

Ljubljana, 26.11.2020

Zaključki 31. posveta Poslovanje z nepremičninami videokonferenca 11., 12. in 13. novembra 2020

PLENARNI DEL

Prenova stanovanjske zakonodaje

Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Anita Hočevar Frantar, Ministrstvo za okolje in prostor

Dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta Ljubljana

Rajko Fajmot, Združenje upravnikov nepremičnin

Ga. Anita Hočeva Frantar je v uvodu v prvo omizje plenarnega dela posveta predstavila rešitve, ki jih na področju upravljanja večstanovanjskih stavb predvideva predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1E). Najprej je izpostavila predvideno zniževanje potrebnih soglasij za sprejemanje določenih odločitev etažnih lastnikov in, razširitev nabora poslov rednega upravljanja. Med temi je posebej omenila predlog, da bo posel rednega upravljanja predstavljal tudi zavarovanje stavbe kot celote. Na ministrstvu predlagajo tudi razširitev nabora poslov, za izvedbo katerih bi bilo po novem potrebno tričetrtinsko soglasje. V tem delu velja omeniti, da bi takšna stopnja soglasja zadoščala tudi za določitev upravnika v stavbah, kjer ta ni obvezen. Hkrati z zniževanjem določenih kvorumov za odločanje etažnih lastnikov pa na ministrstvu predvidevajo tudi dodatno varstvo položaja preglasovanih etažnih lastnikov. Še vedno pa predlog predvideva, da bi bilo za najetje kredita v breme rezervnega sklada potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. Kot pomembno novost je izpostavila tudi zahtevo, da upravnik za vsako stavbo odpre poseben fiduciarni račun za vodenje sredstev rezervnega sklada, razen, če se etažni lastniki odločijo drugače. V smeri dodatnega nadzora nad porabo sredstev rezervnega sklada gre tudi predlog za doslednejšo uvedbo ti. metode štirih oči, po kateri lahko etažni lastniki sklenejo, da lahko upravnik izplačila iz rezervnega sklada izvaja le ob potrditvi enega izmed njih. Vendar pa tudi ta določba ne bi bila kogentna, saj se predvideva, da včasih etažni lastniki te odgovornosti nočejo prevzeti. Z namenom zaščite etažnih lastnikov predlog SZ-1E predvideva tudi možnost, da ti zahtevajo revizijo nad upravnikovim delom, pozornost pa si zasluži tudi rešitev, da bi bila veljavnost pogodbe o opravljanju upravniških storitev, ki jo z upravnikom sklene investitor, obvezno omejena na 3 leta. Predloga zakona nadalje predvideva, da bi lahko etažni lastniki enega izmed njih določili za upravnika le v tistih stavbah, kjer ni obvezno vodenje rezervnega sklada. Na ministrstvu so prisluhnili dolgoletnim pozivom in v predlog vnesli tudi določbo, po kateri bi lahko etažni lastniki skupnost etažnih lastnikov likvidirali z navadno večino. Ga. Hočevar Frantar je posebej poudarila tudi predlog za uvedbo možnosti elektronskega odločanja etažnih lastnikov in nekatere izjeme od obvezne izvedbe zbora etažnih lastnikov v posameznem letu, kar je oboje delno tudi posledica epidemije koronavirusa. Predstavitev je zaključila s podrobnejšim opisom

širitve pristojnosti Stanovanjske inšpekcije, kar na bi ravno tako prispevalo k izboljšanju stanja na področju upravljanja večstanovanjskih stavb.

Ga. Hočevar Frantar je poudarila, da predlog zajema le nekatere najpomembnejše spremembe, vse ostale, ki so jih na ministrstvu načrtovali ali o njih razmišljajo, pa bodo počakale na celovito reformo področja, ki jo bodo začeli pripravljati po sprejetju predmetne novele.

V nadaljevanju je **dr. Miha Juhart** predstavil svoje poglede na predvidene spremembe Stanovanjskega zakona. Ob tem je najprej izpostavil tri dileme, in sicer, ali potrebujemo različno urejanje etažne lastnine glede na namen stavbe, način razmejitve med stvarnopravnimi in obligacijskopravnimi elementi ter ali naj ureditev temelji na zakonskem ali pogodbenem modelu. Glede konkretnega predloga pa je v uvodu povedal, da se mu ta zdi korak v pravo smer, še posebej glede na to, da je potrebno v okviru tega naslavljanja pričakovanja različnih strani, ki so si pogosto lahko glede posameznih vprašanj zelo vsaksebi. Nato je posebej pohvalil predvidene rešitve v zvezi z upravljanjem skupnih delov več stavb, še boljša pa bi bila rešitev, ki jo uvaja Stvarnopravni zakonik. V zvezi z redefinicijo poslov rednega upravljanja je poudaril, da je dobro, da se v predlogu poskuša podrobneje opredeliti nekatere situacije, ki so bile do sedaj v praksi težavne. Enako velja tudi za zagotovitev sodnega varstva preglasovanih etažnih lastnikov. Podpira tudi širjenje nabora odločitev, za katere je potrebno tričetrtinsko soglasje, kar predstavlja dovolj visok standard za te odločitve. Izpostavil pa je problematičnost predloga, da se zahteva po soglasju vseh etažnih lastnikov ohranja za najemanje kreditov v breme rezervnega sklada, oziroma za financiranje poslov, za katere se jamči z bodočimi vplačili v rezervni sklad. Za te posle bi po njegovem mnenju zadoščala kvalificirana večina. Kot najpomembnejšo in tudi najbolj nujno spremembo pa je v zaključku izpostavil uvajanje ločenih fiduciarnih računov za sredstva rezervnega sklada za vsako stavbo posebej, kar omogoča tudi lažje izvajanje ti. načela štirih oči.

Kot zadnji je **g. Rajko Fajmot** predstavil stališča Združenja upravnikov nepremičnin. Najprej je pojasnil, da si na združenju že več let prizadevajo, da bi prišlo do nekaterih pomembnih sprememb zakonodaje s področja upravljanja, še posebej dela, ki je trenutno urejen v Stanovanjskem zakonu. V tem smislu je osnovno pričakovanje, da se pripravi in sprejme poseben zakon o upravljanju vseh nepremičnin z več lastniki. Do letošnjega leta so bili z aktivnostmi Ministrstva za okolje in prostor zelo razočarani, s tokratnim poskusom pa so bistveno bolj zadovoljni. Kljub temu pa predlog ne izpolnjuje vseh pričakovanih stroke.

Najprej je izpostavil nekatere rešitve, ki jih upravniki podpirajo, in sicer zniževanje soglasij za določene odločitve etažnih lastnikov ter širitev nabora poslov rednega vzdrževanja. V tem delu je posebej izpostavil zavarovanje stavbe kot celote, čeprav so upravniki prepričani, da to ne bi smelo biti prepuščeno odločanju etažnih lastnikov, ampak bi moralo biti zavarovanje stavbe za najpomembnejša tveganja obvezno. Posebej je pozdravil tudi omejevanje možnosti, da etažni lastniki za upravnika določijo enega izmed njih zgolj v stavbah, kjer ni obvezen rezervni sklad in olajšano likvidacijo skupnosti etažnih lastnikov. Ena od pomembnejših rešitev je po njegovem mnenju uvajanje možnosti elektronskega odločanja etažnih lastnikov, ki se je kot posebej pomembna izkazala v času epidemije. Izpostavil je tudi ustreznost predloga, da v takšnih razmerah izvedba zbora etažnih lastnikov ne bi bila obvezna. Nenazadnje se upravniki načeloma strinjajo tudi s širitvijo pristojnosti Stanovanjske inšpekcije, če bo to prispevalo

k preprečevanju ekscesnih primerov. Ob tem pa je posebej izpostavil zadovoljstvo, da je ministrstvo v tokratnem predlogu odstopilo od ideje obvezno omejenem trajanju pogodbe o opravljanju storitev upravljanja, saj bi to predstavljalo prevelik poseg v pogodbeno svobodo etažnih lastnikov, z vidika posega v obstoječe pogodbe pa bi bila ta rešitev zelo verjetno tudi protiustavna. Hkrati pa je izrazil dvom v nekatere druge rešitve, ki jih predvideva predlog, in sicer predvsem v širitev pravnega varstva preglasovanega etažnega lastnika, kar bi lahko negativno vplivalo na učinkovitost upravljanja stavb, v uvajanje »metode štirih oči«, ki bi morala na drugi strani imeti jasno izraženo odgovornost podpisnika, še posebej pa v uvajanje ločenih fiduciarnih računov za rezervne sklade, kar bo lahko za etažne lastnike predstavljalo precej velik strošek. Glede slednjega je sicer pozdravil vsaj posluš ministrstva, ki bi sedaj etažnim lastnikom po predlogu omogočilo, da se etažni lastniki tej možnosti odrečejo.

Ne glede na relativno zadovoljstvo upravnikov s predmetnim predlogom pa je g. Fajmot izpostavil nekatere predloge, ki bi po mnenju upravnikov morali najti prostor že v tem zakonskem predlogu. V tem smislu je izpostavil predvsem vzpostavitev osnovnih pogojev za opravljanje dejavnosti, znižanje zahtevanega soglasja za najem kredita v breme rezervnega sklada, uvedbo obveznega zavarovanja stavbe kot celote in uvedbo obveznega upravnika v stavbah z več kot 4 posameznimi deli. Posebej je poudaril predlog za enostavnejše najemanje kreditov v breme rezervnega sklada, saj bodo po novem etažni lastniki lahko sprejeli odločitev o izvedbi določene investicije, vendar je ne bodo mogli izvesti, ker ne bodo imeli na razpolago dovolj sredstev. Za najem kredita pa bo še vedno potrebno soglasje vseh, kar pa je izjemno težko doseči. Nazadnje je g. Fajmot pogled usmeril še v prihodnost. Prisotne je seznanil s ključnimi pričakovanji akterjev za celovito reformo področja upravljanja. S tem v zvezi je izpostavil predvsem potrebo po sprejetju posebnega zakona o upravljanju stavb z več lastniki, ki bi na enoten način uredil upravljanje vseh takšnih stavb, zagotovitev javne evidence registriranih upravnikov stavb s konstitutivnim učinkom vpisa veljavnega statusa upravnika v razmerju do 3. oseb, vzpostavitev standardov in strokovnih zahtev za registracijo in opravljanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami, olajšano uporaba sredstev rezervnega sklada za etažne lastnike in podrobnejšo opredelitev pooblastil in odgovornosti članov nadzornega odbora stavbe.

Plenarni del posveta se je nadaljeval z razpravo o predvidenih ukrepih na področju upravljanja. Sodelujoči so najprej odgovorili na nekatera vprašanja udeležencev posveta, in sicer glede bodoče ureditve upravljanja poslovnih stavb in opredelitve kredita v breme rezervnega sklada kot komercialnega in ne potrošniškega kredita. Slednje bi namreč etažnim lastnikom omogočilo enostavnejše in cenejše pridobivanje potrebnih sredstev, ker za potrošniške kreditiranje veljajo bistveno strožji pogoji. Posebej so spregovorili tudi o pričakovanjih stroke, da bi se znižala zahtevana višina soglasja za najem kredita v breme rezervnega sklada. Udeleženci omizja posebnih razlogov proti tej rešitvi sicer niso našli, so se pa strinjali, da je potrebno o tem vprašanju opraviti poglobljeno, tudi medresorsko, razpravo.

V nadaljevanju pa so člani omizja razpravljali še o načrtih za celovito reformo področja upravljanja nepremičnin in s tem v zvezi o posameznih predlogih Združenja upravnikov nepremičnin. Kot je v predstavitvi poudaril g. Fajmot, člani združenja določene rešitve pogrešajo že v predmetni noveli, nekatere pa pričakujejo ko bo na vrsti celovita reforma ureditve. Prisotni so v tem delu poudarili predvsem vzpostavitev pogojev za opravljanje

dejavnosti, ureditev upravljanja vseh stavb z več lastniki v posebnem zakonu, obvezno zavarovanje večstanovanjskih stavb in konstitutivno naravo vpisa v register upravnikov. V zvezi z vzpostavljanjem pogojev za opravljanje dejavnosti so se strinjali, da je to nujno potrebno, nekaj dvoma pa je bilo o tem, če je možno tudi za upravnike uvesti sistem licenciranja po vzoru nepremičninskih posrednikov. Izpostavili so tudi pomembnost podrobnejše regulacije upravljanja tudi v vseh ostalih stavbah z več lastniki (in ne le v večstanovanjskih), saj je upravljanje teh stavb trenutno precej neurejeno, še bolj pa bo po predvideni razveljavitvi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. Glede obveznega zavarovanja večstanovanjskih stavb so se sogovorniki strinjali, da bi bilo to verjetno, vsaj za najpomembnejša tveganja, nujno. So se pa strinjali, da je vsaj v tej fazi dober ukrep že opredelitev zavarovanja stavbe kot celote za posel rednega upravljanja. V nadaljnjih postopkih pa bo treba opraviti poglobljeno razpravo z vsemi deležniki in se na podlagi ugotovitev odločiti. Prav nobenega nasprotovanja pa ni bilo glede načrtovane uvedbe konstitutivnega vpisa v register upravnikov, saj celotna stroka na nujnost tega ukrepa opozarja že zelo dolgo.

V zaključku je g. Udovič predstavil še rezultate kratke ankete, ki je bila med udeleženci posveta izvedena v času razprave. Iz teh izhaja, da velika večina udeležencev podpira večino ukrepov, ki jih predvideva novela SZ-1E, večinsko pa podpirajo tudi predloge Združenja upravnikov nepremičnin za nadaljnje spremembe.

Iz razprave o predvidenih rešitvah na področju upravljanja nepremičnin tako izhaja:

- 1. Da udeleženci posveta podpirajo predlagane spremembe Stanovanjskega zakona (SZ-1E) na področju upravljanja in pričakujejo njihovo čim hitrejšo uveljavitev.*
- 2. Ministrstvo za okolje in prostor naj takoj po uveljavitvi sprememb prične s pripravo celovite reforme področja v katero naj pritegne vse deležnike, še posebej stroko.*
- 3. V okviru celovite reforme je treba vzpostaviti tudi osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti, pri čemer je nujno preučiti tudi možnost za uvedbo licenciranja po vzoru nepremičninskih posrednikov.*
- 4. Zaradi pomanjkljive ureditve upravljanja v stavbah z več lastniki, ki niso pretežno stanovanjske, bi veljalo za upravljanje vseh teh stavb sprejeti poseben zakon, ki pa bi upravljanje večstanovanjskih stavb urejal podrobneje.*
- 5. Smiselno bi bilo uvesti obvezno zavarovanje večstanovanjskih stavb za najpomembnejša tveganja, pri čemer je treba najprej opraviti poglobljeno strokovno razpravo z vsemi deležniki, še posebej zavarovalnicami.*
- 6. Nujno je v okviru bodoče ureditve zagotoviti tudi konstitutivno naravo vpisa v register upravnikov.*

Ali bodo spremembe Stanovanjskega zakona olajšale dostopnost do stanovanj?

Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Anita Hočever Frantar, Ministrstvo za okolje in prostor

Mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad RS, javni sklad

Dušan Jukič, Zarja Novo mesto d.o.o.

Sašo Rink, Združenje stanovanjskih skladov

Tudi drugi del plenarnega dela programa je začela **ga. Hočever Frantar**, ki je predstavila še drugi del predloge SZ-1E, ki se nanaša na najemna razmerja. V tem delu je najprej izpostavila predvideno uskladitev vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine, ki se ni spremenila že vse od leta 2007. Zaradi tega je sprememba že nekaj časa nujna, saj občine in javni stanovanjski skladi ne morejo več zagotavljati niti primerne vzdrževanja stanovanj, ni pa niti interesa za pridobivanje novih. Novela določa novo vrednost točke na 3,50 evra, do katere bi prišli postopno, v 3 letih. Polna uveljavitev vrednosti točke 33% dvig neprofitnih najemnin, zato ministrstvo načrtuje tudi dvig maksimalne višine subvencije iz 80% na 85% najemnine, s čimer bi pred poslabšanjem socialnega položaja zaščitili najbolj ranljive skupine najemnikov. Obenem predlog predvideva tudi uvedbo lokacijskega faktorja v višini največ 1,3, ki bo določen na državni ravni upošteva model vrednotenja za stavbna zemljišča. Večje možnosti za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj bi ministrstvo omogočilo tudi z višjo stopnjo zadolževanja občinskih in državnega sklada. Da bi olajšali oz. pospešili pridobivanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj, pa predlagajo tudi predkupno pravico SSRS. Izmed drugih predlaganih sprememb je poudarila še manjšo poenostavitev odpovedi najemne pogodbe iz krivdnih razlogov

Ena od pomembnejših novosti pa je uvedba javnega najema stanovanj, čemur je namenila več časa v zaključku predstavitve. Predlog je v osnovi namenjen aktivaciji velikega števila obstoječih nenaseljenih stanovanj. Po predlogu bi javni najem izvajal SSRS, ki bi mu lastniki stanovanja oddali za najmanj 3 leta. SSRS bi ta stanovanja potem preko javnih razpisov oddajal v podnajem za neprofitno najemnico. Višina najemnine za lastnika pa ne bi smela preseči 1,3-kratnika neprofitne najemnine. Opisala je tudi prednosti, ki bi jih javni najem prinesel lastniku stanovanja in najemniku. Za prvega je pomembna predvsem razbremenitev poslov in tveganja neplačil, za drugega pa varen najem in neprofitna najemnica. Nazadnje je pojasnila še, da bo podrobneje postopek urejen z uredbo, MOP pa bo zagotovil sredstva za zagon ter stroške za plače zaposlenih, materialne stroške, stroške nezasedenosti stanovanj, stroški neizterjanih terjatev in razliko med neprofitno najemnico in najemnino, ki jo bo SSRS plačeval lastniku stanovanja.

V nadaljevanju je **mag. Črtomir Remec** predstavil aktivnosti in projekte Stanovanjskega sklada RS. Poudaril je predvsem aktivnosti, ki jih sklad izvaja kot nosilec Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25 in pridobivanje javnih najemnih stanovanj. V okviru zavez iz resolucije je tako sklad že izvedel javni razpis »najem za mlade« in zagotovil podporo deložiranim družinam in posameznikom, v izvajanju pa je projekt »skupnost za mlade«. V fazi realizacije pa so trenutno nekatere pomembne spremembe Stanovanjskega zakona, ki bodo omogočile tudi realizacijo zavez iz resolucije, med katerimi je posebej izpostavil uvajanje javne službe za najemniško upravljanje. V okviru predvidenih sprememb Stanovanjskega zakona je posebej izpostavil pomen uskladitve višine neprofitne najemnine, olajšano zadolževanje javnih

stanovanjskih skladov in uvedbo javne najemne službe. Nato pa je podrobneje predstavil aktivnosti sklada namenjene povečevanju fonda javnih najemnih stanovanj, za kar si sklad prizadeva tako z lastnimi investicijami, kot tudi s sofinanciranjem drugih projektov in nakupi stanovanj. Z vsemi navedenimi aktivnostmi naj bi sklad v prihodnjih letih zagotovil okoli 3.500 stanovanj. Nazadnje pa je predstavil še potrebe po zagotovitvi dodatnih virov financiranja, saj velik investicijski zagon pomeni tudi, da razpoložljivih sredstev ne bo dovolj. Delno bo sklad lahko to pokril z višjim zadolževanjem po spremembi Stanovanjskega zakona, še vedno pa bo za realizacijo vseh lastnih investicij po letu 2023 potreboval preko 200 milijonov evrov dodatnih sredstev.

V zadnji predstavitvi je **g. Dušan Jukič** predstavil vprašanje rentabilnosti gradnje javnih najemnih stanovanj. V uvodu je izpostavil, da je gradnja stanovanj stvar investorjev bodisi javnega, bodisi zasebnega sektorja. Gre za odgovorno odločitev o vlaganju v osnovna sredstva. Financiranje začetne naložbe mora zagotoviti investitor. Tudi na lastna vložena sredstva mora zagotoviti primeren donos. Najemnina pa je edini vir za pokrivanje stroškov najemnega stanovanja. Investicijski projekt brez ustreznega pokritja pa ni sprejemljiv. Poudaril je, da je treba k začetni naložbi, poleg komunalno opremljenega zemljišča in gradbenih, obrtniških ter instalacijskih del za izgradnjo, potrebno prišteti še predinvesticijske stroške, stroške projektiranja, vodenja in nadzora, stroške financiranja v času gradnje in rizike. Nazadnje je s konkretnimi izračuni prikazal, kako je projekt gradnje javnih najemnih stanovanj pod predpostavko sedanje neprofitne najemnine globoko nelikviden in zato brez dodatnega zunanjega brezplačnega financiranja neizvedljiv.

Tudi v tem delu se je program nadaljeval z razpravo o predvidenih rešitvah. Najprej pa je **g. Sašo Rink** predstavil stališča Združenja stanovanjskih skladov glede predlaganih sprememb Stanovanjskega zakona. Povedal je, da člani združenja podpirajo predlagane nujne spremembe, ki se tičejo neprofitne najemnine, subvencije najemnine in povečanja možnosti zadolževanja stanovanjskih skladov. Zaradi uskladitve najemnine bodo morda skladi nekoliko lažje »zadihali«, zatečenega primanjkljaja javnih najemnih stanovanj pa brez aktivne politike države v smislu zagotovitve stabilnega vira financiranja ne bo možno odpraviti. Združenje pozdravlja tudi uvedbo javne najemne službe, je pa poudaril, da brez ustreznih davčnih spodbud verjetno ne bo mogoče zasebnih lastnikov spodbuditi k oddajanju stanovanj stanovanjskemu skladu. Hkrati združenje podpira tudi predlagane spremembe, ki se nanašajo na upravljanje in so bile predstavljene v prvem delu programa. Člani združenja tudi poudarjajo, da bi bilo možno že s predmetno spremembo subvencije urediti tako, kot je bilo predlagano v predlogu SZ-2. Po tem modelu bi bila namreč nosilec stroškov za subvencije najemnin v javnih najemnih stanovanjih država, lokalna skupnost pa subvencij za tržne najemnine. S tem bi namreč lokalne skupnosti spodbudili h gradnji javnih najemnih stanovanj na svojem območju. Poleg tega so člani izrazili, da bi bilo treba že v predmetno novelo vključiti tudi spremembe, ki se nanašajo na stanovanjsko zadružništvo, kar bi lahko precej pripomoglo k zmanjšanju primanjkljaja stanovanj, pa tudi glede stanovanjskih skupnosti, ki bi omogočile učinkovito izvajanje sobivanja. Pogrešajo pa tudi uvedbo možnosti nekrivdne odpovedi najemnega razmerja za zasebne najemodajalce, seveda pod pogojem dovolj dolgega odpovednega roka, saj odsotnost te možnosti zdaj zasebne lastnike stanovanj odvrča od sklepanja dolgoročnih najemnih razmerij. Nazadnje je poudaril, da si v združenju dolgoročno vzdržne stanovanjske politike ne predstavljajo brez zagotovitve stabilnega vira financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj.

V okviru razprave so udeleženci pozdravili predlagane spremembe, obenem pa izpostavili nekatere pomanjkljivosti, ki bi lahko vplivale na izvedljivost ali učinkovitost rešitev. S tem v zvezi je bil kritik deležen predvsem predviden koncept javne najemne službe, ki je po mnenju številnih udeležencev v praksi neizvedljiv, saj lastnikom stanovanj ne bo nudil zadostne motivacije za oddajo stanovanj. Izpostavili so tudi problematičnost črtanja predloga za uvedbo predkupne pravice za lokalne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije, saj se s tem republiški stanovanjski sklad postavlja v privilegiran položaj. G. Hudoklin iz NS PIZ d.o.o. je izpostavil tudi spregled njihovih dolgoletnih predlogov za uravnoteženje položaja NS PIZ v razmerju do stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij.

V odzivu na izpostavljena stališča je **ga. Hočevar Frantar** najprej izpostavila, da so bili na ministrstvu omejeni z obsegom predlaganih sprememb, saj se lahko z novelo spreminja do 20% členov zakona. Posledično v predlog niso mogli vključiti vseh pričakovanj, ampak so se omejili na najpomembnejše spremembe. Poudarila je tudi, da so odvisni od stališč drugih resorjev. Njihovo nasprotovanje je tudi razlog, da ne bodo predlagali davčne olajšave za lastnike stanovanj, ki bodo oddana javni najemni službi. V medresorskem usklajevanju je bilo namreč ugotovljeno, da ne gre za materijo, ki bi sodila v Stanovanjski zakon, poleg tega pa bi bili v takšnem primeru zasebni najemodajalci na trgu postavljeni v slabši položaj. Izrazila je tudi bojazen, da bo iz istega razloga težava tudi z zagotavljanjem systemskega vira financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj, čeprav bi si na Ministrstvu za okolje in prostor to zelo želeli. Na očitke o prenormiranosti določenih rešitev je odgovorila s tem, da so se v medresorskem usklajevanju pojavile zahteve po še podrobnejši ureditvi javne najemne službe, zato ni izključeno, da se bo to do sprejetja zakona še spremenilo. V zvezi s črtanjem predloga, da bi bili do predkupne pravice upravičeni tudi lokalni stanovanjski skladi pa je pojasnila, da je do tega prišlo na podlagi izrecnega protesta Združenja mestnih občin Slovenije, hkrati pa poudarila, da je SSRS le tisti subjekt, ki najbolj široko skrbi za pridobivanje javnih najemnih stanovanj za najrazličnejše skupine državljanov. V vsakem primeru pa so si na ministrstvu s predmetnim predlogom prizadevali v okviru možnosti narediti največ kar lahko.

G. Udovič je razpravo zaključil s sklepom, da je ne glede na vse očitno, da udeleženci posveta v veliki večini močno podpirajo uveljavitev teh sprememb in da marsikatera težava pri pripravi predloga ne bi imeli, če bi bil ustanovljen Svet za stanovanjsko politiko, ki ga, kot izrazito medresorsko telo, predvideva ReNSP 15-25.

Iz razprave o predlaganih rešitvah je tako moč zaključiti:

- 1. Da udeleženci posveta podpirajo predlagane spremembe Stanovanjskega zakona (SZ-1E) na področju najemnih razmerij in pričakujejo njihovo čim hitrejšo uveljavitev.*
- 2. Da je za nemoteno izvajanje stanovanjske politike še posebej pomembna uskladitev višine točke za izračun neprofitne najemnine in omogočanje višjega zadolževanja stanovanjskih skladov.*

3. *Da je nujna tudi uvedba javne najemne službe, ki pa bi se, zaradi prezapletenih določb in pomanjkanja motivacije za lastnike stanovanj, lahko izkazala za neučinkovit ukrep, ki ga bo treba v prihodnje še dodelati.*
4. *Je nujno takoj po uveljavitvi predmetnih sprememb pričeti s strokovno razpravo o celoviti reformi Stanovanjskega zakona in stanovanjske politike, del katere bo tudi uvedba stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka. Nujno pa bo uvesti tudi druge rešitve, ki so predvidene z ReNSP 15-25 (stanovanjske skupnosti, stanovanjske zadruga, ...).*
5. *Zaradi lažjega usklajevanja predvidenih ukrepov je nujno pri Vladi RS čim prej oblikovati Svet za stanovanjsko politiko, ki ga predvideva ReNSP 15-25, v katerega se vključi tudi predstavnike stroke.*

Okrogla miza: Nova realnost, novi izzivi in izkušnje velikih igralcev

Moderator: Klemen Fajmut, Imagine d.o.o.

Jovica Jakovac, NLB d.d.

Artur Olaj, Pošta Slovenije d.o.o.

Andrej Lazar, DUTB d.d.

Luka Prebil, BTC d.d.

V uvodu omizja je g. Klemen Fajmut udeležencem namenil nekaj minut za kratko predstavitev, v kateri smo lahko izvedeli, da gre za predstavnike družb, ki upravljajo z večjim številom poslovnih nepremičnin in imajo s tem tudi dolgoletne izkušnje. V nadaljevanju pa so večino časa namenili razpravi o posledicah, ki jih bo na trgu poslovni nepremičnin pustila epidemija koronavirusa in s tem povezane omejitve. G. Fajmut je sogovornike najprej povprašal, kako se soočajo z novo realnostjo in kakšne spremembe je ta že prinesla v organizaciji njihovega poslovanja. Izvedeli smo lahko, da se je v tem času zgodil pomemben premik v smeri digitalizacije poslovanja, čeprav so bili vsi že prej na tem področju precej napredni. Precej sprememb se je zgodilo tudi na področju zaščitnih ukrepov, saj je vsem lastnikom nepremičnin prva prioriteta postalo preprečevanje širjenja okužb. Nekatere od teh rešitev (npr. razkuževanje rok, merjenje temperature) bodo verjetno ostale tudi v bodoče. Nadaljevali so z razpravo o spremembah v razmerju do njihovih najemnikov. Vsi so poudarili, da so že spomladi vlagali velike napore, da ne bi prihajalo do odpovedi najemnih razmerij, saj jim je bilo v interesu dolgoročno ohraniti predvsem dobre najemnike. V tem smislu so šli najemnikom naproti predvsem z odlogi plačevanja najemnin pa tudi z njihovim zniževanjem. Na strani najemnikov so opazili predvsem bistveno večjo negotovost in posledično precej krajše trajanje sklenjenih najemnih pogodb. Največji udarec so v času epidemije utrpeli majhne trgovine na drobno, medtem ko so se večji igralci situaciji bistveno bolje prilagodili in se tudi preusmerili v spletno trgovino. Pri najemnikih pisarniških prostorov pa posebnih sprememb sogovorniki niso zaznali.

Nato se nekaj časa namenili tudi gibanjem na trgu, predvsem poslovnih, nepremičnin. V tem smislu so poudarili, da je opaziti predvsem upad števila transakcij, medtem ko je pritisk na cene čutiti predvsem pri cenah trgovskih nepremičnin, bistveno manj pa pri pisarniških in stanovanjskih nepremičninah. Zelo zanimivo pa je bilo, da so nekateri udeleženci omizja ugotovili, da bodo v letošnjem letu zabeležili celo izboljšanje poslovnih rezultatov. Tako je g. Lazar ugotovil, da bo prodaja DUTB v letošnjem letu celo rekordna. Glede naložb so sogovorniki poudarili, da bodo v bližnji prihodnosti vlagali predvsem v optimizacijo poslovanja v obstoječih prostorih in v njihovo kvaliteto. Ne glede na to, da v bodoče vsi pričakujejo veliko več dela od doma, pa menijo, da se potrebe po velikosti poslovnih prostorov ne bodo bistveno znižale, ampak se bo bolj spremenila njihova struktura. Precej napredka vsi pričakujejo tudi na področju digitalizacije. V tem smislu so vsi povedali, da so se razmeram bistveno bolj prilagodili tisti, ki so imeli že v tem trenutku dobro razvite digitalne rešitve, posebej pa so poudarili pomen kvalitetnih in ažurnih podatkov o lastnih nepremičninah. Same digitalne rešitve pa morajo biti uporabniku prijazne in fleksibilne.

Iz razprave udeležencev omizja je moč povzeti naslednje zaključke:

- 1. Na nepremičninskem trgu zaradi epidemije koronavirusa ne gre pričakovati daljše krize, ampak se bo ta verjetno relativno kmalu vrnil v običajne tire.*
- 2. Nepremičninski trg je stabilen in se ne pričakuje večjih pretresov.*
- 3. Kljub temu bodo nujne določene prilagoditve, še posebej v notranji organizaciji prostorov in načina dela, za kar bo nujna tudi digitalizacija procesov.*
- 4. Upravljanje korporativnih nepremičnin bo dobilo še večji pomen v podpori osrednjem poslovanju podjetij, pri čemer se bo največja dodana vrednost ustvarjala prek digitalizacije.*
- 5. Ne pričakuje se niti bistvenih sprememb v potrebah po poslovnih prostorih, se bo pa pri uporabnikih spremenila njihova struktura.*

Gospodarstvo v letu COVID-19 in dejavnost Poslovanja z nepremičninami

Bojan Ivanc, GZS

G. Bojan Ivanc je predstavil nekaj najpomembnejših podatkov o ključnih gospodarskih indikatorjih v letu 2020, in sicer porabo električne energije, indeks industrijske proizvodnje, podatke o izvozu blaga, kazalnike zaupanja in podatke o trgu dela. Na podlagi teh je ocenil slovenski BDP v letu 2020 in 2021 ter rezultate poslovanja slovenskih gospodarskih družb v istem obdobju s posebnim poudarkom na poslovanju gospodarskih družb v dejavnosti Poslovanje z nepremičninami. Na podlagi aktualnih podatkov je ugotovil, da se gospodarska klima v Sloveniji po aprilu 2020 izboljšuje, čeprav je krepitev zaupanja v storitvenih dejavnostih počasnejša. Slovenija naj bi po njegovi oceni v letu 2020 utrpela od 7 do 9 % padec BDP, v letu 2021 pa naj bi zabeležila od 4 do 7 % odboj. Posebej je poudaril tudi vpliv podpornih ukrepov države, ki so ublažili padec v gospodarski aktivnosti, pri čemer je poudaril ukrepe za stabilizacijo trga dela, podporo povpraševanju oziroma kupni moči gospodinjstev, ukrepe, ki so preprečili nelikvidnost in podporo izvozu. Po oceni fiskalnega sveta je bila skupna vrednost podpornih ukrepov 2,3 mrd evrov, padec BDP pa je bil z njimi ublažen za 1,5 odstotne točke.

Nato je podrobneje opisal posledice epidemije na dejavnost poslovanja z nepremičninami. V prvih 8 mesecih letošnjega leta so družbe v dejavnosti zabeležile 10% padec nominalnih prihodkov in 1% padec zaposlenosti. Kljub temu pa je za panogo ključno, da se gradbeni projekti nadaljujejo in da zanimanje za nakup stanovanjskih nepremičnin ostaja visoko. Pri poslovnih nepremičninah bodo spremembe predvsem pri lokalih in trgovinah, saj bo precejšen pritisk na nižje najemnine, pri pisarnah pa predvsem v visoko strokovnih sektorjih, kjer je delo od doma enako učinkovito. Zgodile se bodo tudi slabitve na bilancah. V proizvodnem sektorju bo pred velikimi izzivi predvsem avtomobilska proizvodnja, povečalo pa se bo povpraševanje po sodobnih skladiščih. Nazadnje pa se je dotaknil še nekaterih negotovosti v zvezi z zaježitvenimi ukrepi države v drugem valu epidemije.

Anketa in analiza razmer po coronavirusu

Maša Žlajpah Puš, NAI Significa d.o.o.

V uvodu je ga. Maša Žlajpah Puš povedala, da so v podjetju NAI Significa d.o.o. že v mesecu aprilu začeli delati določene analize in napovedi, da bi ocenili posledice epidemije na trg nepremičnin. Tako so že 2. aprila izdali svojo oceno vplivov epidemije virusa COVID-19 na nepremičninski trg v Sloveniji. Najprej so ugotovili, ugotovili, da tokratne zdravstvene krize ne moremo enačiti z gospodarsko krizo izpred dobrega desetletja. V okviru analize so ocenjevali tudi vpliv na posamezne segmente nepremičnin, pri čemer so kot segment, ki bo najbolj čutil posledice epidemije, ocenili hotele in restavracije, za njimi pa trgovine in lokalne. Najmanjši vpliv pa naj bi epidemija imela na stanovanjske nepremičnine. Ker so želeli svoje predpostavke podkrepiti s podatki, so v mesecu maju pripravili analizo trga stanovanjskih nepremičnin. Ugotovili, da se je v marcu izvedlo bistveno manjše število transakcij, kar se je poznalo še v aprilu. V maju pa so že zasledili povečanje. Niso pa zaznali bistvenih odstopanj prodajnih cen od ocenjenih vrednosti nepremičnin.

Za poslovne nepremičnine takšnih podatkov niso mogli uporabiti, zato so v juniju v sodelovanju z GZS izvedli veliko junijsko anketo gospodarstva, v okviru katere so respondente spraševali o nepremičninah, posledicah COVID-19 in o posojilih. Ugotovili so, da kar 65% vprašanih posluje v lastnih prostorih. Kar 30% podjetij je odgovorilo, da so pred epidemijo načrtovali širjenje poslovanja in s tem tudi nepremičnin. Kar 58% od teh svojih načrtov po epidemiji ni spremenilo, 37% bo načrtovano širitev zmanjšalo, le 5% pa jih bo poslovanje in s tem poslovne prostore krčilo. Posebej je omenila tudi preliminarno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v prvem polletju 2020, ki ga je GURS izdala v mesecu avgustu. Ugotovili so, da je število transakcij v prvem polletju upadlo za 40%, kljub temu pa so cene stanovanj zrasle in dosegle povprečno 1.900 evrov na m². V oktobru so v sodelovanju z ZPN izvedli novo anketo med nepremičninskimi posredniki. Zanimivo je bilo, da so nepremičninski posredniki v odgovorih potrdili njihove domneve iz aprilske analize glede vpliva epidemije na posamezne segmente nepremičninskega trga. Kljub temu so izrazili pričakovanje, da bodo padle cene najema zaradi povečanja ponudbe. Nekateri pa kljub epidemiji pričakujejo, da se bodo cene stanovanjskih nepremičnin po epidemiji še povišale.

Najemi in zakupi poslovnih prostorov v času veljavnosti »protikورونا« ukrepov

Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija

mag. Marko Novak, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija

G. Franci Gerbec je v uvodu svoje predstavitve izpostavil dva odloka, s katerima je Vlada RS v času epidemije začasno prepovedala ponujanje in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v RS. S tem je prišlo do težav pri plačevanju najemnin za najete oziroma zakupljene prostore, s strani podjetij in podjetnikov, ki zaradi prepovedi niso smela poslovati. Na drugi strani so se tudi najemodajalci soočili z upadom prihodkov in težavami pri odplačevanju kreditov oziroma leasingov. Reševanje teh težav je bilo v celoti prepuščeno dogovoru med najemodajalci in najemniki, saj slovenska zakonodaja ne ureja posledic izrednih dogodkov na najemna in zakupna razmerja. Država je sicer z

interventnimi ukrepi poskrbela za oprostitve plačila najemnin za poslovne prostore v lasti države in lokalnih skupnosti, ni pa pokazala pripravljenosti za začasno in trajno zakonodajno ureditev posledic izrednih dogodkov na položaj najemnikov in najemodajalcev. Dodatno težavo povzroča Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1973, ki kljub številnim anahronizmom še vedno velja. Bilo je sicer nekaj poskusov oziroma predlogov za rešitev opisanih problemov, ki pa so bili neuspešni. Od teh je g. Gerbec izpostavil pobudo Trgovinske zbornice Slovenije za subvencioniranje dela najemnin in vseh drugih nadomestil (stroškov) v zvezi z oddajanjem poslovnih prostorov v najem in pobudo SNZ-FIABCI za dopolnitev Obligacijskega zakonika z novim 598.a členom, ki bi urejal posledice nemožnosti uporabe stvari (tudi nepremičnine) zaradi izrednih dogodkov. Vlada RS je oba predloga zavrnila, češ da to ni stvar države. SNZ-FIABCI pa je še naprej opozarjalo, da je veljavna zakonska ureditev najema/zakupa poslovnih prostorov zelo pomanjkljiva, zastarela in v škodo najemnikom, saj ne ureja položaja v primeru izrednih dogodkov. V nadaljevanju je podrobneje opisal neustrezno ureditev v primeru izrednih dogodkov, ki jo vsebujejo nekatere določbe Obligacijskega zakonika. Te določbe namreč ne omogočajo rešitve v primeru izrednih dogodkov. Opozoril je tudi na neustreznost določb Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, ki v primeru najemnih pogodb, sklenjenih za nedoločen čas, določajo odpovedni rok v dolžini najmanj 1 leta. Poleg tega je možna samo sodna odpoved najemne pogodbe, najemodajalec pa lahko najemno pogodbo odpove v primeru zamude s plačilom najemnine za več kot 2 meseca. Vse navedeno pa najemnika v položaju, ki smo mu priča, postavlja v bistveno podrejen položaj. Na podlagi tega so v združenju pripravili konkretne predloge nujnih zakonodajnih posegov, ki jih je v zaključku podrobneje predstavil.

Mag. Marko Novak pa je v svojem prispevku podrobneje predstavil finančne simulacije razporeditve posledic protikorona ukrepov na področju najemnin. V SNZ-FIABCI so namreč izvedli različne analize na osnovi vhodnih podatkov, ki so jih pridobili iz AJPES in GURS, da bi ocenili finančne posledice predlogov SNZ-FIABCI in Trgovinske zbornice Slovenije za proračun RS. Ob tem so ugotovili, da glede najemnin v Sloveniji nimamo podatkov o vseh poslih na področju najemov nepremičnin, AJPES pa znotraj bilanc podjetij nima podatka samo o najemih nepremičnin, ampak so v postavki zajeti tudi leasingi premičnin in nepremičnin. To pa pomeni, da so lahko pripravili le grobo oceno predvidenih posledic. G. Novak postavil tezo, da je 8 % zamudna obrestna mera ni primerna v času, ko so obrestne mere na trgu na rekordno nizki ravni. Nato je poudaril, da bi morala zakonodajna rešitev subvencioniranja dela najemnin temeljiti na določenih nujnih predpostavkah, in sicer sorazmernosti delitve bremena nemožnosti uporabe poslovnih prostorov, zagotovitvi stabilnega in urejenega položaja najemnika in najemodajalca, določitvi ustrezne zakonske osnove, določitvi dokazil o upravičenosti do subvencije dela najemnine, obveznosti plačila sorazmernega dela najemnine in reševanju delovnih mest. Nujni kratkoročni ukrep bi bil odlog plačila najemnine, saj ta za najemodajalca (in kreditodajalca) v trenutni situaciji ne predstavlja nobene finančne škode. Še boljše bi bilo, če se v času omejitev sploh ne bi zaračunavale obresti. Poleg tega morajo biti pogoji za uveljavljanje te pomoči čim bolj enostavni, saj v nasprotnem pride do neenakopravnega položaja najemnikov. G. Novak je tako poudaril, da bi morala biti pomoč hitra, neselektivna in brez zapletenih pravnih dokazovanj, ob tem pa bi morala zagotavljati delitev bremena med najemnika, najemodajalca in državo.

Nazadnje je predstavil še finančno oceno posameznih predlogov, ki so bili predstavljeni v prvem valu epidemije. Tako je ugotovil, da bi prvi predlog Trgovinske zbornice Slovenije (70% subvencija države) mesečno zahteval dobrih 22 milijonov evrov proračunskih sredstev, najemodajalci pa v veliki večini ne bi nosili bremena. Enako velja tudi za drugi predlog TZS (50% subvencija), ki bi državo stal skoraj 16 milijonov evrov mesečno. Bistveno drugačne pa so številke pri predlogih SNZ-FIABCI. Po njihovem prvem predlogu, ki predvideva 25% subvencijo države (50% bremena nosi najemnik, 25% pa najemodajalec v obliki znižanja najemnine) bi strošek za proračun znašal približno 8 milijonov evrov mesečno, po drugem predlogu, ki predvideva enako delitev bremen po tretjinah pa približno 10,5 milijonov evrov mesečno.

Po zaključku predstavitev so udeleženci nadaljevali z razpravo o vsebini predstavitev, v katero se je vključil tudi g. Miha Verčko z Ministrstva za pravosodje. Sogovorniki so ugotovili, da predstavljeni predlogi lahko nudijo dobro podlago za široko strokovno razpravo o sistemskih zakonodajnih rešitvah tega vprašanja. Določena vprašanja pa bi bilo treba urediti nujno v okviru naslednjega paketa interventnih ukrepov, ki je že v pripravi.

Na podlagi razprave so udeleženci sprejeli naslednje zaključke

1. *Ugotavljamo, da kljub predlaganim rešitvam glede nekaterih problemov urejanja najemnih razmerij pri najemih poslovnih prostorov zaradi prepovedi njihove uporabe kot posledica protikorona ukrepov v predlogu PKP6, ki jih sicer podpiramo, ostajajo še vedno odprta ključna sistemska vprašanja urejanja najemnih razmerij za poslovne prostore v primeru nastopa izrednih dogodkov, kot je sedanja epidemija Covid 19.*
2. *Glede predlagane rešitve v 107. členu predloga PKP6 ugotavljamo in opozarjamo, da ostaja kljub delni nadomestitvi fiksne delo stroškov gospodarskih subjektov z največjim izpadom prihodkov zaradi izvajanja protikorona ukrepov odprto urejanje razmerij med najemodajalci in najemniki glede nesubvencioniranega dela najemnine, torej delitve bremena plačila najemnin med najemodajalci in najemniki. Menimo, da bi bilo smiselno z zakonom določiti delitev tega bremena med obema pogodbenima strankama, saj so najemniki v bistveno slabšem pogajalskem položaju kot najemodajalci.*
3. *Zato predlagamo Vladi RS in pristojnim ministrstvom (MP, MOP, MGRT) da takoj proučijo nekatere že predlagane trajnejše zakonodajne rešitve s strani strokovnih združenj in zbornic in sicer predvsem glede naslednjih predlogov:*
 - 3.1 *Takojšna razveljavitev Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, ki je sicer predlagana v 45.členu osnutka Zakona po spremembah in dopolnitvah SZ-1E, ker čas sprejema navedenih sprememb ni znan in bi bila takojšnja razveljavitev tega zakona zelo pomemben in koristen ukrep zlasti v korist najemnikov.*
 - 3.2 *Da se z intervencijskim zakonom sprejmejo naslednje nujne zakonodajne spremembe:*

3.2.1 Prepoved odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačila najemnine, ki je posledica z odlokom Vlade RS določene prepovedi prodaje blaga in storitev v posameznih trgovinskih in drugih storitvenih dejavnosti za čas takšne prepovedi.

3.2.2 Pravica do odložitve plačila najemnine v primeru posledic protikorona ukrepov za določeno dobo (najmanj 6 mesecev po prenehanju veljavnosti teh ukrepov)

3.2.3 Skrajšanje odpovednega roka najemnih razmerij za poslovne prostore v primeru prepovedi opravljanja dejavnosti zaradi protikorona ukrepov na največ 3 mesece.

3.2.4 Možnost izvensodne odpovedi najemnih razmerij.

3.2.5 Oprostitev plačila zamudnih obresti v primeru zamude s plačilom najemnine kot posledica protikorona ukrepov države.

- 4. Predlagamo, da Vlada RS zadolži pristojna ministrstva, da v sodelovanju s pravno stroko, GZS in SNZ-FIABCI prouči posredovane pobude in v roku 6 mesecev pripravijo tudi predlog (sistemskih) normativnih sprememb, ki bo najustrezneje omogočil uravnoteženje položaja poslovnih najemnikov in najemodajalcev v primeru nastopa izrednih dogodkov.*

SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

Predstavitev Analize trga upravljanja z nepremičninami

dr. Jaka Cepec, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Tjaša Redek, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Daša Farčnik, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani

Dr. Jaka Cepec je v uvodu predstavil način na katerega so izvedli analizo trga upravljanja z nepremičninami. Analiza je sestavljena iz štirih vsebinskih sklopov. V prvem sklopu so analizirali dinamiko in značilnosti upravljanja stavb od leta 2006 dalje, predvsem kot mikro in makro ekonomski pregled stanja v panogi. V drugem delu analize so naredili pregled storitev ki jih mora upravnik izvajati v skladu z zakonodajo in so jo poimenovali minimalna košarica storitev. V tretjem sklopu so z empirično metodo naredili analizo podjetij ki se ukvarjajo z upravljanjem z nepremičninami. Analiza je bila izvedena na podlagi anketnega vprašalnika. V četrtem sklopu pa bodo izvedli analizo zadovoljstva potrošnikov oz. uporabnikov storitev upravljanja.

V nadaljevanju so člani skupine podrobneje predstavili njihove ugotovitve po posameznih sklopih. Pri posameznih sklopih so opozorili na težave, s katerimi se pri pripravi analize soočajo. Najprej je to precejšnja neurejenost trga, ki izhaja tudi iz deklaratorne narave vpisa v register upravnikov, zaradi česar nimamo natančnega pregleda trga. Veliko težavo predstavlja tudi pomanjkanje pogojev za opravljanje dejavnosti. Pri oblikovanju ti. »košarice storitev upravljanja« težavo predstavlja dejstvo, da je praksa pri upravnikih izjemno različna in je težko vse skupaj postaviti na skupni imenovalec. Če pa želimo izračunati lastno ceno, nujno potrebujemo oblikovan minimalni standard teh storitev. Opozorili so tudi na potrebo po izpolnitvi ankete upravnikov, s pomočjo katere bodo pridobili nujno potrebne podatke za nadaljnje delo.

V okviru razprave so člani skupine tudi odgovorili na nekatera vprašanja in poudarili pomen sodelovanja upravnikov, da bi na koncu dobili res kvalitetne podatke, ki so nujni za pripravo kvalitetne analize.

Soglasja za kredite v večstanovanjskih stavbah na Hrvaškem

Brankica Dejanović, Inkasator d.o.o. Karlovac

Ga. Dejanović je v uvodu predstavila sistem in zakonsko ureditev upravljanja nepremičnin v republiki Hrvaški. V nadaljevanju pa je predstavila ureditev najemanja kreditov za vzdrževanje večstanovanjskih stavb v breme rezervnega sklada (pričuve). Zakon najemanje kreditov opredeljuje kot posel rednega upravljanja, za katerega je potrebno večinsko soglasje etažnih lastnikov. V izogib težavam pri morebitnih menjavah lastništev stanovanj med postopkom najemanja kredita, pa vsi upravniki sklepajo pogodbe za najetje kreditov s 65 % soglasjem etažnih lastnikov. Prav tako ima večina bank v splošnih pogojih navedeno, da je za najetje takšnega kredita potrebno soglasje vsaj 65% etažnih lastnikov. Ga. Dejanović je v zaključku predstavila, da najemanje kreditov poteka zelo tekoče, ter da v zvezi s tem ni bilo nobenih sodnih sporov.

Izsledki nadzora usmerjene akcije upravljanja večstanovanjskih stavb

Nevenka Kosec, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor

V nadaljevanju sekcije je predstavnica Stanovanjske inšpekcije predstavila Izsledke nadzora usmerjene akcije upravljanja večstanovanjskih stavb v letu 2020. Po uvodu, v katerem je predstavila pristojnosti Stanovanjske inšpekcije in namen izvajanja usmerjenih nadzorov, je podrobneje predstavila cilje in ugotovitve nadzora v letu 2020, v katerega je bilo vključenih 20 stavb oziroma naključno izbranih upravnikov, od tega 17 pravnih oseb, 2 samostojna podjetnika in 1 etažni lastnik kot upravnik. Iz ugotovitev izhaja, da v 18 zadevah ni bilo ugotovljenih nepravilnosti in so postopki zaključeni. V 2 izvedenih nadzorih so bili uvedeni prekrškovni postopki po uradni dolžnosti, ki so še v teku, in sicer 1 prekrškovni postopek zaradi kršitve 38. člena ZIN zoper pravno osebo kot upravnika in 1 prekrškovni postopek zaradi kršitve 1. odstavka 66. člena SZ-1 zaradi suma ne izstavitve mesečnega obračuna stroškov etažnim lastnikom manjše stavbe s strani etažnega lastnika kot upravnika. V zaključku predstavitve pa je ga. Kosec na podlagi ugotovitev podala tudi nekaj konkretnih predlogov, ki se nanašajo tako na zakonodajalca, kot na upravnike.

Etažna lastnina in povezane nepremičnine

Miha Verčko, Ministrstvo za pravosodje

V zadnji predstavitvi sekcije je **g. Verčko** predstavil temeljne novosti, ki jih je na področju etažne lastnine prinesla novela Stvarnopravnega zakonika, ki je stopila v veljavo 29. marca letos. Določbe glede etažne lastnine in povezanih nepremičnin pa se začnejo uporabljati 1. julija 2021. V prispevku je pojasnil razloge, ki so zakonodajalca vodili pri pripravi sprememb in glavne posledice uveljavljenih sprememb,. Na konkretnih primerih pa je predstavil tudi nekatere ključne dileme v zvezi s temi vprašanji. V zaključku je tudi odgovoril na nekatera vprašanja prisotnih udeležencev.

STANOVANJSKA SEKCIJA

Usklajevanje različnih nivojev nepremičninskih evidenc

Aleš Tomažin, univ. dipl. prav., Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Ministrstvo za okolje in prostor je 14.10.2019 v javno obravnavo posredovalo osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), s katerim je bila predvidena tudi uvedba ti. stroškovne najemnine. Uvedba stroškovne najemnine bo v prihodnosti, če bo ta vzpostavljena na podlagah, začrtanih v predlogu zakona, zahtevala ustrezne priprave, ki dejansko predstavljajo vzpostavitev ustreznih pogojev za začetek njenega obračunavanja. Osnovna »formula«, po kateri bo (predvidoma) določena oziroma izračunana stroškovna najemnina, je povzeta po »uradnih« evidencah (torej »vhodni podatki« ne bodo več odvisni od aktivnosti lastnika neprofitne stanovanjske enote v obliki izvedbe ti. točkovanja stanovanj) iz katastra nepremičnin, ti podatki pa iz različnih razlogov, obravnavanih v prispevku, v znatni meri niso usklajeni z internimi evidencami lastnika stanovanj oziroma tudi v znatnem delu niti niso dovolj natančno specificirani, da bi bilo na njihovi podlagi v nadaljevanju omogočeno učinkovito in pravilno obračunati stroškovno najemnino.

Konkretno ima avtor v mislih podatke o površinah in strukturi prostorov posameznih delov stavb (trenutno vodene v Katastru stavb) in tudi druge (če lahko poenostavljeno rečemo »tehnične«) podatke o stavbi in njenih posameznih delih (trenutno vodene v registru nepremičnin). Uvedba stroškovne najemnine je javnopravne lastnike seveda nujna, ne samo dobrodošla, saj je ta eden izmed »stebrov« učinkovite in vzdržne stanovanjske politike, ki bo na dolgi rok omogočala vzdrževanje trenutne ravni javnih najemnih stanovanj, za kaj več pa, kot že večkrat izpostavljeno, bi potrebovali jasno sistemsko financiranje s strani države.

Usklajevanje podatkov nepremičnin v javnih evidencah je, glede na razpršenost fonda, s katerim razpolagajo javnopravni lastniki, trd oreh z več vidikov. Problematika usklajevanja podatkov glede enot, ki predstavljajo manjši ali včasih tudi neznameniti lastniški del v večstanovanjski stavbi, namreč – če bi želeli doseči sistemsko pravilnost podatkov v vseh javnih evidencah – ni odvisna zgolj od volje lastnika posamezne enote, marveč tudi od pridobivanja soglasij za spremembo podatkov v evidencah tudi od ostalih etažnih lastnikov, kar je včasih blizu nemogočega. Spreminjanje tistih podatkov v katastru stavb, ki spreminjajo temelje, na katerih so bili določeni podatki v drugih evidencah (npr.: spreminjanje površin, ki so bile podlaga za določitev solastniških deležev, vpisanih v zemljiško knjigo), bi moralo biti nujno pogojeno z ustrezno uskladitvijo podatkov v vseh javnih evidencah in na način, ki ne predstavlja visoke stroškovne in operativne obremenitve za etažne lastnike.

Iz razprave izhaja, da je:

- *Nujno potrebno v morebitnem SZ-2 določiti dovolj dolgo prehodno obdobje (vezano tudi na sprejem vseh ostalih podzakonskih aktov in vzpostavitev napovedanega informacijskega sistema), v katerem se bo lahko ustrezno prilagodilo podatke, za pravičen izračun stroškovne najemnine.*
- *Določiti jasna izhodišča in opraviti več multidisciplinarne diskusije o tem, kako že sedaj ustrezno pristopiti k urejanju podatkov o stavbah in njihovih delih v*



katastru stavb in drugih trenutnih evidencah (register nepremičnin), ki bodo očitno združene v enovit Kataster nepremičnin.

Sobivanje starejših - izkušnje iz tujine in pogled naprej

Živa Matjašič, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana,

Pomanjkanje ugodnih in varnih stanovanjskih rešitev je v Sloveniji že leta veliko, nove oblike bivanja pa, glede na dejstvo, da se prebivalstvo stara, vsekakor potrebne. Sobivanje starejših, kot eno izmed možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja, vsebuje tako Nacionalni stanovanjski program 2015 -2025, kot vrst drugih strateških državnih dokumentov, a se do danes, vsaj pri javnopravnih ponudnikih bivalnih rešitev, teorija še ni prenesla v prakso. Edini primer dobre prakse sobivanja starejših v Sloveniji je skupnost v Davči, ki pa temelji na popolnoma zasebni iniciativi.

Kot primer dobre prakse je bila predstavljena praksa mesta Dunaj. Mesto z leti tradicije, sistemskim virom financiranja ter naravnostjo prebivalstva do najema in ne lastnine, nedvomno predstavlja vzor med mesti in s svojo politiko zagotavlja izredno kakovost življenja. Mesto Dunaj, preko njihove organizacije Socialni Sklad Dunaja ter nevladnih organizacij, ponuja starostnikom bivanje v stanovanjskih skupnostih. Gre za alternativno rešitev, ki omogoča poleg strehe nad glavo in storitve oskrbe tudi kvalitetnejše življenje starejšim. Sobivanje odpravlja osamljenost, poveča socialno vključenost ter nenazadnje, zaradi vzajemne medsebojne pomoči, lahko posamezniki v stanovanjskih enotah samostojno bivajo dlje časa.

Izkušnje iz tujine nedvomno nudijo dobre temelje za razvoj novih projektov. Ob prenosu prakse pa je potrebno vzeti v obzir tudi okolje, v katerem nov projekt uvajamo, ga le temu prilagoditi ter ob tem poiskati rešitve, za težave, ki so bile v tujini zaznane in predstavljene.

Avtorica predstavi aktivnosti JSS MOL, ki tečejo vzporedno z realizacijo izgradnje soseske Litijska Pesarska, v kateri sta predvideni prvi stanovanjski skupnosti sobivanja za starejše v okviru stanovanjskega fonda JSS MOL, poudari prednosti sobivanja ter hkrati opozori na odpre dileme oziroma izzive, ki se jih je potrebno še lotiti.

Iz razprave izhaja, da je:

- *Določbe o sobivanju, ki jih je vseboval predlog SZ-2 v čim večji meri in čim prej implementirati v zakonodajo.*
- *Potrebna je večja aktivnost vseh pristojnih institucij, da se dobri predlogi novih oblik stanovanjskih rešitev prenesejo iz teorije v prakso.*

Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih v Mestni občini Maribor

Barbara Vodan Jacelj in Anita Vuksanovič, Javni medobčinski stanovanjski sklad Mestne občine Maribor

Javni medobčinski stanovanjski sklad Mestne občine Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je ustanovljen s strani šestih lokalnih skupnosti, od katerih MO Maribor nosi večinski okrog 80% ustanovitveni delež, preostale občine Hoče-Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Duplek, Rače in Fram pa manjšinskega. Deleži občin ustanoviteljic so



bili ob ustanovitvi določeni glede na število prebivalcev ob delitvi občine Maribor. JMSS Maribor ima v lasti okvirno 2.050 stanovanj, v upravljanju okvirno 150 stanovanj, ki so v lasti občin ustanoviteljic, in razpolagalno pravico na okvirno 130 stanovanjih, ki so v lasti Stanovanjskega sklada RS.

Iz podatkov o gibanju števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 10 letih (od leta 2010 do vključno leta 2019) je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je namreč primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe, saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Tako se je število stanovanj iz leta 2010 - 2.367 stanovanjskih enot, zmanjšalo na v letu 2019 evidentiranih 2.056 enot, kar predstavlja 13,14 % zmanjšanje fonda.

Prav tako statistika pokaže, da je povpraševanje po stanovanjih iz leta v leto večje. Delež rešenih prosilcev je iz leta 2010 rešenih 17,8% padel na leta 2019 rešenih 2,9% prosilcev. Primanjkuje predvsem najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema. Tako je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva se navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

V zvezi s pridobivanjem novih lastnih stanovanjskih enot velja omeniti, da JMSS Maribor v neposredni bližini centra mesta načrtuje gradnjo stanovanjskega objekta za mlade in mlade družine z okvirno 60 stanovanji, v ostalem pa so na področju delovanja JMSS Maribor pomembne tudi investicije SSRS na projektih Pod Pekarsko gorco s 400 stanovanjskimi enotami, katerih zaključek je predviden v začetku leta 2022 in Novo Pobrežje z do 450 stanovanjskimi enotami, katerih začetek gradnje stanovanj je predvideno za leto 2022.

Iz razprave izhaja, da je:

- *Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih na območju delovanja JMSS Maribor bistveno presega ponudbo le-teh in se z leti poslabšuje;*
- *Sedanji sistem neprofitnih najemnin ne omogoča obnavljanja stanovanjskega fonda in povzroča njegovo postopno izgubo in*
- *Investicije Stanovanjskega sklada RS v lokalnem okolju bistveno lajšajo stisko lokalnih skupnosti in skladov pri večanju ponudbe javnih najemnih stanovanj.*

Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, Maribor – Predstavitev investicije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor s sofinanciranjem iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb

Viljem Klemenčič in Marijan Kaučič, Javni medobčinski stanovanjski sklad Mestne občine Maribor

Predstavljena je investicija v energetska obnovo dveh večstanovanjskih stavb se v Mariboru, na naslovu Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, skupaj s 102

stanovanjskimi enotami, ki je bila financirana tudi iz sredstev Kohezijskega sklada EU. Večstanovanjski stavbi zgrajeni leta 1995 sta bili glede na letnico in takratne načine gradnje, izolacije fasade, vrste stavbnega pohištva, način ogrevanja energetsko zelo potratni in sta bili potrebni temeljite prenove. Edina smiselna je bila energetsko učinkovita obnova stavb, ki bo bistveno pocenila stroške stanovalcev in dvignila kakovost njihovega bivanja.

Energetska učinkovitost je med stroškovno najbolj učinkovitimi ukrepi za doseganje ciljev zmanjševanja emisij toplogrednih plinov in doseganja večjega deleža obnovljivih virov energije v rabi bruto končne energije. Za gospodinjstva je energetska učinkovitost ključna za obvladovanje življenjskih stroškov, krepitev kupne moči in izboljšanja kakovosti bivanja, tudi z vidika prilagajanja na podnebne spremembe ob hkratni razbremenitvi gospodinjkega proračuna povezanimi z obsegom obratovalnih stroškov. Energetska prenova stavb je v zaključni fazi - zvedena je obnova fasade in dodatna toplotna izolacija strehe, zamenjano stavbno pohištvo, vgrajeno prezračevanje in izvedena toplotna izolacija stropa nad kletjo. Energetski prihranek pri energetski prenovi ni prihodek lastnika stanovanja. V skladu z zakonodajo (91. in 94. člen SZ-1) je individualne ter skupne obratovalne stroške, ki vključujejo tudi plačilo stroškov ogrevanja po dejanski porabi, dolžan plačati najemnik. Lastnik iz naslova investicije torej ne bo prejemal nobenih prihodkov.

Ocenjeni stroški izvedbe energetske prenove znašajo 1.450.196,66 € z DDV, od česar EU Kohezijski sklad in R Slovenija preko vmesnega člena ZMOS prispevata 510.000,00 € (50 % upravičenih stroškov GOI del oziroma največ 5.000,00 €/stanovanje).

Iz razprave izhaja:

- *Iz naslova investicije JMSS Maribor ne bo deležen letnih prihodkov in investicija ne bo ustvarjala dobička, vložena sredstva za investicijo pa se investitorju tudi ne bodo povrnila v obliki prihrankov,*
- *V obliki znižanih obratovalnih stroškov bodo najemniki neprofitnih stanovanj razbremenjeni, investicija pa bo izpolnjevala vse zastavljene cilje,*
- *Izvedbo investicije Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor ne bi mogel izpeljati brez sofinanciranja v obliki nepovratnih sredstev*

Odkup eno in dvostanovanjskih hiš - Primer dobre prakse

Primož Murn, Zarja d.o.o. Novo mesto

Družba Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto, družba v večinski lasti Mestne občine Novo mesto, ki razpolaga s približno 70 % osnovnega kapitala, preostalih 30 % pa je v lasti drugih okoliških občin, gospodarskih družb in fizičnih oseb, ima v lasti okoli 400 stanovanj, ki jih oddaja po tržnem in neprofitnem načelu. Poglavitni dejavnosti družbe sta oddaja lastnih nepremičnin v najem ter upravljanje večstanovanjskih in poslovnih objektov.

V ospredje strategije zagotavljanja dodatnih bivalnih kapacitet ter ustreznemu odgovoru na vedno večje trende povpraševanja so umestili tudi možnost aktiviranja popolnoma ali delno praznih eno in dvostanovanjskih stavb, v katerih so lahko urejene po dve ali celo

tri samostojne stanovanjske enote, ki so posamično ne prodajljive ali težko prodajljive, lastniki celotnega objekta pa pri prodaji dosežejo precej nižjo ceno od pričakovane, čeprav se tako grajene hiše največkrat nahajajo v ožjem ali širšem mestnem središču. Vsled dejstva, da so cene tovrstnih hiš na trgu običajno nižje od treh ali celo dveh dvosobnih stanovanj v običajnih stanovanjskih »blokih« podobne starosti in na primerljivi lokaciji, so v družbi pričeli z aktivnostmi v tej smeri.

Ob koncu leta 2019 so kupili večjo družinsko hišo v Gotni vasi pri Novem mestu, naselju, ki spada v širši center Novega mesta in je dobro opremljen z vso pripadajočo družbeno infrastrukturo. Objekt je bil zgrajen leta 1981, je dobro ohranjen ter vzdrževan in ima urejene vse glavne priključke na infrastrukturo. Parcela, na kateri stoji, meri 500 m², neto tlorisna površina objekta pa znaša okoli 250 m². Objekt je grajen v treh etažah. V vsaki od njih so uredili po eno stanovanjsko enoto - skupaj dve trosobni in eno enosobno. Vhod v stavbo je skupen, prav tako stopnišče, iz katerega so urejeni lastni vhodi v enote. Na objektu je zgolj eno odjemno mesto za elektriko in eno za plin, strošek med uporabnike pa se deli po dogovorjenem ključu.

V hišo so se naselile tri mlade družine, s katerimi ima Zarja do.o.o. sklenjena tržna najemna razmerja za posamezno enoto za določen čas.

Prednosti tega projekta so poleg zadovoljstva najemnikov z bivanjem tudi na finančni strani. Trenutna povprečna oglaševana cena stanovanj v Novem mestu znaša okoli 1.500 EUR/m². Ob predpostavki, da je prodajna cena enaka, bi cena primerljivih treh stanovanj v večstanovanjskih objektih skupaj preseгла 360.000 EUR, kar je približno dvakratnik investicije, za katero izračuni kažejo, da se bo Zarji d.o.o. povrnila v roku približno 20ih let.

Iz razprave izhaja:

- *Aktivacija enostanovanjskih hiš in njihova transformacija v večgospodinjske stavbe poleg ekonomskih prinaša tudi širše družbene koristi;*
- *Možnosti za vsebinsko aktivacijo enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb je veliko, z njihovo uresničitvijo pa bi lahko pomembno prispevali k racionalnejši rabi neizkoriščenih stanovanjskih površin in povečali ponudbo nastanitvenih kapacitet za vse generacije prebivalstva.*

SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Razlikovanje med pogodbo in predpogodbo v prometu z nepremičninami

mag. Marko Djinović, Pravna služba Gospodarske zbornice Slovenije

V uvodu je **g. Djinović** opredelil pojem predpogodbe in predstavil nekaj primerov njene uporabe v prometu z nepremičninami. Pojasnil je, da predpogodbo v osnovi ureja Obligacijski zakonik v 33. členu, in sicer kot pogodbo, s katero se stranki zavežeta, da bosta pod določenimi pogoji sklenili neko drugo (glavno) pogodbo. Obligacijski zakonik pa za veljavnost predpogodbe določa tudi nekatere posebne pogoje. Prvi pogoj je obličnost, ki mora veljati enako kot za glavno pogodbo, drugi pa, da vsebuje bistvene sestavine glavne pogodbe. Predpogodba pa posledično tudi zavezuje stranki k sklenitvi glavne pogodbe. To je tudi osnovni namen predpogodbe, saj stranki želita vzpostaviti medsebojno obveznost, ne želita pa se še zavezati z glavno pogodbo. Opisano je ponazoril tudi z nekaterimi primeri iz prakse in odločitve sodišč. V nadaljevanju predstavitve pa je g. Djinović podrobneje prikazal razliko med pogodbo in predpogodbo. Ta razlika je sicer na prvi pogled precej očitna, a v praksi pri tem pogosto nastajajo težave, največkrat zaradi nerazumevanja razlikovanja med obema pravnima poslama. Težave je podrobneje ponazoril tudi s predstavitvijo relevantne sodne prakse. Na podlagi uvodnega dela predstavitve pa je nadaljeval z vprašanjem, kdaj nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje. Do spremembe ZNPosr v letu 2006 je bilo namreč izrecno določeno, da lahko nepremičninska družba (v primeru izrecnega dogovora) pridobi pravico do plačila že ob sklenitvi predpogodbe. Od tedaj pa te izjeme ni več. Ob tem je poudaril, da je določba 25. člena ZNPosr kogentna in specialna. Ne glede na to pa splošni pogoji poslovanja številnih nepremičninskih družb še vedno vsebujejo določilo, da pridobijo pravico do plačila že po sklenitvi predpogodbe, kar je generator potencialnih sporov. G. Djinović je nato predstavil še nekaj novejših odločitev sodišč, ki se nanašajo na to vprašanje.

V zaključku predstavitve pa je nato povzel še ključne sklepe, in sicer:

- 1. V praksi je pomembno razlikovanje med predpogodbo in glavno pogodbo po poslovnem namenu, predmetu in pravnih učinkih. Samo poimenovanje je brez pomena, važna je vsebina.*
- 2. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.*
- 3. Posamezne nepremičninske družbe imajo v splošnih pogojih sporne določne, ki se nanašajo na pridobitev pravice do plačila za posredovanje. Glede na sodno prakso je to lahko generator potencialnih sporov glede vprašanja, kdaj nepremičninska družba pridobi pravico do plačila oz. ali jo je v konkretnem primeru sploh pridobila.*

Branje in razumevanje upravne dokumentacije ter legalizacija objektov

Maja Šviligoj Cernaz, Pravno svetovanje Maja Šviligoj Cernaz s.p.

Ga. Šviligoj Cernaz je najprej poudarila, da se zakonodaja na prostorskem in nepremičninskem področju stalno spreminja in temu sledijo predpisani postopki, ki pa so vsakič znova bolj kompleksni in zapleteni, čeprav se lahko sprva zdijo zelo enostavni. Zato se je v prispevku sprehodila čez najpomembnejšo upravno dokumentacijo in udeležencem posveta pojasnila, na kaj morajo biti posebej pozorni pri branju posameznih dokumentov. Najprej pa je v konkretnem primeru potrebno ugotoviti ali je predmet pravnega posla stavbno ali kmetijsko zemljišče, saj je od tega odvisna tako uporaba predpisov kot tudi izvedba predpisanega postopka in pridobitev zahtevane upravne dokumentacije. Poudarila je, da je predvsem za zemljišča pomembno, da se preveri prostorski načrt in prostorske akte, tudi ko je stanje nepremičnine v zemljiški knjigi urejeno. V nadaljevanju pa je podrobneje predstavila temeljno upravno dokumentacijo na nepremičninskem področju na lokalni in državni ravni. Največ pozornosti je v tem delu namenila predstavitvi potrdila o namenski rabi zemljišča, lokacijske informacije, mnenja o skladnosti s prostorskim aktom in izjavi o uveljavljanju predkupne pravice. Nato pa je predstavila še gradbeno in uporabno dovoljenje, odločbo o odobritvi pravnega posla, soglasje Ministrstva za obrambo in soglasje Zavoda za varstvo dediščine. Posebej je izpostavila tudi, da pri razpolaganju s stavbnimi zemljišči obvezna upravna dokumentacija obsega potrdilo o namenski rabi, izjavo o uveljavljanju predkupne pravice (razen, če je predkupna pravica z zakonom izključena) in soglasje Ministrstva za obrambo (če se nepremičnina nahaja na določenem območju). Za kmetijska zemljišča pa se poleg tega zahteva tudi odobritev pravnega posla.

V drugem delu predstavitve pa je podrobneje predstavila postopek legalizacije objektov po Gradbenem zakonu. Pojasnila je, da je gradbena inšpekcija v akciji nadzora pred uveljavitvijo veljavne zakonodaje, predvsem na varovanih območjih, ugotovila, da naj bi bil vsak peti objekt zgrajen nelegalno. Nato pa je pojasnila, da je na podlagi Gradbenega zakona legalizacijo objekta možno izpeljati na podlagi določbe 113. člena, ki določa legalizacijo neskladnega objekta v okviru dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, na podlagi določbe 114. člena, ki določa legalizacijo neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, nelegalnega objekta ali neskladne uporabe, ali na podlagi določbe 117. oz. 118. člena, ki določa legalizacijo objektov daljšega obstoja, z domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Nazadnje pa je navedene postopke še podrobneje opisala. Po zaključku predstavitve pa je še odgovorila na nekatera vprašanja udeležencev.

Seznanitev z ugotovitvami izvedenega usmerjenega nadzora Stanovanjske inšpekcije nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb v letu 2020

mag. Boštjan Rus, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor

V uvodu je **mag. Rus** udeležencem sekcije predstavil zakonske okvire delovanja in pristojnosti Stanovanjske inšpekcije v skladu z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pa tudi podal podrobnejša pojasnila glede namena in same izvedbe usmerjenega nadzora. Udeležence so tudi tokrat najbolj zanimali rezultati nadzora in ugotovitve Stanovanjske inšpekcije. Iz teh izhaja, da sta bili, od skupno 25 izvedenih nadzorov, 2 zadevi odstopljeni na Tržni inšpektorat RS, zaradi domnevnih

kršitev določb ZNPosr, v 4 zadevah pa so bile ugotovljene kršitve določb ZVKSES, in sicer dve kršitvi 3. točke prvega odstavka 5. člena glede splošnih pogojev prodaje in tri kršitve 2. točke prvega odstavka 5. člena glede gradbenega dovoljenja. V okviru izvedenega nadzora pa je Stanovanjska inšpekcija izdala tudi 1 upravno odločbo, ki se je nanašala na prepoved prodaje in oglaševanja. Nazadnje pa je g. Rus predstavil še nekaj konkretnih konkretnih ugotovitev, ki izhajajo iz omenjenih primerov. Pri tem je izpostavil primer, ko prodajalec ni razpolagal z zakonsko opredeljenimi listinami in kljub temu oglaševal prodajo, dokumentacija pa je bila še v izdelavi in primer, ko je bil na spletni strani nepremičninskega posrednika objavljen oglas, ki ni bil več aktualen.

Z načrtovanjem oglaševanja do večje spletne učinkovitosti

mag. Aleksandra Bončina, Styria Digital Marketplaces d.o.o.,

Ga. Bončina iz družbe, ki upravlja s spletnim portalom Bolha.com, je nato udeležencem sekcije predstavila konkretne korake, s katerimi lahko pri oglaševanju na njihovem portalu dosežejo večjo učinkovitost. Najprej je podrobneje predstavila podatke o samem portalu Bolha.com in o statistiki spletne strani, nato pa je spregovorila o načrtovanju oglaševanja na portalu, s poudarkom na oglaševanju nepremičnin. Portal Bolha.com s tem namenom uporabnikom ponuja številna orodja, ki jih je v nadaljevanju tudi podrobneje predstavila. Udeležencem je predstavila tudi načine, na katere lahko ovrednotijo spletni učinek oglaševanja. V zaključku predstavitve pa je predstavila tudi ekskluzivne ugodnosti, ki jih portal v sodelovanju z Zbornico za poslovanje z nepremičninami nudi njenim članom.

Ugotovitve nadzora na področju nepremičninskega posredovanja

Helena Pogačar, Tržni inšpektorat Republike Slovenije

V zadnji predstavitvi na sekciji je ga. Helena Pogačar predstavila Ugotovitve nadzora na področju nepremičninskega posredovanja, ki ga je Tržni inšpektorat RS izvedel v letu 2020, po uveljavitvi sprememb Zakona o nepremičninskem posredovanju. V uvodu je na kratko predstavila pravne okvire, ki jih določa Zakon o nepremičninskem posredovanju in področje delovanja TIRS. Ob tem je izpostavila, da tržni inšpektor pri nepremičninski družbi ne bo preveril zgolj spoštovanja ZNPosr, pač pa bo poslovanje lahko pregledano tudi z vidika drugih predpisov, za nadzor nad katerimi je pristojen TIRS. V nadaljevanju se je podrobneje posvetila izvedbi nadzora in pojasnila, da se je takoj po uveljavitvi ZNPosr-C nadzor opravljal predvsem v okviru prejetih prijav, še posebej v luči dejstva, da je določba, ki ureja dejanske stroške, pričela veljati šele 3 mesece po uveljavitvi zakona. V tem delu je bilo največ kršitev ugotovljenih glede navajanja delitve plačila, kar je bilo problematično že pred spremembo zakona, saj je zakon določal, da se plačilo lahko deli, če se pogodbeni stranki tako dogovorita, največkrat pa delitev pačila ni bila stvar dogovora pogodbenih strank, pač pa je delitev plačila pogojevala kar nepremičninska družba sama, kar pa ni v skladu z zakonom. Nadaljevala pa je s predstavitvijo nadzora v letu 2020, pri čemer je poudarila, da je na nadzor deloma vplivala tudi epidemija koronavirusa, zato niso uspeli opraviti nadzorov v tolikšnem številu, kot bi si želeli. Nato je izpostavila nekatere dileme in kršitve, pri čemer je posebej poudarila tiste, ki se nanašajo

na področja zakona, ki so bila z novelo v letu 2019 spremenjena. Največ potencialno spornih ravnanj so tako inšpektorji zaznali pri določanju plačila za posredovanje (predvsem v delu posebnih pogojev prodajalca), pri dogovorih o izvedbi dodatnih storitev in pri dejanskih stroških. V tem delu sicer kršitev niso zaznali, so pa nekatere nepremičninske družbe v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbah o posredovanju še vedno navajale višje zneske kot jih lahko po zakonu zaračunajo. Takšne primere so zato obravnavali kot nepošteno pogodbene pogoje v smislu Zakona o varstvu potrošnikov. Precej napak so inšpektorji zaznali tudi pri upoštevanju določb o obveznih sestavinah pogodbe o posredovanju, ga. Pogačar pa je posebej omenila tudi primer nepremičninske družbe, ki je v imenu naročitelja sprejela denarna sredstva, ki pa jih ni hranila na fiduciarnem računu.

V zaključku pa je predstavila še nekaj sklepov, ki izvirajo iz izvedenega nadzora, in sicer:

- 1. Zadnja novela ZNPosr, s katero se je želelo urediti stanje na trgu tako, da tretje osebe ne bi več nosile stroškov nepremičninskega posredovanja, ni prinesla zelenih učinkov, saj je šlo za parcialno urejanje in spremembo posameznih členov, čemur pa ni sledila sprememba ali dopolnitev sankcij.*
- 2. Stanje na trgu med nepremičninskimi družbami je neprimerno slabše, kot je bilo pred uveljavitvijo novele, saj so se zaradi drugačne ureditve glede plačila pojavile nove prakse, s katerimi nepremičninske družbe (in naročitelji) zaobidejo zakonske določbe.*
- 3. Tržni inšpektorat RS podpira idejo, da se plačilo za posredovanje v primeru, ko gre za gospodarske pogodbe, prepusti trgu oziroma, da plačilo v takem primeru ni omejeno, tudi, kadar gre za kupoprodajne posle, pač pa je to stvar dogovora pogodbenih strank.*
- 4. ZNPosr je bil sprejet predvsem z mislijo na varstvo potrošnika, kot šibkejši stranke v razmerju do nepremičninske družbe, vendar je potreben celovite prenove, s čimer bi se odpravile pomanjkljivosti, ki so se pokazale v času izvajanja tega zakona.*

SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Okrogla miza o ocenjevanju na Balkanu po COVID 19

Antonio Giorgijev, Predsednik Zbornice ocenjevalcev Severne Makedonije
Zoran Georgijevi, Član Upravnega odbora Zbornice ocenjevalcev Severne Makedonije
Sanja Radović, Dreamy d.o.o., Podgorica, Črna Gora
Armin Dozić, Stalni sodni izvedenec gradbene stroke, Bosna in Hercegovina
Petar Brajović, NAI-WMG-Serbia d.o.o. Beograd, Srbija
Slobodan Đekić, Pooblaščen sodni izvedenec merilske stroke in ocenjevanja nepremičnin pri Okrožnem sodišču Pula in Trgovskem sodišču Pazin, Hrvaška
Tomislav Perković, DIA MRICS, CENTAR AKCIJA d.o.o., Zagreb, Hrvaška
mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o., Ljubljana, Slovenija

Udeleženci omizja iz Makedonije, Črne gore, Srbije, Bosne in Hercegovine, Hrvaške in Slovenije so ugotovili, da imamo zelo podobne probleme. Nepremičninski trg v Črni gori je po COVID-19 zašel v recesijo (cene padajo za cca. 10-15%, in to tudi na segmentu stanovanj). Pravzaprav so cene stanovanjskih nepremičnin v upadanju le v Črni Gori, medtem ko v Srbiji, Bosni in Hercegovini ter Makedoniji stagnirajo, na Hrvaškem in v Sloveniji pa so celo v rahli rasti. Povsod pa je promet zelo prizadet. Udeleženci so sklenili, da bo v novih razmerah v ocenjevanju prišlo do večje uporabe metod in načinov, ki bodo temeljili na dohodkovni metodi in načinu. Zlasti pri poslovnih nepremičninah bo potrebno simulirati prosti denarni tok v treh variantah: a) optimistični, b) srednji in c) pesimistični. Nekateri so za ta namen naredili svoj model, kot npr. v BiH. Ocenjevalec ima pomembno nalogo, da se opredeli do vseh treh variant in daje različno težo posameznim variantam in jih ustrezno ponderira. Ponderiranje mora tudi jasno argumentirati. Udeleženci pa so opozorili, da je običajna praksa ocenjevanja znotraj posameznih držav celo bolj različna, kot pa med državami. Še posebej ko gre za najbolj zahtevne izdelave cenitvenih poročil. Udeleženci so se zavzeli za občasno medsebojno izmenjevanje informacij in prakse ter za strokovno sodelovanje, tudi s strani regulatorjev, saj je gospodarstvo na Balkanu zelo prepleteno.

Neskladna gradnja

Boštjan Boh, Abaka d.o.o.

G. Boh je v predstavitvi pojasnil, da je promet z nepremičninami varen in večinoma dovoljen, kadar je nepremičnina urejana. Urejena nepremičnina je vpisana v uradne evidence, je skladna in ima dovoljenje za poseg v prostor. V Sloveniji pa je veliko neskladnih gradenj, neurejenih nepremičnin in kar nekaj nelegalnih gradenj. V duhu dobrega gospodarja je potrebno nepremičnine urediti, da se izognemo presenečenjem ob morebitni prodaji, zadolževanju, urejanju stalnega bivališča in končno, da potomcem ne zapuščamo mačka v žaklju. V glavih moramo spremeniti mišljenje, da je v prostoru na našem zemljišču vse dovoljeno. Praktično vsak poseg potrebuje dovoljenje, ki pa mora biti podprt z lastninsko pravico. Med posegom, pa ne moremo spreminjati vrste in velikosti posega, brez ponovitve pridobivanja dovoljenja. Najpogostejša zgodovinska napaka slovenskih hiš je v reku »pa dvignimo še za eno šaro«, ki takoj povzroči neskladno gradnjo.

Hoteli – merjenje vrednosti v kriznih časih

Milan Torkar, Tekos d.o.o.

Mag. Torkar je v uvodu svoje predstavitve jasno poudaril, da je "temeljna ekonomska celica za hotel" ti. hotelska soba. Nato pa je podrobneje razložil ključne kazalce, ADR (average daily rate), RevPAR- revenue per average room, multiplikatorje za oceno hotela, uporabo ti. "pogojne sobe" pri normalizaciji površin hotela preko "sobe" ter ugotovil okviren padec vrednosti hotelov od 15% do 25%. Vsak hotel je sicer svoja zgodba, tako da je posploševanje izredno tvegano. Pa vendar. Še večji poudarek kot doslej bo pri ocenjevanju hotelov na oceni projekcije prihodkov. Ocenjevalci bodo pod večjimi pritiski za oceno NOI-net operating income, v več variantah in ob upoštevanju makroekonomskega scenarija ali drugega scenarija v okrožju delovanja hotela. Alternativna raba hotela je pomembna, vendar se moramo izogniti pavšalnim ocenam, da bi alternativna raba hotela prinesla višjo vrednost. Morda jo bo vsaj obdržala na neki nižji ravni. Hoteli bodo potrebovali nekaj let, da si bodo opomogli, vendar je spet vsak hotel svoja zgodba. Predstavitve sta se udeležila tudi dva zunanja gosta, ki sta dodatno pojasnila, kako pomembno je, da se poskuša v hotelih sedaj ohraniti kvalificirano osebje, ki ustvarja novo vrednost. Gosta sta bila mag. Aleksander Valentin iz Sheraton Four Points in g. Bogan Lipovšek, nekdanji dolgoletni direktor Hotela Union.