za najem kredita v breme rezervnega sklada je **g. Matija Polajnar** z Ministrstva za solidarno prihodnost poudaril, da sedanja ureditev izhaja iz narave sredstev rezervnega sklada, ki predstavljajo skupno (nerazdelno) premoženje vseh etažnih lastnikov. Če bi želeli to spremeniti, bi morali spremeniti tudi pravni status rezervnega sklada. Na MSP še vedno večstanovanjske stavbe primarno obravnavajo kot stavbe namenjene bivanju. Glede na to, da je stanovanjski fond vedno starejši, bi morali rezervni sklad pustiti kot instrument, ki služi rednemu vzdrževanju stavbe. S povišanimi vplačili lahko poskrbimo tudi za večje investicije. Za energetski prehod pa bi morali iskati alternative. Opozoril je tudi na nekatere primere dobrih praks iz tujine. Tam niso teh investicij izvajali iz sredstev rezervnega sklada, ampak so v ta namen oblikovali nove finančne instrumente, pri čemer so določene korake v tem procesu financirali s pomočjo nepovratnih sredstev. Nikoli se namreč ne bomo mogli izogniti solidarni odgovornosti za obveznosti v breme rezervnega sklada. V projektih, ki se v bistvu na srednji rok izplačajo iz prihrankov, res ne bi smelo biti težave pri oblikovanju takšnih finančnih instrumentov.

**G. Lukič** je dodal, da je energetska pogodbeništv v praksi težko izvedljivo, ker se etažni lastniki redko strinjajo s tem, da bo njihov strošek še naprej enak, iz prihrankov pa se bo poplačala investicija. Glede tega, da bi morala biti sredstva rezervnega sklada namenjena predvsem vzdrževanju stavbe pa je dodal, da bodo vse rešitve, ki jih zdaj vzpostavljamo v okviru zelenega prehoda (sončne elektrarne ipd.) v prihodnje nekaj normalnega in bo predstavljalo neke vrste obvezno opremo stavbe.

**Mag. Berlič** je poudaril, da lahko sprejmemo tudi to bolj zaščiteno vlogo rezervnega sklada in iščemo nove finančne instrumente, a moramo še vedno poenostaviti odločanje, saj sicer tudi te rešitve ne bodo izvedljive. V zvezi z energetskim pogodbeništvom pa iz prakse poznamo kar nekaj primerov slabe prakse. Etažni lastniki namreč hitro pozabijo, kaj so se na začetku dogovorili.

Še enkrat se je odzval **g. Polajnar**, ki je ponovil, da bi ravno zaradi prepričevanja etažnih lastnikov in lajšanja sprejemanja njihovih odločitev, morali za določene začetne korake nameniti tudi nepovratna sredstva, kar pri trenutni stopnji trošenja za ukrepe za zeleni prehod, ne bi smelo predstavljati posebne težave.

**Mag. Novak** je pozdravil aktivnosti, ki so se odvile na predstavljenem projektu. Pilotne projekte je vedno najtežje izpeljati. Strinjal se je s tem, da je treba poenostaviti davčno obravnavo prihodkov iz naslova oddaje skupnih delov večstanovanjskih stavb, saj so sicer postopki preveč kompleksni. Pri večinah, ki so potrebne za izvedbo določenih investicij, je predlagal, da se omogoči izvedbo investicije s strani zainteresiranih etažnih lastnikov, ki pa potem uživajo tudi koristi te investicije. To bi predstavljalo pomemben korak k lažji izvedbi zelenega prehoda. Sicer pa je predlagal, da bi večino 5% spremenili v 65%. Še vedno namreč ostane kvalificirana večina, ki pa jo je bistveno lažje doseči (v štirietažni stavbi je namreč pritličje pogosto proti nekaterim investicijam – npr. vgradnja dvigal).

**G. Polajnar** je poudaril, da se mogoče premalo zavedamo, da je možno večino investicij, o katerih govorimo, izvesti z navadno večino glasov etažnih lastnikov (torej več kot 50%), zatakne pa se pri financiranju, če je potrebno najeti kredit, saj se za kredit v breme rezervnega sklada zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov.

**G. Udovič** je razpravo zaključil s tem, da bi glede na povedano vsekakor veljalo vložiti napore v iskanje alternativnih virov financiranja ukrepov zelenega prehoda, pri čemer pa je nujno medresorsko sodelovanje, saj je glavni interes za zeleni prehod in doseganje okoljskih učinkov na MOPE.

#### **Na podlagi predstavitev in razprave lahko iz omizja izluščimo naslednje zaključke:**

- 1. Nujno je poenostaviti in poenotiti sistem odločanja o izvedbi različnih investicij, saj je ta še vedno preveč zapleten in nejasen.*
- 2. Poenostaviti bi bilo treba davčno obravnavo prihodkov stavbe iz naslova oddajanja skupnih delov v najem, ko se etažni lastniki odločijo, da prihodke prenesejo v rezervni sklad. Smiselno bi bilo davek vezati na stavbo in ne na etažne lastnike ter za te prihodke določiti enotno davčno stopnjo.*
- 3. Prevetriti bi bilo treba sistem določanja višine obveznega prispevka v rezervni sklad, in sicer tako, da se zviša prispevne stopnje v vseh starostnih razredih stavb v etažni lastnini.*
- 4. Vgradnjo sistemov za proizvodnjo električne energije in za zagotavljanje e-mobilnosti v večstanovanjskih stavbah je smiselno izvajati sistemsko, ne pa jih prepuščati posameznim etažnim lastnikom.*
- 5. Za zagotavljanje lažjega izvajanja in financiranja ukrepov za zeleni prehod v večstanovanjskih stavbah bi bilo treba, glede na težave pri najemanju kreditov v breme rezervnega sklada, poiskati alternativne vire financiranja, pri čemer bi veljalo določene začetne korake financirati z nepovratnimi sredstvi. Ti koraki bi namreč lahko etažne lastnike dodatno motivirali za sprejemanje končnih odločitev.*

## Vpliv nedavnih poplav in plazov na nepremičninski sektor

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator*  
*doc. dr. Primož Banovec, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani*  
*dr. Vladimir Prebilič, Predsednik Skupnosti občin Slovenije in župan Občine Kočevje*  
*Andreja Borštinar, ATEU d.o.o.*  
*Andraž Zorec, Krik aksum d.o.o.*  
*Nataša Teraž Krois, Lumar IG d.o.o.*

**Dr. Banovec** je predstavitev začel z ugotovitvijo, da se je ob zadnjih katastrofah izkazalo, da je šepala komunikacija med pristojnimi. V tem delu sam vidi vlogo tudi nepremičninskega sektorja v okviru prometa z nepremičninami. Kot poseben problem je izpostavil tudi kratek spomin celotne družbe. Zato zelo hitro pozabimo na izkušnje, ki nam jih prinesejo takšni dogodki. Nato si je zastavil vprašanje, kako lahko lastnik nepremičnine izve, kaj vse njegovo nepremičnino ogroža. V Sloveniji imamo nekatere odlične pripomočke, ki pa jih običajno ne uporabljamo. Po poplavi smo kolektivno ugotovili, da so bili v atlasu voda podatki o poplavni ogroženosti pravilni. Če se večina prebivalstva tega ne zaveda, bi morali to poznati vsaj strokovnjaki, tudi nepremičninski posredniki. Posebno težavo predstavljajo tudi določena poročila, ki naj bi bila strokovna pa smo jih zaradi nizkih cen popolnoma razvrednotili. Geomehansko poročilo, ki predstavlja del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, tako stane približno 150 evrov. Kaj lahko dobimo za ta denar pa je verjetno jasno. Izdelovalec tudi ne nosi nobene odgovornosti.

Veliko težavo predstavlja tudi država, ki v takšnih situacijah v celoti prevzema odgovornost za sanacijo. S tem pa zmanjšuje odgovornost lastnikov nepremičnin, da bi sami poskrbeli za lastno varnost in zavarovanje. Na dolgi rok pa to ni v redu. Glede na veliko nevarnosti, ki nas dnevno ogrožajo, je pomembno, da vemo, kako se lahko s temi nevarnostmi seznanimo. Iz tega vidika je zelo pomembna tudi odgovornost za razkritje informacij. Ta je pomembna tudi za nepremičninske posrednike, čeprav so v tujini glede tega običajno še strožji. Za bolj podrobne študije pa se je seveda za takšna vprašanja nujno zateči po pomoč k strokovnjakom. Ključno je, da moramo vsi poznati svoje odgovornosti. Včasih pa se ta nekoliko izgubi. Nekateri se v zadnjem času izgovarjajo tudi na odgovornost, države, ki je na teh območjih dovolila graditi. A to ne drži. Za varnost in zanesljivost objekta je odgovoren projektant. V tem delu bi morali biti vključeni tudi drugi odgovorni projektanti (recimo za geomehaniko, za hidrologijo, ...). Odgovornost odgovornega projektanta pa združuje vse te aspekte. Nekateri poklici pa imajo to svojo odgovornost tudi zavarovano, kar je izjemno pomembno. V vsakem primeru pa se moramo zavedati, da nas določeni naravni pojavi ogrožajo in se moramo temu prilagoditi.

V nadaljevanju je **dr. Prebilič** predstavil ključne izzive, s katerimi se v primeru katastrofalnih naravnih nesreč, kakršnim smo bili priča, soočajo lokalne skupnosti. Najprej je opozoril na to, da pri nas odgovornost nima »domovinske pravice«. Tudi poplave, s katerimi smo se letos srečali, so razgalile vse, kar se je v zadnjih letih delalo narobe. Do napak je tako prihajalo že pri sprejemanju prostorskih aktov. Neustrezne rešitve so se pogosto uvajale zaradi pritiskov občanov. Prva težava so bile zato napake pri prostorskem načrtovanju. Ugotovljeno je bilo tudi, da nekatere občine niso imele niti organizirane civilne zaščite. Na primeru poplav se je poleg tega še enkrat pokazala potreba po regionalizaciji. Urejanje vodotokov namreč običajno presega meje posameznih lokalnih skupnosti. Ponovno pa se je tudi izkazalo, da nam močno

primanjkuje osebne odgovornosti na nivoju posameznika. Tudi številni posamezniki, ki so bili oškodovani, so namreč v preteklosti sprejemali napačne odločitve. Sedaj pa nam grozi, da bomo s solidarnostjo in kolektivizacijo odgovornosti te napake spregledali in bomo zamudili priložnost, da bi se iz tega vsi nekaj naučili. V prihodnje se bomo morali zavedati, da je prostor, ki ga lahko namenimo pozidavi, omejen. Določena območja namreč preprosto niso primerna za gradnjo. Z nekaterih pa bi bilo treba ljudi tudi preseliti.

**Ga. Borštnar** je predstavila pojav poplav in plazov iz položaja ocenjevalke vrednosti nepremičnin. Najprej je opozorila na dilemo glede predmeta ocenjevanja. Ali torej ocenjujemo nepremičnino, oziroma spremembo v njeni vrednosti, ali ocenjujemo škodo kot tako. Pomembno pa je tudi vprašanje kdaj ocenjujemo nastalo škodo. Ali jo ocenjujemo takoj po dogodku, ali kasneje. Določene posledice se namreč lahko kažejo šele po letu ali več. Lahko pa škodo ocenjujemo tudi takrat, ko je na nepremičnini dokončno vzpostavljeno funkcionalno stanje. Pojavlja pa se tudi glede vrednosti, ki naj jo pri ocenjevanju uporabimo kot podlago. Predlog uporabe tržne vrednosti, ki bi jo ugotavljali periodično, je lahko zelo vprašljiv. Po njenem mnenju bi bila v konkretnem primeru bolj primerna uporaba reprodukcijske nabavne ali nadomestitvene vrednosti. V nadaljevanju je na praktičnih primerih predstavila izzive ocenjevanja škode takoj po dogodku. Glavna škoda namreč ne nastane zaradi razmočenosti, ampak se posledice na statični stabilnosti objekta vidijo šele ko voda odteče in se objekt suši. Običajno je za ugotavljanje celotnega obsega škode potrebno odstraniti tlake in celoten objekt izsušiti. V primeru ocenjevanja škode se moramo ocenjevalci vrednosti predvsem vprašati ali imamo za nalogo potrebna znanja.

Na vrednotenje poškodovanih nepremičnin pa v konkretnem primeru vplivata tudi dva zakona, in sicer Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023, ki se že izvaja, in Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev, ki je v pripravi. Iz tega vidika bo predvsem pomembno, kako bo urejena gradnja nadomestnih in nadomestitvenih gradenj, pomembno pa bo tudi, kako se bo lahko za ta namen posegalo na kmetijska zemljišča. Pri nadomestnih gradnjah je ocena vrednosti enaka kot pri vseh ostalih novogradnja, le da se odbije vrednost obstoječega zemljišča in komunalnega prispevka. Pri nadomestitvenih gradnjah, pa se komunalni prispevek prenese iz opuščenega zemljišča na novo zemljišče, kar je nujno upoštevati pri oceni vrednosti obeh zemljišč.

V vsakem primeru se načrtuje določene poenostavitve pri umeščanju v prostor. Osnutek zakona o obnovi predvideva, da naj bi se rekonstrukcije izvajale do 31. julija 2026, kar pomeni, da se tudi vlada zaveda, da se bodo posledice opažale precej dolgo in bo posledično tudi obnova posledično dolga trajala.

V naslednji predstavitvi pa je **g. Zorec** predstavil težave, ki so jih poplave in plazovi odkrili na področju zavarovanja nepremičnin oziroma premoženja. Najprej je opozoril na velike diskrepance, ki v naši zakonodaji obstajajo glede najnižjih zavarovalnih vsot za posamezne odgovorne poklice. Zavarovanje pa se še vedno gleda predvsem kot strošek, ne pa kot sredstvo zagotavljanja varnosti za tistega, ki nosi odgovornost. Po poplavah največji problem niti ni višina premij, ampak vprašanje, če se za določena tveganja sploh lahko dobi zavarovanje. V vsakem primeru bo treba spremeniti pristop pri zavarovanju nepremičnin. Posebno vprašanje je potresno zavarovanje. Ocenjuje se namreč, da tretjina stavb sploh ni potresno zavarovanih, še tretjina pa jih je podzavarovanih. Zelo pomembno

za bodoče trende na področju zavarovanj pa je izjemno pomembno tudi sedanje ravnanje države. Če državljani dobijo občutek, da bo država v večjem delu prispevala pri odpravljanju škode na njihovem premoženju, se število zavarovanj zmanjša, če glede tega obstaja dvom, pa se število zavarovanj poveča.

Vsak posameznik bi se pri sklepanju zavarovanja moral vprašati predvsem, katerim tveganjem je njegovo premoženje izpostavljeno. Pogosto namreč zavarovalci niti ne gledajo na vsebino zavarovalne police, ampak na strošek, ki ga to prinese. Pri tem ne bi smelo biti avtomatike. V vsakem primeru bi morali oceniti tveganja pa tudi obvladovanje teh tveganj z drugimi ukrepi. Najbolj izpostavljeno vprašanje, ki se je odprlo pri poplavah in plazovih, je vprašanje zavarovalne vsote. Večina je za določitev te uporabljala knjigovodsko vrednost premoženja. Ker pa zavarovalna vsota predstavlja zgornjo mejo obveznosti zavarovalnice, ob upoštevanju vedno višjih stroškov gradnje, ta znesek običajno ne zadošča za nadomestitev škode oziroma za povrnitev v predhodno stanje. Zavarovalno vsoto je zato treba v vsakem primeru posebej določiti, in sicer v sodelovanju z zavarovalnico. Poleg tega pa se zavarovanci ne smejo zanašati samo na zavarovanje, ampak morajo tveganja zmanjševati tudi z drugimi ukrepi. S tem se nenazadnje zmanjšujejo tudi zavarovalne premije.

Nazadnje je **ga. Teraž Krois** predstavila, kako bi lahko z montažno gradnjo prispevali k hitrejšemu odpravljanju posledic nedavnih poplav in plazov. Najprej je izpostavila vprašanje, kako lahko z načinom gradnje prispevamo k zmanjšanju tveganj v primeru naravnih nesreč. Absolutne varnosti namreč nikoli ni. Najprej moramo seveda zagotoviti odgovornost vseh, ki v procesu sodelujejo (izvajalcev, projektantov, prodajalcev). Pri tem moramo spoštovati naravne omejitve, informirati bodoče investitorje in splošno javnost, konstruktivno sodelovati pri snovanju okoljskih politik in ukrepov za graditev ter v projektnih rešitvah upoštevati preventivne ukrepe. Vedno pa takšni dogodki pomenijo tudi priložnost za iskanje boljših rešitev. In v tem v podjetju vidijo tudi prednost lesene gradnje. Poleg kakovosti bivanja in višjih okoljskih standardov lahko lesena gradnja v določenih primerih tudi zmanjša tveganja. Zelo pomemben vidik v primeru sanacije po poplavah je tudi hitrost gradnje. Elementi stavbe se tako proizvedejo v proizvodni hali, in sicer v primeru enostanovanjske hiše v dveh do treh delovnih dneh. Pa tudi montaža na terenu je zelo hitra (približno en teden), kar je v sedanji situaciji na prizadetih območjih še posebej pomembno. Tudi, ko do poškodb na objektu pride, pa je odprava posledic lažja in hitrejša.

V razpravi je **g. Udovič** najprej poudaril, da bodo letošnji naravni pojavi močno vplivali tudi na dojemanje odgovornosti vseh poklicev, ki so v nepremičninskem sektorju aktivni, torej tudi nepremičninskih posrednikov, ko na takšnih območjih posredujejo v prometu z nepremičninami.

**Dr. Banovec** je tudi v sodni praksi opozoril na pomanjkanje ugotavljanja odgovornosti v primeru takšnih dogodkov. Ne nujno zato, da bi nekoga kaznovali, ampak predvsem zato, da bi se iz takšnih dogodkov česa pomembnega naučili, da bi bile v prihodnje posledice manjše. Nenazadnje je to tudi v interesu zavarovalnic, da se takšni dogodki razčistijo, sicer so zavarovalnice izpostavljene prevelikim tveganjem, oziroma je njihova izpostavljenost neobvladljiva. **G. Zorec** je dodal, da se na področju zavarovalništva zaradi takšnih dogodkov vedno spreminjajo standardi zavarovanj. Poleg tega pa se

zavarovalnice v tujini po izplačilu škod vedno bolj odločajo za uveljavljanje odgovornosti od povzročiteljev (npr. države, ki ni sanirala vodotokov).

**Ga. Borštnar** je opozorila, da pri nas za sklenitev zavarovanja uporabno dovoljenje ni pogoj bo pa verjetno kmalu postalo. Dejstvo, da objekt nima potrebnih dovoljenj, je namreč pokazatelj, da z objektom samim ni vse v redu. Nahajamo se tudi pred dilemo ali bomo sedaj iz javnih financ obnavljali nelegalne in neskladne objekte.

**G. Udovič** je goste pozval tudi k komentiranju ukrepov, ki jih predvideva osnutek zakona o obnovi. **Dr. Prebilič** je najprej pohvalil dejstvo, da zakon sploh nastaja, čeprav je sam na stališču, da brezglavo hitenje ni vedno najboljše, ampak si je včasih ob pripravi tako pomembnih predpisov smiselno vzeti kakšen dan več. V lokalnih skupnostih vidijo predvsem tri težave. Najprej se moramo zavedati, da zagotavljanje nadomestnih zemljišč ne bo enostaven proces. Številne občine sploh še nimajo sprejetega občinskega prostorskega načrta. Se pa ti postopki običajno kar precej vlečejo in so s strani lokalnih skupnosti predlagali, da se postopki pospešijo. Je pa pri tem velik problem v majhnosti in s tem kadrovski in finančni podhranjenosti slovenskih občin. Nič boljša pa ni situacija na državnem nivoju, na strani soglasodajalcev. Drugi problem v tem zakonu je, kako sploh priti do lastništva zemljišč. To bo namreč še težje kot sprememba namembnosti, pa je že to zelo velik zalogaj. V vsakem primeru bi bilo pri tem nujno zagotoviti tudi predkupno pravico lokalne skupnosti, saj se bodo sicer v postopku pojavljali razni špekulanti, česar si v teh razmerah ne smemo dovoliti. Tretji pomemben problem pa so finančni viri za obnovo. Predvsem urejanje komunalne opreme je izjemno velik zalogaj. Sedaj še niti ne vemo, kdo bo komunalno opremljanje takšnih območij plačal. Problemov za lokalne skupnosti je še veliko, so pa ti trije verjetno največji. Na vse so opozorili vlado, bi si bilo pa dobro nekaj več časa vzeti za pripravo zakona.

**Dr. Banovec** je ob tem opozoril, da bo treba nadomestne gradnje zagotavljati na poplavno varnih območjih. Ob tem je v osnutku zakona pisalo, da se za takšna območja ne pripravlja program opremljanja. Tako pomembnih korakov pa se v teh postopkih ne sme izpuščati. Po njegove mnenju bi si ravno tako morali vzeti več časa za pripravo zakona o obnovah in najprej realizirati zaveze iz intervencijskega zakona. Potem pa se je dotaknil še vprašanja voda. V tem smislu pa bo treba predvsem okrepiti organizacijo. Strokovne službe so namreč izjemno podhranjene. Razmišljati bo treba tudi o regionalizaciji, saj bi bilo treba odločanje o teh vprašanjih približati lokalni ravni. Smiselno bi bilo tudi redno poročanje v parlamentu. Priložnost za izboljšanje organizacije pa je že zakon o obnovi.

**Dr. Ploštajner** je postavil vprašanje na podlagi povedanega. Na eni strani opozarjamo na kolektivizacijo odgovornosti, na drugi strani pa o odgovornosti zavarovalnic, pri čemer ugotavljamo, da vseh tveganj niti ne bodo želeli zavarovati. Se pravi, da bomo morali ljudem pojasniti, da odgovornosti kolektivizirati ne želimo, individualne odgovornosti pa tudi ne moremo v celoti izvajati. **Dr. Banovec** je v tem smislu poudaril politično odgovornost. Politika je namreč tista, ki mora sprejemati odločitve, ki niso vedno vsečne in so usmerjene v dolgoročne cilje. Vsaj moralo bi biti tako. Pri nas je namreč koncept odločanja politikov fokusiran na naslednje volitve. Tudi pri nas bi se zato morali zgledovati po dobrih praksah iz tujine in zasnovati sisteme vzporedne demokracije, ki niso odvisni od dnevne politike. **Dr. Prebilič** pa je dodal, da so pač odločitve v politiki pogosto težke, a je treba v takšnih primerih preprosto prevzeti odgovornost in ljudem jasno predstaviti situacijo. Običajno bodo ljudje potem takšne informacije in odločitve



razumeli. Pomembno pa je, da so te odločitve enake za vse. Takoj, ko imamo izjeme, pa so ljudje nezadovoljni.

**G. Černe** je v povezavi z njegovo dopoldansko predstavitev vprašal, če se je v postopku priprave zakona že naredila inventarizacija obstoječih objektov in zemljišč, ki bi jih lahko uporabili, preden bi spreminjali namembnost kmetijskim zemljiščem.

**Dr. Prebilič** je najprej opozoril na dejstvo, da so številna nezazidana stavbna zemljišča v zasebni lasti, ljudje pa jih hranijo za lastne potrebe v prihodnje ali pa kot naložbo. V Kočevju so to reševali s povišanim NUSZ za takšna zemljišča. Za občine je namreč problem v tem, da ob obstoju takšnih zemljišč ne more spreminjati namembnosti kmetijskim zemljiščem. Lahko pa bi se to v takšnih primerih reševalo z razlastitvami. **Ga. Borštnar** pa je dodala, da tako interventni zakon kot osnutek zakona o obnovi predvideva točno to. Najprej se torej uporabi stavbna zemljišča, ki so še neizkoriščena, potem stavbna zemljišča, ki so pozidana z opuščenimi objekti itd. Šele zadnja možnost je, da se posega na nestavbna zemljišča. Opozorila pa je na težavo, da se ljudje pri nas niso pripravljene seliti niti znotraj občinskih meja. Sama pa meni, da bodo ljudje že itak morali začeti posegati na neizkoriščena stavbna zemljišča, saj bodo postopki za spreminjanje namembnosti trajali predolgo. Tudi dr. Prebilič je dodal, da se ljudje pri nas zelo neradi selijo. V zakon lahko zato zapišemo marsikaj, a ljudi v selitve ne moremo prisiliti. G. Ploštajner je to dejstvo potrdil, kar se je pokazalo tudi pri institutu izredne dodelitve neprofitnih stanovanj. Meni pa, da bo ta pripravljenost vseeno nekoliko večja, ko bodo ljudje dokončno uvideli, da se ne bodo mogli vrniti v obstoječe stavbe. G. Rener iz Geodetskega inštituta Slovenije je poudaril, da se je točno to dogajalo tudi po plazju v Logu pod Mangartom. Stroka je namreč odreagirala zelo hitro, našli so tudi nadomestna zemljišča, na koncu pa se ljudje niso bili pripravljene seliti, zato se tega prepričevanja na koncu ni lotila niti politika. Dr. Banovec je v zaključku poudaril, da se bomo v bodoče morali vse bolj pogosto odločati, do kod se bomo z naravnim pojavom še borili in ga omejevali, kdaj pa bomo rekli, da to ni več smiselno in bomo umaknili ljudi.

**Na podlagi predstavitev in razprave lahko stališča udeležencev omizja strnemo v naslednje zaključke:**

- 1. V primeru naravnih katastrof je nujno dosledno ugotavljati, kje so bile v preteklosti storjene napake in zahtevati odgovornost od odgovornih strokovnjakov in odločevalcev. To ni toliko pomembno zaradi kaznovanja posameznikov, ampak predvsem zaradi preprečevanja podobnih napak v prihodnje.*
- 2. Država mora paziti, da s kolektivizacijo odgovornosti ne demotivira ljudi pri tem, da bi sami poskrbeli za upravljanje tveganj in za zavarovanje škode, ki bi nastala na njihovem premoženju. Vsak tak dogodek pa po drugi strani tudi zavarovalnice spodbudi k dvigu standardov na področju zavarovanj.*
- 3. Pri sprejemanju ukrepov za odpravo posledic moramo paziti, da ne bomo izpuščali pomembnih korakov, s čimer bi lahko še povečali prihodnja tveganja.*

4. *Organizacijsko in kadrovsko bi morali okrepiti institucije, ki so odgovorne za poplavno varnost, saj so te izrazito podhranjene, še posebej, če upoštevamo delež območja, ki je ogrožen v primeru podobnih pojavov.*

## **STANOVANJSKA SEKCIJA**

### **Ukrepi stanovanjske politike in izhodišča za novi Nacionalni stanovanjski program**

*dr. Klemen Ploštajner, Državni sekretar, Ministrstvo za solidarno prihodnost*

*Živa Matjašič, Ministrstvo za solidarno prihodnost*

*Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o.*

*Peter Jan, Stanovanjski sklad Nova Gorica (moderator)*

Poleg že izoblikovane (in znane) politike sedanje vlade ozirom pristojnega Ministrstva, ki jo implementira, so bili podlaga za začetek letošnje razprave o ukrepih stanovanjske politike in izhodiščih za novi Nacionalni stanovanjski program t. i. Ključni predlogi Združenja stanovanjskih skladov za ureditev stanovanjske zakonodaje. Le-te je Združenje na pristojno ministrstvo (takrat še Ministrstvo za okolje in prostor) posredovalo že v letu 2016 in jih kasneje večkrat ponovilo. V letu 2021 so bili ob spremembah Stanovanjskega zakona nekateri predlogi sicer upoštevani, vendar ne dovolj, številni predlogi pa so ostali nerealizirani.

Uvodoma je na Sekciji Ključne predloge Združenja stanovanjskih skladov še enkrat sumarno predstavil direktor Nepremičnin Celje d.o.o., **g. Primož Brvar**.

Zagovarja se stališče (ki ga delimo z Združenjem upravnikov nepremičnin), da se materija, ki jo sedaj ureja Stanovanjski zakon, razdeli na (vsaj) 2 različna zakona, pri čemer se v enem uredi upravljanje etažne lastnine, v drugem regulacijo najemnih razmerij (tako v javnih kot zasebnih najemnih stanovanjih). Posamezna vprašanja, ki so trenutno sicer urejena v Stanovanjskem zakonu bi bilo treba (zaradi transparentnosti in sistematičnosti) urediti v drugih predpisih:

- socialne pravice na stanovanjskem področju (subvencioniranje najemnin ipd.),
- stanovanjsko združništvo in neprofitne stanovanjske organizacije ter
- sistemsko financiranje stanovanjske gradnje.

Kar se tiče celovite politike stanovanjskega področja, je g. Brvar izpostavil naslednja področja

**VEČJA VARNOST NAJEMNIH RAZMERICIJ** (prevetritev pogojev za pridobitev javnega najemnega stanovanja, povečanje pravne varnosti najemnikov zasebnih stanovanj, ukrepi za preprečevanje črnega trga najemnih stanovanj, lastnikom olajšati postopke odpovedi najemnih pogodb in izpraznitev, olajšati nekrivdno preselitev v drugo primerno stanovanje, pravica lastnikov do vpogleda v odprte obveznosti najemnikov ...).

**NOVA NAJEMNINSKA POLITIKA** (ukinitvev institut neprofitne najemnine in prehod na stroškovno najemnino, ki bo zagotavljala vzdrževanje javnega stanovanjskega fonda, poenotenje politike in vira subvencioniranja najemnin – izplačevanje vseh iz državnega proračuna – in s tem poenostavitev in večja transparentnost sistema.

**POENOSTAVITEV POSTOPKOV DODELJEVANJA STANOVANJ** (poenostavitev tako postopka dodeljevanja kot naknadnega preverjanja izpolnjevanja pogojev, digitalizacija, zmanjšanje obremenitev Skladov, lažji dostop osebnih podatkov kandidatov, premik odločanja o vseh socialnih pravicah s stanovanjskega področja na CSD-je, kot tudi o

izpolnjevanju pogojev, censusov, itd., avtomatiziranje vseh teh postopkov, možnost za odjavo stalnega prebivališča bivših najemnikov, vzpostavitev evidence med članicami EU glede vzajemnosti in možnosti za preverjanje premoženja v nečlanicah EU).

**PREVERITEV DEJANSKIH POTREB PO JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJIH** (za načrtovanje in izvajanje stanovanjske politike so nujno aktualni in točni podatki o potrebah, zato poskrbeti za izvajanje raziskav in analiz na državni ravni, iz katerih bodo razvidni stanje in kvaliteta fonda in potrebe).

**ZAGOTOVITEV NAMENSKIH FINANČNIH VIROV** (država mora zagotoviti namenske in konstantne finančne vire, ali skozi nepremičninski davka ali skozi druge, manj enostavne, rešitve).

**STANOVANJSKO ZADRUŽNIŠTVO** (zakonsko ločeno urediti to področje, opredeliti ga v novem NSP, nujno vključiti svet za stanovanjsko politiko, ki bi moral k sodelovanju povabiti tudi predstavnike stroke in zainteresirane javnosti).

Nato sta besedo povzela **dr. Klemen Ploštajner** in **ga. Živa Matjašič**, oba z Ministrstva za solidarno prihodnost.

Izpostavila sta financiranje stanovanjske politike, kot temelj le-te. Za to bo v 2025 pripravljen poseben zakon, ki bo temeljil na nacionalnem viru ter zasebnem ali pol-zasebnem viru. Pripravlja se tudi novela SZ-1 za naslednje leto. Na MSP se zavedajo, da pri neprofitni najemnici ne struktura, ne višina nista v redu. Potrebno bo bolj jasno opredeliti najemnino, jo opreti na drugačne temelje, mogoče na vrednost GOI del, mogoče na neko re-indeksiranje. Prevetriti bo treba točkovanje zapisnike. Trenutna formula izračuna vsebuje (pre)več parametrov, tako da se razmišlja, da bi vzdrževanje iz tega izvzeli in bi ta sredstva potem zbirali v posebnem fondu, kar bi ljudje (najemniki) lažje sprejeli. Pogledalo se bo celoten javni najem in sistem oddajanja, saj je sedanji dokaj rigid. Želijo si, da bi imeli bolj mešano zasedbo fonda, tudi nekaj za srednji razred, ne samo za socialni rob. Pregledati in prenoviti bo treba kategorije, premoženjski census, omogočiti dostop širši populaciji, olajšati in pohitriti izvajanje razpisov, omogočiti IT podporo za zbiranje in obdelavo podatkov (CSD) dati večjo možnost izbire pri najemu stanovanj. Potrebno bo opredeliti oziroma ločiti vlogo države in lokalnih skupnosti glede subvencij, povečati vlogo lokalnih skupnosti pri zemljiški politiki.

Predstavnika MSP sta izpostavila tudi problematiko tržnega najema, črnega trga, varnosti najemnih razmerij, evidentiranja najemnih pogodb, ročnosti in minimalne dolžine trajanja najema.

Iz proračuna je za obdobje 2023 – 2025 zagotovljenih po 25,5 milijona evrov, še skupno 60 milijonov evrov pa predvideva načrt za okrevanje. Iz državnega proračuna je v letih 2023, 2024 in 2025 predvidenih po 25,5 milijona evrov za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS (SSRS). Od tega bo po deset milijonov evrov letno namenjenih lastnim projektom SSRS, po 15 milijonov evrov pa za program, po katerem republiški sklad nudi ugodne kredite občinam in lokalnim stanovanjskim skladom. Poleg tega je v triletnem obdobju iz načrta za okrevanje in odpornost predvidenih skupno okoli 60 milijonov evrov za 34 projektov s skupno 1.036 stanovanji, ki jih gradijo oz. jih bodo začeli graditi SSRS, lokalni skladi in občine.

V razpravi je **g. Sašo Rink** (JSS MOL) izpostavil, da so pomembne tudi male zmage, kot npr. da sta se posveta udeležila oba važnejša predstavnika MSP, kakor tudi, da se bo realizirala dokapitalizacija SSRS, za katerega upa, da bo ostalim skladom omogočil dostopno financiranje. Dodal je tudi, da se najemnikov, ki se jim socialni status popravi, ne bi smelo zaradi tega kaznovati, saj je to vendarle nekaj dobrega, pač pa bi se jim moralo omogočiti nadaljevanje najema pod drugačnimi pogoji.

**G. Igor Franca** (JSS MOKP) je izpostavil več perečih problemov operativnega dela na tem področju, npr. glede točkvalnih zapisnikov, nedovoljene državne pomoči EU, sodelovanja s CSD-ji, nepravilnega dodeljevanja stanovanj, leasingi strank, ipd..

**Ga. Janja Horvat Jaklič** (ZARJA, Novo Mesto) je postavila vprašanje, kdaj se bo na tem področju kaj naredilo tudi za lastnike stanovanj in ne samo za najemnike. Vprašala je, ali se pri spremembah zakonodaje predvideva tudi kaj na področju upravljanja. Izpostavila je številna prazna neprofitna stanovanja na manj zanimivih lokacijah (npr. Črnomelj), kakor tudi vprašanje statistike oziroma dejanskih in pravih podatkov o realnih potrebah po najemnih stanovanjih, o praznih stanovanjih. Izrazila je nezadovoljstvo nad tem, da se lastnike samo »penalizira« z davki in obremenitvami, nič pa se ne naredi za vzpodbudo lastnikov. Vprašanje je tudi smiselnosti stalne »novogradnje«, ali se v vsaki situaciji splača ali ne.

**G. Ploštajner** in **ga. Matjašič** sta skušala na vprašanja odgovoriti. Izvedla se bo nova Stanovanjska anketa o neprofitnih stanovanjih, kakšno je vedenje o njih, z namenom prevetritve upravičenih kategorij in dostopnosti do stanovanj. Pomembno je reči, da pristop nenehnega ugotavljanja upravičenosti (in ugotavljanja vseh možnih zlorab) bije s konceptom namenjanja stanovanj populaciji. Imeti socialno stanovanje je lahko motivator za vzpon po socialni lestvici ali pa tudi zaviralni moment. Potrebno bo iskati neko srednjo pot. Dotaknili pa se bodo tudi upravniškega dela, ni pa to eno izmed 4 temeljnih področij sedaj. Subvencioniranje je socialni korektiv, ki mora biti, ni pa to primarna politika, saj se je povsod izkazala kot zgrešena.

**Moderator, g. Peter Jan** je omenil, da je MGRT v aprilu oz. maju 2023 izvedlo razpis za stanovanjsko združništvo, ki je šel »mimo«, saj se zanj ni vedelo, hkrati pa je očitno, da gre za resorsko neusklajenost, če se s tem ukvarja neko drugo ministrstvo.

**G. Brvar** je zagovarjal, da se bi moralo v neprofitna stanovanja dobiti socialno čimbolj mešano strukturo, se pravi take, ki so zaposleni, s takimi, ki niso. Socialni »miks« je po njegovem mnenju in izkušnji iz Celja prinesel pozitiven učinek. Predlagal bi dvignjen premoženjski cenzus, uvedbo dodatne liste »C«, vsekakor pa bi dal lokalnim situacijam več veljave in možnosti pri odločanju.

**Ga. Barbara Vodan Jecelj** (JSS MOM) je izpostavila, da bi kazalo spet oživiti pojem združništva v pogledu stanovanjske politike ter prosila MSP za komentar. Glede tega je g. Ploštajner povedal, da to vidi kot neko posebno obliko zasebnih organizacij, z jasno opredelitvijo vlog, lastnih sredstev, vložka občin ali skladov (preko zemljišč), notranjo »demokracijo« in upravljanjem. Razmišljajo, da bi za začetek podprli pilotne projekte, nato pa sistemsko. To bi lahko uredili z zakonom o financiranju, kjer bi opredelili tako obliko. Največji zadržek je podeljevanje javnih ugodnosti.

Kot zaključek so razpravljavci poudarili nujnost vztrajanja pri predlogih ZSS, sprememb zakonodaje ter sprejetje novega NSP 2025-2035.

### Izzivi pri projektiranju večstanovanjskih stavb v urbanih središčih

*Dr. Maja Simoneti, IPoP – Inštitut za politike prostora*

**Dr. Simoneti** je obravnavala sodobne izzive pri projektiranju večstanovanjskih stavb v urbanih središčih. Glede na to, da gre pri stanovanjskih skladih praktično v vseh primerih za gradnjo v urbanih središčih (z redkimi izjemami), je bila tematika vsekakor v sklopu posveta. Postavila si je vprašanje, kako bomo živeli skupaj, kajti načrtovanje je pogled v prihodnost kot jo razumemo in vidimo v sedanjosti. Tendenca gre v smeri omogočanja bivanja skupaj in zasebno v skupnih prostorih, z mešanjem generacij in socialnih skupin. Izzivi prihodnosti, kot jih vidi, so blaženje podnebnih sprememb (zniževanje emisij toplogrednih plinov: promet, ogrevanje, hrana, povečanje sposobnosti ponora ogljika: varstvo in obnavljanje narave, predvsem gozdov, spremembe v proizvodnji in potrošnji dobrin, spremembe potovalnih in prehranskih navad, trajnostna mobilnost, lokalna hrana, rastlinske prehrane) in prilagajanje tem (zagotavljanje varnosti in zdravja, krepitev skupnosti, krajšanje razdalj med dejavnostmi v prostoru, javni – skupinski promet, krepitev funkcij narave – več zelenih in ozelenjeni površin in sonaravne rešitve).

Drugi izzivi prihodnosti, ki jih je naslovila predavateljica so demografske spremembe (staranje prebivalstva in dolgoživetost), javno zdravje in dobro počutje, izginjanje naravnih vrst in izgubljanje biotske pestrosti, ogroženost okolja (zrak, voda, tla), rast in zgoščevanje mest, socialne razlike

Pri načrtovanju prihodnosti sledimo potrebam in zgledom dobre prakse, kot so kakovost bivanja za vse, univerzalno načrtovanje, socialna enakost in povezanost, skupnost, skupni prostori, skupnostne prakse, ohranjanje narave - krepitev funkcij narave in sonaravne rešitve, kakovost mikroklimе, zadrževanje vode in vetra ter hlajenje okolja, socialna varnost in javno zdravje - družbena enakost in povezanost, aktivna mobilnosti – hoja, kolesarjenje, jpp, dostopnost in mešana raba - kratke razdalje do vsakodnevnih dejavnosti, mesto kratkih razdalj – 15 minutno mesto, hoji in zdravju prijazno mesto – »hodljivo« mesto, dostopnost in kakovost javnega odprtega in grajenega prostora, kakovost in več-funkcionalnost zelenih in ozelenjenih površin, zelena in modra infrastruktura.

### Predstavitev smernic za nizko-ogljicne stavbe

*dr. Mitja Košir, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL (1. del),  
asist. David Božiček, mag. inž. stavb. (2. del)*

**Dr. Košir** in **mag. Božiček** sta predstavila Izhodišča za pripravo smernic, namen in strukturo smernic, priporočila za načrtovanje ter okvir, kako uporabljati smernice oziroma kako jih spraviti v prakso.

Glede na to, da stavbe globalno prispevajo 39% vseh CO<sub>2</sub> emisij, se je v EU vzpostavilo cilj, da se do leta 2030 zmanjša emisije CO<sub>2</sub> za 55% pod nivo emisij iz leta 1990 ter da postane ogljično nevtralna do leta 2050. Z izboljšanjem energijske učinkovitosti stavb ter uporabo OVE postajajo vse bolj pomembne utelešene ogljične emisije stavb.

Namen smernic je podati usmeritve za izračun ogljičnega odtisa stavb (t. i. GWP – Global Warming Potential), ki so predmet natečajev slovenskih stanovanjskih skladov. Omogočiti želijo uporabo kazalnika GWP kot enega izmed (performančnih) kriterijev odločanja pri izboru projektantskih rešitev pri načrtovanju novih stavb. Cilj je predstaviti poenostavljeno metodo, ki bo primerna za fazo načrtovanja idejne zasnove stavbe kot tudi za fazo načrtovanja projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).

Smernice sicer ne vsebujejo merila (benchmarka) za maksimalno vrednost GWP stavb, ker v tem trenutku še ne vemo, kakšna vrednost bi bila primerna za Slovenski kontekst. Vseeno pa smernice omogočajo interpretacijo rezultatov v primerjavi z evropskim okoljem in sicer glede na rezultate študije Röck et al. ter v kontekstu planetarnih omejitev po SIA 2040.

Smernice bodo vsebovale tudi generična priporočila za optimizacijo ogljičnega odtisa stavb in lahko predstavljajo projektantska izhodišča za načrtovanje nizko-ogljčnih stavb kot tudi priporočila za odločevalce (investitorje), kot npr. izogibanje gradnji na lokacijah, ki potrebujejo globoko temeljenje, načrtovanje stavb in komponent z dolgo življenjsko dobo, optimizacija zasnove nosilne konstrukcije – sistema in materialov, itd...

**Ga. Simoniti** je v razpravi dodala, da bo na Zbornici arhitektov predlagala, da se o tej tematiki govori in se jo sprejme v obravnavo.

### **Zagotavljanje kibernetске varnosti v organizaciji**

*g. Božidar Dajčman (direktor varnosti v večji slovenski banki)*

**G. Dajčman** je predstavil tematiko zagotavljanja kibernetске varnosti v organizaciji, s posebnim poudarkom na javne ustanove, specifično na javne stanovanjske sklade (ki sicer ne odstopajo bistveno od ostalih v tem pogledu). Skladi upravljajo z velikim številom osebnih podatkov, kar je lahko potencialna tarča napadov.

Njegovo predavanje se je delilo na to, kaj se nam v kibernetskem prostoru lahko zgodi, kakšne vrste prevar poznamo (glede na nivo tehnologije), kaj so kibernetски napadi, kolikšna je lahko škoda.

V kontekstu, kako se lotimo zagotavljanja varnosti, je g. Dajčman opredelil, kaj morajo o varnosti vedeti odločevalci v posamezni organizaciji, na podlagi česa naj se odločajo.

Predavanje se je nato usmerilo na korake upravljanja varnosti, določitev vlog pri zagotavljanju varnosti, kako jo komunicirati naprej do uporabnikov, za konec pa je podal nekaj koristnih namigov, kako k temu pristopiti (ozaveščanje, začetni na začetku, zagotovitev neodvisnega mnenja, priprava na reagiranje ob incidentu - Koga boste poklicali, Kdo bo sprejemal odločitve, Kako boste komunicirali z javnostjo in nadzornimi institucijami, Kako boste okrevali po napadu?).

### **Digitalno poslovanje JMSS Maribor**

*g. Marko Lacković (JSS MM)*

**G. Lacković** je predstavil digitalno poslovanje JSS MOM.

Predstavil je KLJUČNE PROCESE POSLOVANJA na skladu, cilje njihove digitalizacije, omejitve in izzive, ki jih pri tem spremljajo. Predstavil je začetno stanje procesa digitalizacije (veliko različnih IT rešitev, nepovezani sistemi, star požarni zid, pomanjkanje osnovne analitike, pomanjkljiva revizijska sled) ter trenutno stanje, kakršnega so uspeli vzpostaviti do sedaj.

Posebej je izpostavil področje varovanja osebnih podatkov pri poslovanju sklada.

Zelo zanimiv je bil rezultat t. i. »fishing testa«, ki je bil izveden, in ki je pokazal, da so tako rekoč vsi zaposleni nasedli na nastavljeno (fiktivno) prevaro, če je le bila dovolj prikazana kot realna.

Predstavil je tudi prihajajoče izzive (iFacility, nov dokumentacijski sistem, penetracijski test, obnova tehnične infrastrukture, e-pladenj, ticketing sistem, notranja pravila, sledenje trendom IT varnosti).



## SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

Teme na sekciji za upravljanje nepremičnin so bile letos izrazito praktične narave in namenjene v prvi vrsti operativcem, ki se z obravnavanimi tematikami srečujejo pri vsakdanjem delu. Določene diskusije so se dotaknile tudi odprtih vprašanj in nejasnosti s ciljem, da se v sodelovanju s pristojnimi odločevalci čim prej poiščejo rešitve.

### **Pregled aktualnega stanja v postopkih po ZVEtL-1**

*mag. Barbara Jan Bufon, Odvetniška družba Debevec & Jan, o.p., d.o.o.*

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS št. 34/17, v nadaljevanju: ZVEtL-1) je bil sprejet in uveljavljen v letu 2017. Pred tem so postopki tekli po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) iz leta 2008. V vseh letih od uveljavitve prvega zakona se je nabralo kar nekaj prakse, sploh novi zakon je veliko nalog podelil upravnikom. Zato je **ga. Barbara Jan Bufon** glavnino svojega predavanja namenila vlogi upravnika v postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitvi pripadajočega zemljišča k stavbi.

Glavni poudarki iz vsebine predavanja so:

- Osnovni namen ZVEtL-1 je v dokončni ureditvi nepremičninskih evidenc; poznamo dva temeljna postopka, in sicer vzpostavitev etažne lastnine in ugotovitev pripadajočega zemljišča; zakon je namenjen stavbam, ki so bile zgrajene pred 1. 1. 2003 in je etažna lastnina na njih nastala pred tem datumom; gre za nepravdne postopke pred sodiščem.
- Upravnik je zakoniti zastopnik skupnosti etažnih lastnikov po samem zakonu; zadolžen je za varstvo pravic na skupnih delih stavbe, pri čemer je vezan na navodila etažnih lastnikov (posli rednega upravljanja), o svojem delu pa mora lastnikom redno poročati; stroški postopka se lahko krijejo iz rezervnega sklada, upravnik nima pravice do priglasitve plačila za zastopanje neposredno v sodni postopek, pač pa mora plačilo za svoje storitve zahtevati neposredno od etažnih lastnikov; v primerih, ko je v postopek vključenih več stavb z istim upravnikom, lahko pride do kolizije interesov in sodišče določi začasnega zastopnika za vsako stavbo (kolizija ni odpravljena, če upravnik za vsako stavbo izbere svojega odvetnika).
- Upravnikova vloga je med drugim tudi funkcija izpolnitvenega pomočnika sodišča, kar pomeni, da je v vsakem postopku dolžan izvesti dodatno obveščanje etažnih lastnikov; tega je opravičen zgolj v skrajšanem postopku določitve solastniških deležev na skupnih delih stavb; o obveščanju mora na koncu poročati sodišču; obvestilo sodišča je dolžan v 30 dneh objaviti na oglasni deski, prepis le tega pa poslati vsem dejanskim etažnim lastnikom (priporočeno po pošti s povratnico), pri čemer neuspešnih vročitev ni dolžan preverjati, enako ne tudi sodišče.
- Namen vzpostavitve etažne lastnine je v uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja stavb v dejanski etažni lastnini z določbami SPZ in ZZK-1; odločanje poteka na podlagi dokaznih pravil in domnev ter verjetnosti, upravnik lahko nastopa v vlogi zakonitega zastopnika predlagatelja in začne postopek kot zakoniti zastopnik skupnosti etažnih lastnikov; kot dober gospodar in strokovnjak lahko vloži predlog brez izrecnega navodila etažnih lastnikov, ravno tako lahko izda

pooblastilo odvetniku ali drugemu pooblaščenцу; uveljavljanje zahtevkov je v primeru skupnosti omejeno samo na skupne dele stavbe, v primeru uveljavljanja zahtevkov na posameznih delih pa je obvezno posebno pooblastilo etažnega lastnika.

- Postopek za dokončanje etažne lastnine je skrajšani postopek in je modaliteta postopka za vzpostavitev etažne lastnine (smiselna uporaba pravil); pogoj je pravilno vpisana etažna lastnina, manjkajo samo še solastniški idealni deleži na skupnih delih; v tem postopku obveznega dodatnega obveščanja upravnika ni.
- Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča je vezan na tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno in potrebno za redno rabo stavbe; gre za ugotovitveni postopek (ex post ugotavljanje, katero zemljišče je že postalo last lastnikov stavbe); merila in kriteriji so določeni v zakonu; vloga upravnika kot zakonitega zastopnika skupnosti etažnih lastnikov je naslednja: poda predlog za začetek postopka z zahtevkom, naj sodišče določeno zemljišče ugotovi za pripadajoče zemljišče, lahko se kot materialni udeleženec vključi v že obstoječi postopek in poda vsebinski predlog glede določenega zemljišča ali kot formalni udeleženec stavbo brani pred zahtevki drugih stavb.

V razpravi so udeleženci pozornost namenili stroškom postopka in upravičenosti plačila le teh iz rezervnega sklada. Ugotovili so, da se praktično vsi stroški postopka lahko krijejo iz rezervnega sklada brez predhodnega sklepa etažnih lastnikov, a je vseeno priporočljivo, da etažni lastniki o tem razpravljajo in odločijo pred začetkom samega postopka. Na ta način je upravniku prihranjena marsikatera težava. V zaključku je bilo poudarjeno še, da je sodišče v postopkih vzpostavitve etažne lastnine dolžno to urediti za celoto in ni vezano na predlog predlagateljev, medtem ko je v postopkih določitve pripadajočega zemljišča vezano le na odločanje o tistih zemljiščih, ki so navedeni v sanem predlogu, ne glede na to, da morebiti iz izvedenskega mnenja izhaja drugače. V povprečju postopki vzpostavitve etažne lastnine trajajo dve leti, postopki ugotovitve pripadajočega zemljišča pa tri in več. V primeru nasprotujočih si mnenj udeležencev se znajo hitro zavleči tudi na več kot pet let.

### **Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije**

*Nevenka Kosec, Inšpektorat Republike Slovenije za stanovanja*

**Ga. Nevenka Kosec** je v svojem predavanju predstavila, da je stanovanjska inšpekcija poleg rednih inšpekcijskih postopkov tudi v letu 2023 opravljala usmerjene nadzore pri upravnikih, in sicer:

- preveritev priprave načrta vzdrževanja in
- odprtja ločenega fiduciarnega transakcijskega računa rezervnega sklada ali sprejetje sklepa etažnih lastnikov o vodenju kot pred 19. 6. 2022 (SZ-1E).

Načrtovanih in izvedenih je bilo dvajset nadzorov upravnikov večstanovanjskih stavb z vzpostavljeno etažno lastnino. V šestih nadzorih so bile ugotovljene lažje kršitve, in sicer kršitev 42. člena SZ-1 pri zamudi odprtja ločenega fiduciarnega računa rezervnega sklada. Kršiteljem so bila izrečena opozorila na podlagi Zakona o prekrških. V enem nadzoru je bila ugotovljena nepravilnost pri pripravi načrta vzdrževanja, in sicer kršitev prvega odstavka 26. člena SZ-1 (načrt vzdrževanja ni bil pripravljen in sprejet). Upravniku je bilo izrečeno opozorilo na podlagi Zakona o inšpekcijskem nadzoru.

Tudi v prihodnjem letu bo inšpektorat nadaljeval z usmerjenimi nadzori upravnikov. Poleg tega je bilo v zaključku predstavitve poudarjeno preventivno delo organa, in sicer zlasti odgovarjanje na različne dopise, vprašanja, objave na spletni strani, seznanjanje z rezultati izvedenih nadzorov, aktivno sodelovanje pri spremembi področne zakonodaje itn.

V razpravi so udeleženci želeli izvedeti, v kakšnem roku lahko pričakujejo odločitev inšpekcije v primeru preprečevanja izvedbe nujnih vzdrževalnih del oziroma nesprejemu načrta vzdrževalnih del. Glede na veliko kadrovsko podhranjenost organa (za celotno območje države skrbi pet inšpektorjev), zelo hitrih odločitev ni pričakovati. Trenutno ti postopki v povprečju trajajo od dobrega pol leta do enega leta, v marsikaterem primeru tudi več. Kot možnost za hitrejšo izvedbo sta bili ponujeni naslednji rešitvi:

- izvedba vzdrževalnih del male vrednosti, za katera upravnik ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov in jih je dolžan izvesti oziroma ter tudi prevzema odgovornost v primeru neizvedbe, skladno z 51. členom SZ-1,
- nujna vzdrževalna dela skladno z drugim odstavkom 44. člena SZ-1.

***Na podlagi preventivnega ukrepanja inšpekcije se vse deležnike, še zlasti upravnike opozarja na dosledno uporabo Stanovanjskega zakona in njegovih podzakonskih predpisov.***

### **Neskladja pri uporabi površin stavb in delov stavb, ter oštevilčevanja stavb in delov stavb, ki se pojavljajo v katastru nepremičnin**

mag. Marijana Vugrin, Digidata, d.o.o.

S 4. aprilom 2022 se je začel uporabljati Zakon o katastru nepremičnin – ZKN in s tem tudi nov informacijski sistem IS kataster za vodenje in vzdrževanje podatkov katastra nepremičnin. Kataster nepremičnin je nova evidenca o nepremičninah, ki jo vodi Geodetska uprava RS, v katero so se v postopku migracije prenesli podatki zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin.

**Ga. Marijana Vugrin** se je v svojem prispevku osredotočila zlasti na površine, ki se kot izveden podatek vodijo v katastru nepremičnin v povezavi s posameznimi predmeti vpisa in na enolično oznako za stanovanja in poslovne prostore. Glavni poudarki so naslednji:

- V katastru nepremičnin so opredeljeni kot predmeti vpisa: parcele, stavbe in drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi, deli stavb, zemljišča in gradbeno inženirski objekti, ki pa se trenutno v katastru nepremičnin še ne vodijo.
- Površine predmetov vpisa, ki se vodijo v katastru nepremičnin so izveden podatek, ki je pridobljen: z izračunom iz koordinat točk, ki opredeljujejo predmete vpisa, z izračunom površin poligonov, ki nastanejo na podlagi preseka različnih grafičnih slojev posameznih podatkov, iz izmerjenih dolžin in širin, s seštevanjem površin posameznih entitet ali s prevzemom podatkov iz arhivskih podatkov in drugih evidenc.
- V povezavi s stavbo v katastru nepremičnin vodimo naslednje površine: površina tlorisa stavbe na parceli, površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli in bruto tlorisna površina stavbe.
- Termin »tlorisi stavbe« označuje navpične projekcije različnih zunanjih obrisov stavbe na ravnino. V katastru nepremičnin za stavbe vpisane po pravilih ZKN vodimo štiri tlorise in sicer: tloris stavbe – projekcija zunanjskega obrisa celotne

stavbe na ravnino, vključno z nadstreški, balkoni, terasami, napuščem in podzemnimi deli stavbe; tloris nadzemnega dela stavbe – projekcija zunanjšega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino vključno z nadstreški, balkoni, terasami in napuščem; tloris podzemnega dela stavbe – projekcija zunanjšega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino in tloris zemljišča pod stavbo (tloris ZPS) – projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.

- Bruto tlorisna površina kot podatek, ki se vodi za stavbo v katastru nepremičnin, je bila opredeljena šele z določili ZKN. Bruto tlorisna površina je izveden podatek in se izračuna iz površin poligonov etaž. Bruto tlorisna površina stavbe je seštevek površin poligonov etaž, ki so opredeljeni z navpično projekcijo zunanjšega obrisa etaže na ravnino.
- Atributne površine, ki se vodijo za del stavbe v katastru nepremičnin so: neto tlorisna površina dela stavbe, uporabna površina dela stavbe in površina prostorov.
- Na osnovi meritev se opravi izračun površin posameznih prostorov. V kolikor se v okviru dela stavbe nahaja več enakovrstnih prostorov, se površine teh seštejejo. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin opredeljuje minimalne površine za posamezno vrsto prostora. Če je seštevek površin istovrstnih prostorov manjši od opredeljene minimalne površine, se ta ne izkazuje samostojno, ampak se površina prišteje k površini druge vrste prostorov, kar lahko privede do razhajanj med podatki katastra nepremičnin in dejanskim stanjem ali stanjem opredeljenem v projektni dokumentaciji.
- V katastru nepremičnin se izkazuje tudi uporabna površina delov stavb. Ta se izračuna v odvisnosti od dejanske rabe dela stavbe in od vrste prostorov, ki so opredeljeni v delu stavbe. Podatek o uporabni površini se samodejno tvori in izkazuje v katastru nepremičnin.
- Enolično oznako stanovanja ali poslovnega prostora opredeljuje ZKN, način označitve pa Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov. Po določilih ZKN se številke stanovanj / poslovnih prostorov določijo vsem delom stavb, ki pripadajo stanovanju / poslovnemu prostoru in je pri tem potrebno upoštevati določena pravila. Številke stanovanj / poslovnih prostorov se določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko: če se v stavbi nahajata najmanj dve stanovanji ali če se v stavbi nahajata najmanj dva poslovna prostora ali če se v stavbi nahaja najmanj eno stanovanje in en poslovni prostor.

V **zaključku** je bilo ugotovljeno, da neskladja, ki se pojavljajo v površinah in se vodijo v katastru nepremičnin, izvirajo iz nepoznavanja opredelitve in izvora teh podatkov, poimenovanj, ki jih druge zakonodaje uporabljajo za posamezne vrste površin in so terminološko enake, kot jih srečamo v zakonodaji s področja katastra nepremičnin, niso pa vsebinsko enako definirane, ter možnosti, da so se določene površine v preteklosti evidentirale v evidence, ki jih je vodila Geodetska uprava RS, na podlagi izjav latnikov (podatki o površinah v registru nepremičnin). Razen v primeru površin, ki so se v register nepremičnin vpisovale na podlagi izjave lastnika in bruto tlorisnih površin stavb, ki so pridobljene z vektorizacijo starih etažnih načrtov, torej ne moremo govoriti o neskladjih v podatkih o površinah, ampak o nepravilni interpretaciji vsebine podatkov o površinah.

## Dohodki od oddajanja premoženja v najem in rezervni sklad

mag. Simona Gorenc Zorko, SPL d.d.

Med skupne dele večlastniških stavb se pogosto uvršča tudi premoženje, ki ga etažni lastniki lahko tržijo in s tega naslova ustvarjajo dodatne prihodke. Te lahko namenijo vzdrževanju same stavbe ali si jih izplačajo. Sem spadajo zlasti hišniška stanovanja, skupne garaže, terase, v prihodnje pa je pričakovati tudi strešne površine, ki bodo namenjene gradnji fotovoltaičnih sistemov. Od dohodkov iz najema so fizične osebe dolžne plačati dohodnino, davčni odtegljaj pa je v primeru skupnih delov dolžan izvesti upravnik. V primeru pravnih oseb te obveznosti ni, so pa za zaračunavanje najemnin za skupne dele preko upravnika te osebe dolžne prehodno izstaviti račun in v primeru garaž ter parkirnih mest tudi obračunati davek na dodano vrednost (DDV).

Postopek obračuna najemnin za skupne dele preko upravnika je predstavila **ga. Simona Gorenc Zorko**. Glavni poudarki so naslednji:

- Za oddajo skupnih delov in naprav v najem je potrebno soglasje več kot 50 % etažnih lastnikov po solastniških deležih (posel rednega upravljanja); najemno pogodbo običajno pripravi upravnik, ki tudi skrbi za pobiranje najemnin, plačilo dohodnine in razdeljevanje pridobljenih sredstev med lastnike v pripadajočem deležu.
- Kronološko poznamo naslednja obdobja, v katerih je bilo zbiranje in razdeljevanje najemnin različno: do decembra 2009 so etažni lastniki do 15. januarja v tekočem letu sami v obračunu akontacije najemnine napovedali vse dohodke od oddajanja skupnih prostorov, po letu 2009 pa je plačnik dohodnine upravnik (od davčnega zavezanca (fizične osebe) izračuna, odtegne in plača davčni odtegljaj kot dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem (58. člen ZDavP-2B); novela SZ-1E (junij 2021) je dodatno omogočila vplačevanje dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovajske stavbe v rezervni sklad (posel rednega upravljanja).
- Za etažnega lastnika, ki je fizična oseba, je za upravnika pomembno zlasti naslednje: obvezen podatek za obračun je davčna številka, ki jo upravnik lahko pridobi tudi na Finančni upravi Republike Slovenije (zahtevek potrebno obrazložiti in utemeljiti); če da nepremičnino v najem fizična oseba, ki ni zavezanec za davek na dodano vrednost, se davek na dodano vrednost ne obračuna; davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, od katerega se odštejejo 10 % normirani ali dejanski stroški (77. člen ZDoh-2), od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 25 % (135.č člen ZDoh-2); dohodnina od dajanja premoženja v najem je cedularni davek in se davčnemu zavezancu ne všteva v letno davčno osnovo skupaj z ostalimi dohodki zavezanca razen, če davčni zavezanec to posebej zahteva (davčno ugodneje za tiste z nižjimi dohodki).
- Za etažnega lastnika, ki je pravna oseba, je za upravnika pomembno zlasti naslednje: osnova je izstavitvev računa najemniku s strani davčnega zavezanca, pri čemer je podatek o višini najemnine dolžan sporočiti upravnik, ki račun tudi prejme; v kolikor upravnik računa ne prejme, za takega lastnika ne sme obračunati najemnine; najem in zakup sta skladno z ZDDV-1 storitvi, ki sta zavezani obračunu davka na dodano vrednost, sta pa oproščeni plačila davka na dodano vrednost po 2. točki 44. člena ZDDV-1; oprostitev ne velja za nastanitev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških

domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kampiranju, dajanje v najem garaž in površin za parkiranje vozil, dajanje v najem trajno instalirane opreme in strojev ter najema sefov.

- Zaradi različnih davčnih obveznosti prihaja do razlik med zbranimi končnimi sredstvi med fizičnimi in pravnimi osebami (pravnim osebam pripada celotna zaračunana najemnina, medtem ko je za fizične osebe ta zmanjšana za odvedeno dohodnino po efektivni stopnji 22,5 %); to posledično onemogoča transparentno nakazilo v rezervni sklad; dodatna težava so tudi lastniki, ki niso dolžni vplačevati v rezervni sklad (država, občine, javni skladi); področje ni zakonsko urejeno, ena od bolj zapletenih možnosti je nakazilo dela najemnine v višini, ki v največjem deležu odpade na vse lastnike (osnova fizične osebe), v rezervni sklad, medtem ko se presežna sredstva (pravne osebe) nakažejo lastnikom, državi, občinam in skladom pa se na njih odpadajoča sredstva nakažejo v celoti.

V razpravi je bilo dodatno poudarjeno, da mora upravnik takoj v začetku leta poročati vsem etažnim lastnikom, ki so fizične osebe, o zbranih sredstvih iz naslova najemnin skupnih prostorov in odvedenih akontacijah dohodnine za preteklo leto.

***Glede problematike iz zadnje alinee je bilo predlagano, da se v širšo razpravo in v končni fazi v odločanje vključi rešitev, ki bo***

- *ali v celoti davčno razbremenila prihodke iz naslova najemnin skupnih prostorov za vse lastnike*
- *ali posebej obdavčila te prihodke po enotni davčni stopnji za vse lastnike (na primer po vzoru davka na finančne storitve).*

### **Program usposabljanja Operativni upravnik/Operativna upravnica**

*Nives Fortunat Šircelj, GZS-Center za poslovno usposabljanje*

**Ga. Nives Fortunat Šircelj** je predstavila rezultate neobveznega usposabljanja za operativne upravnike v postopku pridobitve nacionalne poklicne kvalifikacije (NPK Operativni upravnik). V letu 2023 je bilo izvedenih pet usposabljanj, od tega tri v Ljubljani in dve v Mariboru (termini januar, marec, maj, september in november). Usposabljanje zajema širok spekter zanj, ki jih operativni upravniki potrebujejo pri svojem delu: tehnične in organizacijske zahteve, predpisi, komunikacijske veščine, računovodski in davčni vidiki, administracija in vodenje dokumentacije ter varovanje osebnih podatkov. Odzivi udeležencev izobraževanj so izredno vzpodbudni za nadaljevanje začete delo, visoka uspešnost je zabeležena tudi pri opravljanju izpitov za NPK.

Izobraževanje je zato zelo priporočljivo za vse, ki se srečujejo z upravljanjem večlastniških stavb. Na njem dobijo vsa potrebna znanja na enem mestu (specifična in splošna), zviša se jim samozavest, samoiniciativnost, vztrajnost in prepričljivost, viša se dodana vrednost na zaposlenega, seznanijo se s praktičnimi primeri reševanja problemov in izzivov, lahko postavljajo vprašanja ter vprašajo za rešitve, poučujejo jih strokovnjaki z veliko teoretičnega in praktičnega znanja.

## Načini pridobivanja gradbenih in uporabnih dovoljenj za obstoječe stavbe z več deli

*Anže Urevc, Dominvest d.o.o. in predsednik ZUN*

V zadnjih letih se pojavlja vse več zahtev s strani etažnih lastnikov, nepremičninskih posrednikov ter potencialnih kupcev stanovanj do upravnikov, naj pridobijo upravna dovoljenja za gradnjo in uporabo stavb, ki jih upravljajo. Glavni razlog za to tiči v tem, da banke pred sprejemom nepremičnine za zavarovanje posojil zahtevajo predložitev teh dovoljenj, kar pomeni, da so pogoj za opravljanje prometa s tistimi stanovanji, katerih del kupnine je pokrit z najemom hipotekarnega posojila. Upravnik sicer ni kar avtomatsko zavezan k iskanju teh dovoljenj, vseeno pa ga lahko za to pooblastijo etažni lastniki s sklepom, ki je sprejet z ustrezno večino. Pri tem upravnik lahko obstoječa dovoljenja poišče v arhivih ali se posluži enega od zakonsko predpisanih postopkov legalizacije.

**G. Anže Urevc** je v svojem prispevku podrobneje predstavil načine pridobivanja gradbenih in uporabnih dovoljenj. Glavni poudarki so naslednji:

- Gradbeni zakon (GZ-1) za večino objektov predpisuje pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja. Poznamo zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Za prvi dve skupini, kamor sodijo vse večje stavbe (tudi tiste z več deli), sta obe dovoljenji obvezni.
- Za obstoječe stavbe, večina le teh je bila grajena še v bivši državi, so veljali gradbeno-urbanistični predpisi v času gradnje. Dovoljenja obstajajo že zelo dolgo, tako da je malo verjetno, da jih določena večja stavba nima, za razliko od družinskih hiš in manjših objektov. Če so odločbe izgubljene, še ne pomeni, da je stavba nelegalna, res pa je to težko dokazati. Zato je vsekakor pri stavbah v urejenih soseskah potrebno uporabiti določeno mero zdrave pameti (tudi v bankah, pri cenilcih ipd.).
- O nedovoljenih objektih govorimo takrat, kadar gre za nelegalni (brez dovoljenj), neskladen (ima dovoljenja, a ni zgrajen skladno z njimi) ali nevarni objekt (ne izpolnjuje bistvenih zahtev in ogroža življenje). Takim objektom so namenjeni postopki legalizacije.
- Za obstoječe stavbe je torej velika verjetnost, da sto bila potrebna dovoljenja izdana. Dokumentacijo o tem hranijo starejši upravniki, upravne enote in zgodovinski arhivi (Slovenija, Ljubljana, Maribor, Celje, Nova Gorica, Ptuj, Ljubljana). Pri tem je zelo pomembno, da upravnim enotam oziroma državnim arhivom iskalec posreduje prave iskalne podatke, kot so leto gradnje, investitor in parcelna številka v času izdelava projekta (možno preveriti v arhivskih katastrskih načrtih, ki so dostopni na <http://geohub.gov.si/ghapp/ezkn/index.html>). Dodatno je članom GZS ZPN na voljo zbirka uporabnih in gradbenih dovoljenj, dostopna na <http://www.zdnp.si/zbirka-dovoljenj.xhtml>, ki je sicer šele v nastajanju, a bo z naraščanjem objav bogatejša tudi njena vsebina. Zato je vsem članom zelo priporočljivo, da se je poslužujejo v največji možni meri in vanjo tudi prispevajo dovoljenja, ki so jih uspeli pridobiti.
- V kolikor obstoječih dovoljenj ni možno dobiti in se etažni lastniki odločijo za postopek legalizacije, po navadi tak postopek poteka preko upravnika, pri čemer je za samo izvedbo pametno najeti specializirana (projektantska ali inženirska) podjetja. Sigurno gre za posel rednega upravljanja, določena sodna praksa zahteva še višje soglasje. Predlagatelj je lahko samo eden od lastnikov, ostali so v tem primeru stranke v postopku. Z legalizacijo priznamo nelegalnost stavbe, kar

pomeni plačilo komunalnega prispevka (če ne dokažemo, da je bil že plačan), pri čemer občine po navadi nastopajo zdravorazumsko ter nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora (razen za dovoljenja, ki so priznana po zakonu).

- Legalizacije ni možno izvesti samo za eno ali več stanovanj, pač pa samo za stavbo kot celoto. V določenih primerih je postopke možno združevati oziroma jih izvesti samo za določene dele (npr. nadstreški, prizidki ipd.), pogoj pri tem pa je, da ima stavba po zaključku uporabno dovoljenje kot celota.
- Na voljo so naslednji postopki legalizacije: pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja po rednem postopku, odločba o legalizaciji objekta, dovoljenje za objekt daljšega obstoja, uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja, uporabno dovoljenje za obstoječi objekt, uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe ter domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju po ZGO-1. Podrobno je vsak navedeni postopek opisan v dodatnih pojasnilih Ministrstva za okolje in prostor iz avgusta 2022, ki so dostopna na [http://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/pojasnila\\_legalizacija.pdf](http://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/pojasnila_legalizacija.pdf).

V **zaključku** je bilo še enkrat poudarjeno, da naj bo osnovno vodilo to, da dalj časa stoječe večje stavbe skoraj gotovo dovoljenja imajo, zato jih je najprej potrebno poiskati v vseh možnih registrih. Če je iskanje neuspešno, je potrebno mnenje utemeljiti z zazidalnimi načrti, projektno dokumentacijo, sosednjimi stavbami ipd. Postopkov legalizacije se je potrebno poslužiti v skrajnih primerih (razen za stavbe zgrajene pred l. 1968).

***Glede predstavljene problematike je zato predlagano, da se v širšo razpravo in v končni fazi v odločanje vključi rešitev, ki bo***

*obstoječim večstanovanjskim, stanovanjsko-poslovnim, poslovno stanovanjskim ali poslovnim stavbam, ki so bile grajene v okviru usmerjene stanovanjske gradnje v bivši državi, po zakonu priznala obstoj upravnih dovoljenj in ne bo silila etažnih lastnikov v drage in časovno potratne postopke legalizacije, saj je velika večina teh stavb zgrajenih v skladu z vso takrat veljavno gradbeno in urbanistično zakonodajo. Izgubljene odločbe, ki so bile izdane več desetletij nazaj, namreč ne morejo pomeniti, da so take stavbe nelegalne.*



## SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

### **Zakon o nepremičninskem posredovanju – Kje smo in kako naprej?**

*Miha Štepec, AK servicing d.o.o.*

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

*Suzana Emeršič, Ministrstvo za solidarno prihodnost*

V uvodni predstavitvi je **g. Štepec** podal splošno informacijo o Zakonu o nepremičninskem posredovanju in o njegovih pomanjkljivostih, ki bi jih bilo treba odpraviti. Najprej je opisal dolžnosti nepremičninskega posrednika. Opozoril je na neustrezno ureditev instituta ekskluzivne pogodbe in poudaril, da je ta posebej pomembna pri prodaji luksuznih nepremičnin in novogradenj. Prava ekskluzivna pogodba pomeni, da prodajalec v vsakem primeru plača plačilo za posredovanje (tudi, če nepremičnino proda sam), a je slovenska zakonodaja ne dopušča. Opozoril je na razliko med posredovanjem in zastopanjem, pri čemer bi moralo biti to vprašanje podrobneje urejeno. Glede omejitev plačila za posredovanje je povedal, da gre za zelo strogo ureditev. V praksi je manj težav pri prodaji kot pri najemih. Vsekakor pa so omejitve pri oddaji prestroge. Še posebej ni smiselna omejitev za naročnike, ki so pravne osebe. Pomembno je dejstvo, da na trgu obstaja konkurenca. Poudaril je tudi dejstvo, da je Ustavno sodišče nedavno delno razveljavilo omejitve plačila za posredovanje. Razveljavljena je bila tudi omejitev dejanskih stroškov. V veljavi pa ostaja prepoved delitve plačila za posredovanje, ki pa se v praksi realizira v drugih oblikah. Smisel delitve je v tem, da se številne dolžnosti agencije nanašajo na kupca, ki običajno ni naročnik storitve. Nazadnje je opozoril še na omejitev trajanja pogodbe o posredovanju, ki gotovo ni smiselna pri novogradnjah in pri pravnih osebah.

V nadaljevanju je **g. Udovič** predstavil kratek primerjalno pravni pregled zakonodaj s področja nepremičninskega posredovanja, pri čemer je primerjal zakonodaje Slovenije, Italije, Avstrije, Hrvaške, Portugalske, Švedske in Češke. V vseh omenjenih zakonodajah je preučil nekaj najpomembnejših področij, in sicer:

- pogoje za opravljanje dejavnosti,
- položaj in naloge nepremičninskega posrednika,
- obveznost za plačilo za posredovanje,
- višino plačila za posredovanje,
- ekskluzivno posredovanje in
- trajanje pogodbe o posredovanju.

Ugotovil je, da večino omenjenih vprašanj slovenska zakonodaja ureja bistveno strožje kot ostale analizirane, še posebej stroga pa je pri nas omejitev plačila za posredovanje in trajanja pogodbe o posredovanju. Takšnih omejitev ne pozna nobena druga država EU. Posebej je opozoril tudi na pomanjkanje regulacije ekskluzivne pogodbe oziroma na potrebo, da bi bila ta tudi v našem sistemu izrecno dovoljena in urejena.

Nato je na kratko predstavil še ugotovitve iz nadzorov Tržnega inšpektorata. Poudaril je, da bi bilo smiselno okrepiti stalno komunikacijo s TIRS, saj bi nepremičninske družbe lažje prilagajale svoje poslovanje, če bi bile »iz prve roke« opozorjene na pogoste kršitve ali nedoslednosti. V odsotnosti predstavnikov TIRS pa je lahko predstavil le tiste ugotovitve, o katerih je bilo združenje obveščeno s strani članov. Iz teh informacij izhaja,

da inšpektorji pogosto zakonska določila razlagajo precej strogo, običajno pa se da njihova stališča z ustrezno argumentacijo omehčati. Ocenil je, da bo komunikacija s TIRS pomembna tudi zato, ker bodo njihove ugotovitve v marsičem pomembne za predvidene spremembe ZNPosr.

Na obe predstavitvi se je nato odzvala **ga. Emeršič**. Povedala je, da se na Ministrstvu za solidarno prihodnost zavedajo določenih nedoslednosti v zakonu in so tudi sami nestrpno pričakovali odločitev Ustavnega sodišča, ki jo morajo sedaj analizirati. V vsakem primeru so spremembe zakona že v načrtu, a se bodo zaenkrat omejili samo na spremembo drugega odstavka 5. člena ZNPosr, ki jo od njih zahteva Evropska komisija. Ugotovili so namreč, da bi širše spremembe zahtevale bistveno več časa, zato bodo prišle na vrsto kasneje. Glede na to, da je bila sedaj objavljena tudi odločitev Ustavnega sodišča, bo verjetno interes za spremembo zakona zdaj večji.

V razpravi so se tudi drugi udeleženci strinjali z neživljenjsko ureditvijo nepremičninskega posredovanja v Sloveniji in pozdravili odločitev Ustavnega sodišča. Ministrstvo so pozvali k pripravi sprememb ZNPosr, v skladu z odločitvijo sodišča, pri čemer je nujno zagotavljati dialog z vsemi akterji, še posebej s predstavniki združenja.

### **Pomembnost sodelovanja, nepremičninski trg in trg plemenitih kovin**

*Peter Slapšak, Elementum d.o.o.*

**G. Slapšak** je podal informacijo o investiranju v zlato in srebro in kako lahko preko te investicije varčujemo za nakup nepremičnine. Zlato je osemdesetkrat cenejše od srebra in svetoval, da je dobro investirati v oboje. Omenil je razliko med zlatom in srebrom: v industriji se uporablja 80% srebra in samo 10% zlata. Če investiranje v zlato in srebro primerjamo z nakupom delnic, so te drage, zlato je v primerjavi z njimi podcenjeno, srebro pa še bolj.

Ob nakupu nepremičnine boste za kredit potrebovali približno 20 % lastnih sredstev. En način da privarčujete ta denar je varčevanje z zlatom in srebrom, je fleksibilno, likvidno, lahko se porabi tudi pri najemih, rezervnemu skladu...

### **Legalizacija neskladnih gradenj na podlagi določb Gradbenega zakona v praksi**

*Andreja Borštnar, ATEU d.o.o.*

**Ga. Borštnar** je udeležencem razložila o pravici graditi, o vpisu v kataster stavb, o urejenih parcelnih mejah, projektih, mnenjih (skladnost/lokacijsko dovoljenje) in dokazilih. Slišali smo praktične primere, kako legalizirati objekte glede na datum gradnje in uporabe, pri čemer so zelo pomembni datumi po katerih je lažje in hitreje legalizirati: 16.11.2017 (se lahko legalizirajo), 1.6.2018 (registrski vpis), 1.1.2005 (aeroposnetki), 31.12.1967 (v uporabi 1.1.2000). Najpogostejši problem glede legalizacije je neskladna gradnja z gradbenim dovoljenjem (prizidki, nadzidave).

## **Predstavitev rezultatov usmerjenega nadzora na podlagi ZVKSES**

*Boštjan Rus, Inšpektorat Republike Slovenije za stanovanja*

G. Rus je podal poročilo o uvedenem usmerjenem nadzoru na podlagi določb ZVKSES. Omenil je, da posredniki v glavnem delamo dobro. Pomembno je kako pišemo oglase in kakšno informacijo dajemo, ali imamo gradbeno dovoljenje ko oglašujemo. Na inšpektoratu je 5 inšpektorjev v Ljubljani, delajo tudi preventivno delo, osveščanje, sodelujejo z ministrstvom. Govoril je tudi o upravniki in zakaj so potrebni v večstanovanjskih stavbah.

## **Poslovna politika slovenskih bank glede vodenja fiduciarnih računov**

*Stane Starič, Hranilnica Lon*

G. Starič je pojasnil, da se fiduciarni račun ne uporablja kot transakcijski račun. Na njem se zbirajo/hranijo sredstva ene ali več oseb in so izključno ločena od poslovanja nepremičninske družbe. Samo prilivi in odlivi in nobeni drugi bančni posli. Za sprejem sredstev mora imeti nepremičninska družba pisno pooblastilo. Sredstva na računu so zjamčena do 100.000 eur na posameznika.

## **Okrogla miza: Razmere na nepremičninskem trgu**

*Sanja Verovnik, Večer d.d. (moderatorica)*

*Boro Vujović, Opereta d.o.o., Hrvaška*

*Daniel Lovšin, Casabela d.o.o.*

*Maja Vrtovec, Immobili Senza Confini, Italija*

*Urška Hočevar, Re/max, Nepremičninska družba d.o.o.*

*Gordana Piljić, Stanart d.o.o.*

**G. Vujović** je povedal, da so cene na Hrvaškem še vedno visoke, krediti so ugodni, največ v Zagrebu kupujejo Hrvati, na obali pa tujci (največ Nemci, potem Slovenci). Posrednik lahko računa strošek posredovanja kot želi, pogosto je 6% (3% prodajalec, 3% kupec). Lahko se kupujejo tudi kmetijska zemljišča kar prej ni bilo mogoče. Split in Istra so najdražje lokacije. Predvideva se da cene ne bodo rasle, težko pa je reči če bodo padle.

**G. Lovšin** je razložil, da ima Primorska visoke cene, v resnici pa se proda za nižje kot je oglaševano. Med kupci je še vedno veliko Slovencev, morda so k temu pripomogle kriptovalute. Če povzamemo, so cene rabljenih stanovanj cca. 3.500 EUR/m<sup>2</sup>, podobno kot v Ljubljani, novogradenj skoraj ni, kupci imajo lastna sredstva, kupujejo za oddajo, kreditov skoraj ni, ni velikih razlik v cenah za mesta ob obali.

**Ga. Vrtovec** je pojasnila, da so cene v Trstu in Novi Gorici nižje kot pri nas in tu radi kupujejo Slovenci, tudi Madžari. Nova Gorica bo leta 2025 evropska prestolnica kulture. Velik interes s strani Slovencev je na drugi strani Kanina. Cene cca. 1.200 eur/m<sup>2</sup>. Strošek posredovanja je 2% do 4%, večina prodaja preko agencij.

**Ga. Hočevar** je povedala, da so cene v Ljubljani visoke in se ne umirjajo. Trg je dinamičen, pester, ključne so mikrolokacije, posploševanje ni na mestu. Cene poganja nizka ponudba, v ostalih evropskih prestolnicah je podobno. Težko je napovedovati,

kupci zelo dragih nepremičnin so Slovenci in tujci, za investicijo je popularen center Ljubljane. Ga. Hočevar je podala rezultate ankete/študije selitve ljudi in lastništva - pojavlja se trend inovativnega pristopa lastništva nepremičnin – koncept sobivanja in koncept solastništva. Več kot 2/3 Evropejcev že ima v lasti eno nepremičnino.

**G. Daniel Angel Sauli**, je podal kratek pregled trga v Mariboru. Transakcij je manj, cene pa v zadnjem letu stagnirajo.

**Ga. Piljić** pa je predstavila razmere v Beli krajini. Povečano je povpraševanje po zemljiščih, tudi kmetijskih. Pojavljajo se špekulacije tistih ki imajo status kmeta, in nekateri posamezniki se javljajo na ponudbe kmetijskih zemljišč z namenom da bi zaslužili od resnih kupcev. Po poplavih kupci preverjajo ali so nepremičnine v poplavnih območjih, še vedno pa cena prevlada.

## **SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

### **Aktualne razmere na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin v srednji Evropi in na Balkanu**

*Boštjan Boh, Predsednik ZOP, Abaka d.o.o.*

*mag. Anton Kožar, Direktor, Inštitut za nepremičnine d.o.o.*

*Petar Brajović, Managing Partner, BRIMA Real Estate d.o.o. Belgrade, MRICS RV*

*Sanja Radović, Montenegro Valuation Company d.o.o., predsednica Inštituta pooblaščenih ocenjevalcev Črne Gore, RV TEGOVA, Črna Gora*

*Armin Dozić, MRICS RV, Kolateral manager, Bosna Bank International Sarajevo*

*mag. Željko Uhliř, Ministrstvo za gradbeništvo in fizično planiranje*

*Virginia Nemet; odvetnica Kostanz*

Udeleženci uvodnega panela na temo ocenjevanja v regiji, s poudarkom za banke, so prikazali razvoj avtomatizacije in digitalizacije. Presenetljivo je, da v Nemčiji zemljiška knjiga ni tako digitalizirana kot v Sloveniji in na Hrvaškem. V vseh državah je mogoče, da se poročilo v celoti izvede v digitalni obliki in podpiše z digitalnim podpisom. Toda slovenska sodišča zahtevajo še vedno poročilo v papirni obliki, kot v Nemčiji.

Posebej so se udeleženci dotaknili pojava popolnoma avtomatiziranih poročil, ki se pojavljajo na nekaterih trgih. Nobena banka v regiji, od Nemčije do Črne gore ne sprejema poročila, ki so izdelana avtomatično, brez pregleda in podpisa certificiranega ocenjevalca vrednosti. Toda v celotni regiji v Srednj Evropi in Balkanu poteka proces dvigovanja produktivnosti v ocenjevanju, tudi zaradi naraščanja strokovne zahtevnosti v ocenjevanju, v podsklopih cenitvenih poročil (izdelujejo se avtomatizacije po t.i. kalibrih, kot delih poročil, ker gre za ponavljajoče se ugotavljanje dejstev), medtem ko je presoja vhodnih podatkov, podlaga vrednosti, izbira kombinacije načinov in metod in tako dalje, ter zaključno usklajevanje z obrazložitvijo, še vedno tisti del avtorskega dela, ki daje poročilu za uporabnika dodano vrednost.

Na področju uporabe t.i. AVM modelov so najbolj jasna pravila Tegova iz 2020, kjer je jasno zapisano, da gre za oceno t.i. indikacijske vrednosti (suggested value), ne pa tržne vrednosti. V prihodnje bo uporaba AVM modelov možna le ob dveh pogojih: pri t.i. renovacijah cenitev in ob pogoju, da ga pregleda, dopolni certificirani ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

### **Ocenjevanje nepremičninskih pravic v primeru razlastitve v javno korist – ali avtomatizacija pomaga?**

*Izidor Salobir, Ervovoda d.o.o.*

Ocenjevanje vrednosti v primeru razlastitve v javno korist nosi pomembno osebno noto ocenjevalca v katero mora vkomponirati enakost in pravičnost. Enakost, da obravnava vse udeležence z enako utežjo in pravično, da bo udeleženec lahko dobil enakovredno nepremičnino oziroma njen denarni nadomestek. Najtežja pa je presoja ali mu avtomatizacija dela procesa lahko pomaga do boljšega rezultata. V zaključku do tega vprašanja nimamo enotnega odgovora, kar je za razvoj stroke je optimalno, zgodovina pa bo pokazala, katera pot je bila pravilna.

### **Pregled področja naprednih statističnih modelov za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin**

*Ajda Kaluža, CEO, Arvio d.o.o., Ljubljana.*

Vožnja z avtomobilom nam je večini poznana in mnogim tudi v veselje. Prihajajo mnogi pripomočki, ki nam olajšajo to vožnjo oziroma je že v veliki meri prevzemajo. Od nas voznikov pa je odvisno, koliko avtonomije zadržimo in kdaj zaupamo tehnologiji, ker smo v končni fazi za vožnjo in naše življenje odgovorni samo mi.

Pri ocenjevanju se nam proces ponavlja s pomembno razliko, da je udeležencev veliko manj pripomočki pa mogoče slabši, pomembno pa je da naša življenja večinoma niso ogrožena.

### **Pregled zakonodajnih okvirjev za uporabo naprednih statističnih modelov pri ocenjevanju vrednosti za potrebe stanovanjskih kreditov**

*Timotej Homar, Deloitte svetovanje d.o.o.*

Nobena stroka nima več lastnega vrtička, znanost in stroka sta vedno bolj interdisciplinarni. Do podobnega odgovora lahko pridemo po različnih poteh, ustreznost poti pa lahko presojamo na podlagi kvalitete, hitrosti in učinkovitosti. Različne poti so smiselne za različne namene. Pozitivno rivalstvo in sodelovanje med njimi prinaša napredek, stagnacijo ene poti nadomesti druga. Ko se uporaba naprednih statističnih modelov le s težavo prebija v ocenjevalske vrste, je v komplementarnih strokah to hit. Zakonodaja temu trendu sledi, saj razvoj v tej smeri zagotavlja hitre, učinkovite in kvalitetne odgovore za pomembne odločitve različnim deležnikom.

### **Avtomatizacija pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in oblikovanje zaključkov**

*Boštjan Boh, Abaka d.o.o. Ljubljana*

*mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o. Ljubljana*

*Ajda Kaluža, CEO, Arvio d.o.o., Ljubljana*

*Timotej Homar, Deloitte Svetovanja d.o.o.*

Uporaba umetne inteligence (AI = artificial intelligence) in avtomatiziranih ocenjevalskih modelov (AVM = Automated Valuation Model) je zelo verjetna, uporabo bo verjetno nemogoče preprečiti. Spremenila bo večino obstoječih poklicev in nastali bodo povsem novi. Zgled po »Ludizmu« verjetno ne bo pravi, prilagajanje spremembam bo lahko boleče in stresno. Zmagovalci pa bodo verjetno tisti, ki bodo uporabili pravilno razmerje zgodovinskih izkušenj in sodobne znanosti.

Ob razmišljanju o tematiki, se mi vedno znova postavlja vprašanje o smotrnosti uporabe logaritmičnega računalja ali kalkulatorja, ki se nam je zastavljalo v preteklosti.

Zaključke so pripravili:

**Boštjan Boh** mag., Abaka d.o.o., predsednik ZOP

**mag. Anton Kožar**, Inštitut za nepremičnine d.o.o., podpredsednik ZOP

**Violeta Štojs**, Agencija Nera d.o.o., članica UO ZDNP

**Anže Urevc**, Dominvest d.o.o., predsednik ZUN

**Peter Jan**, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, podpredsednik ZSS

**Boštjan Udovič**, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami