

Pomembni zaključki letošnjega posveta Poslovanje z nepremičninami

Letošnji, že 27. posvet Poslovanje z nepremičninami so zaznamovali izjemno visoka udeležba, kakovosten program in sodelovanje predstavnikov vseh ministrstev, ki vplivajo na nepremičninsko panogo. Več kot 350 udeležencev tradicionalnega posveta v Portorožu je tako sprejelo številne zaključke, ki bodo odločevalcem nedvomno pomagali pri normativnem urejanju poslovanja z nepremičninami. Organizatorica posveta, GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami, je zaključke zbrala in jih v ponedeljek, 21. novembra, predstavila in predala predstavnikom pristojnih ministrstev, ministrici za okolje in prostor Ireni Majcen, državnima sekretarjema na ministrstvih za finance in pravosodje Tilnu Božiču in Tini Breclj ter generalnemu direktorju direktorata za stvarno premoženje pri ministrstvu za javno upravo Urošu Korošcu. Omenjeni so izrazili zadovoljstvo s predstavljenim načinom izmenjave stališč in stroki obljubili, da bodo njena stališča kar najbolj upoštevali.

Prenova stanovanjske zakonodaje

Pomemben del stališč se je nanašal na prenovo stanovanjske zakonodaje. V delu, ki se tiče najemnih razmerij, stroka tako pričakuje predvsem implementacijo rešitev lani sprejete resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, še posebej prehod iz koncepta neprofitne v stroškovno najemnino s socialno korekturo v obliki stanovanjskega dodatka. V tem delu so udeleženci ministrstvo za okolje in prostor pa tudi celotno vlado opozorili, da z vztrajanjem pri sedanjem sistemu neprofitnih najemnin država neposredno pospešuje siromašenje javnega najemnega fonda, s tem pa tudi javnega premoženja. Opozorili pa so tudi na nekatere druge težave lastnikov stanovanj pa tudi najemnikov. Precej pripomb je bilo izrečenih tudi na davčne obremenitve zasebnih najemodajalcev, ki bi ob bolj ugodni davčni politiki nedvomno lažje prispevali k reševanju stanovanjske problematike v državi.

Na področju upravljanja stroka pričakuje predvsem sistemsko ureditev upravljanja vseh stavb z več lastniki v enotnem zakonu, v katerem bi bilo urejeno tudi upravljanje poslovnih in drugih nepremičnin. V okviru novega zakona pa upa na odpravo nekaterih najbolj očitnih anomalij v sedanjem sistemu upravljanja. Najpomembnejša je gotovo zahteva po uvedbi temeljnih pogojev za opravljanje dejavnosti, s čimer bi država panogi priznala tudi pomen, ki ji pripada. Nerazumno je namreč, da država vsa ta leta ni postavila pogojev za opravljanje dejavnosti, v kateri se upravlja nepremično premoženje izjemne vrednosti, pretežno v lasti fizičnih oseb. Stroka je opozorila tudi na natančnejšo ureditev razmerij med upravniki in etažnimi lastniki ter na jasnejšo opredelitev pristojnosti nadzornih odborov, še posebej pa odgovornosti njihovih članov za sprejete odločitve.

Uvedba davka na nepremičnine

Precejšen del programa letošnjega posveta je bil namenjen tudi ponovnemu poskusu uvedbe davka na nepremičnine. Prvi korak na tej poti je prenova sistema množičnega vrednotenja nepremičnin. Zakon, ki bo na novo uredil navedeno področje, je ministrstvo za finance že poleti posredovalo v javno obravnavo, pred kratkim pa je luč sveta ugledala že dopolnjena verzija. O njej je na posvetu tudi potekala razprava. Udeleženci so se strinjali, da je treba davek na nepremičnine uvesti čim prej, pri čemer je treba zagotoviti določitev čim širše davčne osnove s čim manjšim številom izjem in obdavčiti vse vrste nepremičnin. Davek na nepremičnine bi moral biti v celoti prihodek občin, finančna izhodišča zanj pa naj bodo sedanji okviri davčnih prihodkov od nepremičnin (NUSZ, davek od premoženja in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest). Predstavniki ministrstva za finance so zagotovili, da je vse navedeno že vključeno v izhodišča za oblikovanje davka na nepremičnine. Ob tem bo ministrstvo v tem procesu sledilo ugotovitvam ustavnega sodišča in odpravilo očitane ustavne neskladnosti.

V okviru sekcije za vrednotenje in ocenjevanje nepremičnin so strokovnjaki podrobneje razpravljali tudi o potrebi po zagotovitvi kakovostnih podatkov o nepremičninah, ki bodo podlaga za vrednotenje in posledično za obračun davka, ter o prenovi nekaterih modelov množičnega vrednotenja. V okviru razprave so udeleženci tudi potrdili *Priporočila o sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin, posodobitvi modelov in zagotavljanju podatkov, potrebnih za vrednotenje*, ki so rezultat večmesečnega dialoga med strokovno javnostjo in predstavniki ministrstva. Omenjena priporočila gotovo kažejo na napredek v tem dialogu in zavedanje ministrstva, da lahko učinkovit sistem davka na nepremičnine uvede le s sodelovanjem strokovnjakov in javnosti.

Novi zakon o nepremičninskem posredovanju

Za nepremičninske posrednike pa je bila gotovo najpomembnejša razprava o predlogu novega zakona o nepremičninskem posredovanju v okviru sekcije za promet z nepremičninami. Predlog zakona je pripravila strokovna skupina v okviru Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami in ga v maju posredovala na ministrstvo za okolje in prostor, strokovne službe ministrstva pa bodo predlog po pregledu in dopolnitvi posredovale v nadaljnjo proceduro. Tako na posvetu kot na predstavitvi zaključkov so predstavniki ministrstva zagotovili, da bo predlog novega zakona v prihodnjih mesecih posredovan v javno obravnavo, sprejet pa naj bi bil v prvi polovici prihodnjega leta. Tudi v tem primeru bomo lahko ob pozitivnem rezultatu govorili o dobri praksi sodelovanja med stroko in izvršilno vejo oblasti.

Druga vprašanja v panogi

Udeleženci posveta pa so razpravljali tudi o nekaterih drugih pomembnih vprašanjih in predstavnike vlade opozorili na svoje ugotovitve ter jih pozvali k upoštevanju izraženih stališč. Na posvetu so tako v okviru posebne okrogle mize razpravljali o težavah, ki zavirajo hitrejšo aktivacijo nedokončanih nepremičninskih projektov. Razpravljavci na okrogli mizi so posameznim vladnim resorjem ponudili številne rešitve, ki bi po njihovem mnenju pospešile postopke, s tem pa bi pozitivno vplivali tudi na ureditev degradiranih urbanih območij in tudi na gospodarski razvoj.

Zanimiva je bila tudi razprava o inovativnih pristopih na najemnem trgu. Nekatere namreč predvideva tudi že omenjena resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, žal pa morajo pristojna ministrstva za lažje izvajanje teh modelov spremeniti nekatere ključne zakone s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti.

Na GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo z letošnjim posvetom izjemno zadovoljni, še posebej pa z napredkom v komunikaciji s pristojnimi ministrstvi, ki so se letos množično odzvala našemu vabilu k sodelovanju. Prihodnji posvet pa bo tudi priložnost za oceno rezultatov tega sodelovanja.

Boštjan Udovič

Direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami