

Portoroški nepremičninski posvet odprl nekaj vprašanj

Novembra je bil v Portorožu posvet Poslovanje z nepremičninami, ki ga je organizirala Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS v sodelovanju s še nekaterimi organizacijami. Dvodnevni posvet, ki je bil že 27. po vrsti, je privabil rekordno število udeležencev – 360. Na njem je bil govor o načrtovanih in predlaganih zakonodajnih spremembah, povezanih s področjem poslovanja z nepremičninami.

Pri organizaciji posveta so poleg Zbornice za poslovanje z nepremičninami (ZPN) pri GZS sodelovali tudi predstavniki ministrstev za okolje in prostor, infrastrukturo, finance, javno upravo, predstavniki Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI, Združenja lastnikov nepremičnin, Skupnosti občin Slovenije in Združenja mestnih občin Slovenije.

Aktualna problematika

Na treh okroglih mizah so govorili o načrtovani prenovi stanovanjske zakonodaje, ob tem pa o izhodiščih za novo in o dosedanjih rezultatih implementacije lani sprejete resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Udeleženci okroglih miz so se seznanili tudi z načrti ministrstva za finance o uvedbi davka na nepremičnine in s predlogom zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin pa tudi o priložnostih nedokončanih nepremičninskih projektov, pri čemer so opozorili na glavne razloge za počasnost reševanja te problematike in ponudili predloge za izboljšanje stanja.

V okviru štirih sekcij (za upravljanje nepremičnin, za promet z nepremičninami, stanovanjska sekcija in sekcija za vrednotenje in ocenjevanje nepremičnin) so podrobneje strokovno obravnavali nekatera najpomembnejša aktualna vprašanja v panogi.

Med pomembnejšimi novostmi letošnjega posveta je bila tudi organizacija dogodka Portorož po Portorožu, na katerem so organizatorji pristojnim ministrom oziroma predstavnikom ministrstev predstavili zaključke posveta s posameznih obravnavanih področij in od njih skušali pridobiti ustrezne odzive. Tako se lahko še izboljša sodelovanje stroke s predstavniki oblasti, pripravijo boljši predpisi na področju poslovanja z nepremičninami in omogoči nadaljnji razvoj panoge.

Inovativni pristopi

V okviru sekcije za promet z nepremičninami je skupaj s stanovanjsko sekcijo potekala skupna okrogla miza o najemu s kasnejšim odkupom in drugih inovativnih pristopih na slovenskem nepremičninskem trgu. Udeleženci so se ob zaključku razprave strinjali, da je za rešitev oz. spodbuditev možnosti reševanja stanovanjske problematike, zlasti mladih, treba reformirati sistem in najti zakonodajne rešitve, ki bodo omogočale najemna razmerja s kasnejšim odkupom. Pri tem je treba določiti fond stanovanj, ki omogočajo kasnejši odkup, ter vzpostaviti način preprečitve tveganja razpršenosti lastništva, oblikovati način nadomeščanja fonda stanovanj z novimi enotami, urediti status predkupnega upravičenca in način njegovega ocenjevanja. Prav tako je treba določiti roke najema, v katerih je možen ali obvezen odkup, in seveda določiti način oblikovanja kupnine in deleža najemnin, ki se šteje v kupnino. Poleg tega je treba predvideti način pokrivanja morebitnih izgub, spodbuditi zasebni kapital in predlagati ukrepe za stimulacijo zasebnega sektorja, zlasti z ustrezno davčno politiko, ter ozaveščati javnost o možnosti javno-zasebnega partnerstva in najema s kasnejšim odkupom. Za izvedbo navedenih ukrepov bo nujno potrebno medresorsko sodelovanje, odločanje pa bo treba prestaviti na raven vlade, saj gre za vprašanja, za katera so pristojni različni vladni resorji.

Nepremičninski posredniki o svojem združenju

Na posvetu so predstavili nekatere pomembnejše dosežke združenja družb za nepremičninsko posredovanje. Med drugim ima prirast članstva in danes šteje 111 članov. Nepremičninske družbe so namreč prepoznale koristi, ki jih prinaša članstvo. Združenje je za svoje člane organiziralo tudi dve izobraževalni delavnici, eno o najemnih razmerjih in eno o spremembah novele zakona o kmetijskih zemljiščih, tehnikah prodaje, pomenu fotografij v oglaševanju in trženju ter jogi kot učinkovitem načinu sproščanja. Seveda pa to niso edine aktivnosti, ki jih združenje ponuja, so izpostavili v Portorožu. Aktivni so tudi pri oblikovanju zakonodajnih predlogov, mednarodnem sodelovanju in organizaciji različnih dogodkov. Januarja letos so skupaj s slovenskim združenjem FIABCI in ob sodelovanju pravne službe GZS predstavili izhodišča novega zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr) in jih posredovali Tržnemu inšpektoratu RS in Zvezi potrošnikov Slovenije.

Na okrogli mizi Priložnosti nedokončanih nepremičninskih projektov pa so udeleženci spoznali nekatere primere dobre prakse, ki kažejo, da so nepremičninski posredniki kompetentni partnerji pri prodaji nepremičnin tudi v stečajnih postopkih.

Nepremičninsko posredovanje po novem

Za sekcijo nepremičninskih posrednikov je bila najpomembnejša tema dvodnevne posveta predstavitev novega zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr) s poudarkom na uvedbi dualizma z delitvijo na gospodarske in potrošniške pogodbe, ureditvi statusa stanovskega združenja oz. zbornice ter kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. Razpravljali so tudi o ureditvi reguliranega poklica posrednik za nepremičnine, evropske poklicne izkaznice, priznavanja poklicnih kvalifikacij, zastopniškega posredovanja in o ustreznejši ureditvi zavarovanja odgovornosti za škodo. Predstavili so tudi, kako bodo videti ureditev plačila za posredovanje, način delitve plačil, varstveni mehanizem za izvajalce dejavnosti posredovanja ter druge novosti, ki jih predvideva novi zakon. Ob tem so pozdravili napoved ministrstva o skorajšnji pripravi predloga zakona, ki ga je v osnovi oblikovala že stroka, hkrati pa so izrazili pričakovanje, da bo ministrstvo v fazi usklajevanja besedila vložilo največje možne napore v strokovni dialog in da bo zakon skladno z zavezo sprejet v prvi polovici leta 2017.

Register zarubljenih nepremičnin

Nepremičninski posredniki so na portoroškem posvetu opozorili tudi na nujnost vzpostavitve registra zarubljenih nepremičnin za potrebe prometa z nepremičninami in na velik problem nepremičnin, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, ter na dejavnike, ki vplivajo na to, da se na zemljiško knjigo ni mogoče zanašati. Enega od razlogov vidijo v neusklajenosti različnih splošnih pravnih aktov, ki urejajo isto področje, konkretno hipoteke in izvršbe na nepremičninah. Prav tako so evidence nepremičnin (kataster, zemljiška knjiga) nepopolne oziroma neurejene. Prihaja pa tudi do neskladnosti zakonodaje in različnih sodnih praks, kar dokazujejo konkretni primeri.

Udeleženci so ugotovili, da gre zaradi bistvene izpostavljenosti in grobega posega v načelo pravne varnosti udeležencev v pravnem prometu za izjemno občutljivo področje, še posebej zaradi izpostavljenosti profesionalnih udeležencev na trgu – nepremičninskih družb, ki za preveritev pravnega stanja odgovarjajo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Zato udeleženci posveta pričakujejo, da bo ministrstvo za pravosodje nemudoma pristopilo k vzpostavitvi registra zarubljenih in obremenjenih nevnkniženih nepremičnin in da bo nepremičninskim posrednikom omogočen brezplačen vpogled v arhive Uradnega lista RS o objavah zapisnikov o rubežih. Ta je zdaj plačljiv.

Problem prevelikih hiš

Udeleženci posveta so na koncu izpostavili še problem izkoriščanja stanovanjskega potenciala prevelikih enostanovanjskih hiš, saj kot nepremičninski posredniki zaznavajo številne težave. Te nastajajo zaradi (ne)posedovanja gradbene dokumentacije, neskladne gradnje in zapletenih, dolgotrajnih ter pogosto nemogočih pridobitev ustrezne dokumentacije za spremembo gradbenih dovoljenj ali za legalizacijo takih objektov. Na tem mestu vidijo možnost nekakšne amnestije s časovnim presekom za določene objekte. Ob tem se je izpostavilo vprašanje poseganja v amnestijo občin pri pripravi prostorskih aktov ter apeliralo na možnost izredne obravnave takih primerov ne glede na trenutne prostorske akte. Tudi pri teh vprašanjih so predstavniki ministrstva za okolje in prostor pokazali pripravljenost na sodelovanje s stroko s poudarkom, da se spremembe zakonodaje prilagajajo današnji situaciji in bodo prispevale k rešitvi nekaterih težav s tega področja.

Zaključimo lahko, da je bil letošnji posvet Poslovanje z nepremičninami eden najuspešnejših do zdaj, da so bile teme dobro izbrane in so pokazale na nujnost sodelovanja tako stroke s posameznimi ministrstvi kot posameznih sekcij med seboj. Rekordno število udeležencev tudi kaže na kakovostno izvedbo, saj je področje nepremičnin še kako pomembna panoga v slovenskem prostoru.

Gordana Bizaj, PERFEKT B, d. o. o.,
ZDNP-Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-ZPN