



Ljubljana, 24.11.2021

Zaključki 32. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu 11. in 12. novembra 2021

PLENARNI DEL

Stanovanjska politika v Sloveniji

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

Janez Cigler Kralj, Minister za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti

Zvonko Černač, Minister brez resorja, pristojen za razvoj in EU kohezijsko politiko,

mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Anita Hočevar Frantar, Ministrstvo za okolje in prostor

Mojca Vendramin, Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad

G. Janez Cigler Kralj je v uvodu v prvo omizje plenarnega dela posveta predstavil aktivnosti Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti na področju stanovanjske politike. Pojasnil je, da ministrstvo neposredno in posredno na stanovanjsko politiko vpliva predvsem na dveh ravneh. Najprej pri zagotavljanju ustreznih pogojev za mlade oziroma za mlade družine. Na drugi strani pa pri zagotavljanju stanovanjskih pogojev za starejše oziroma najranljivejše. Oboje je neločljivo povezano tudi z aktivnostmi Službe Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, ki jo vodi minister Černač. V nadaljevanju je podrobneje predstavil tudi nekaj ukrepov in vizijo ministrstva na tem področju, ki si je zastavilo tri prioritete, in sicer celovito skrb za starejše in ranljive, s posebnim poudarkom na družinski politiki, odziven trg dela in pregleden ter uporabniku prijazen sistem družinskih in socialnih transferov. Ugotovil je, da se delo udeležencev posveta v bistvu dotika vseh treh prioritete. Opozoril je tudi na demografski izziv, s katerim se srečujemo vsi, saj zahodna družba postaja vse starejše. Tega izziva pa se na ministrstvu lotevajo z dveh plati. Najprej z zagotavljanjem dostojnega staranja in pokojnin, na drugi strani pa z omogočanjem mladim, da bi živeli polno družinsko in poklicno življenje. Ko si mladi začnejo graditi družino potrebujejo tri osnovne pogoje: družinam naklonjeno družbo, primerno stanovanje in varno zaposlitev. K temu pa so usmerjeni cilji ministrstva pa tudi celotne vlade. V nadaljevanju je navedel nekaj pomembnejših statističnih podatkov o nepremičninskem trgu, pri čemer je izpostavil problem pomanjkanja javnih najemnih stanovanj. Posebej je v tem smislu omenil tudi pilotna projekta za zagotavljanje ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjske vprašanje in zagotavljanje stanovanj za stanovanjske skupnosti za mlade. Na področju stanovanjske politike pa je izpostavil tudi, da so poleti dobili odobren projekt vgradnje dvigal v večnadstropne stanovanjske zgradbe. Nazadnje pa je posebej opozoril tudi na velik investicijski cikel vlaganja v domove za starejše oziroma v institucionalizirane in deinstitutionalizirane oblike bivanja starejših.

Po zaključku predstavitve se je g. Cigler Kralj odzval še na pobudo Združenja stanovanjskih skladov za zagotovitev lažjega dostopa stanovanjskih skladov do osebnih podatkov, ki jih potrebujejo za izvajanje svojih nalog in odgovoril na vprašanje glede

sredstev, ki bodo namenjena deinsitucionalizaciji ter upravičencev do teh sredstev. Glede pobude je obljubil sodelovanje ministrstva, saj je nesmiselno, da se v današnjem času dostop do teh podatkov otežuje. Glede sredstev za deinsitucionalizacijo pa je pojasnil, da si prizadevajo, da bi bila ta čim bolj široko dostopna vsakemu, ki na to področje želi vlagati.

V nadaljevanju je **g. Zvonko Černač** predstavil stališča Službe Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko. V uvodu je izpostavil pomen stanovanjske politike, ki je v mnogočem nosilna za številne druge politike. Ob tem je posebej izpostavil ustavno opredeljeno dolžnost države, da državljanom ustvarja pogoje, da si ti lahko pridobijo primerno stanovanje. Ob tem pa je opozoril na posledice tega, da država to svojo vlogo predolgo zanemarja. Še posebej je pri tem omenil pasivnost na področju oskrbe starejših oziroma gradnje domov za starejše, zato so si na vladi v zvezi s tem zastavili največje prioritete. Ena temeljnih nalog je bila, da se zagotovi ustrezna sredstva za ta namen. Podobna pa je situacija tudi na področju stanovanjske politike. Tudi tu so bila zamujena leta in se šele v zadnjih letih določeni koraki odvijajo v pravo smer. Ob tem je omenil, da so potrebni dodatni ukrepi, pri čemer je izpostavil potrebo po debirokratizaciji postopkov in davčni razbremenitvi pa tudi deregulaciji. V nadaljevanju je podrobneje predstavil tudi sredstva, ki bodo stanovanjskemu področju predvidoma namenjena v naslednji finančni perspektivi. Ob tem je poudaril, da morajo biti poenostavljeni tudi postopki za dodeljevanje sredstev upravičencem, saj ti sedaj trajajo bistveno predolgo. Zato je poudaril pomen sodelovanja vseh deležnikov, da se zagotovi širšo obnovo večstanovanjskih stavb. Posebej pa je izpostavil tudi potrebo po izboljšanju dostopnosti teh objektov za gibalno ovirane. Zato bo velik del sredstev v naslednji finančni perspektivi namenjene tudi obnovi večstanovanjskih stavb, posebej tudi vgradnji dvigal. Pri tem je izpostavil tudi pomen sodelovanja občin in stanovanjskih skladov, da bodo ti cilji hitreje in učinkoviteje izpolnjeni.

Po predstavitvi pa je g. Černač odgovarjal na vprašanja. Najprej je poudaril pomen komunikacije med politiko in stroko in v tem smislu pozdravil ustanovitev Sveta za stanovanjsko politiko pri vladi. Nato je pojasnil, da so sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost povratna, katerih način in pogoji delitve so znani. Je pa dodal, da se teh sredstev ne bo niti izkoristilo, če bodo krediti na trgu dostopni celo po ugodnejših pogojih, kakor velja sedaj. Pohvalil je tudi dejstvo, da je po dolgih letih končno prišlo do uskladitve višine neprofitne najemnine, ki je oziroma bo s tem na nek način postala stroškovna najemnina, saj je le na ta način možno zagotavljati sredstva za nadaljnjo krepitev stanovanjskega fonda. Nazadnje je odgovoril še na vprašanje glede ključnih ciljev v prihodnji finančni perspektivi. Pojasnil je, da bo večina nepovratnih sredstev tudi v prihodnje namenjena energetskim prenovam in učinkovitim sistemom ogrevanja pa tudi vgradnji dvigal v večstanovanjskih objektih za lažjo dostopnost.

Predstavnica Ministrstva za okolje in prostor, **ga. Anita Hočevar Frantar**, je v uvodu v razpravo predstavila nedavne spremembe Stanovanjskega zakona, oziroma ukrepe s katerimi so na ministrstvu želeli spodbuditi predvsem gradnjo najemnih stanovanj in omogočiti lažje delovanje stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam. V letu 2020 so se na ministrstvu odločili pripraviti novelo Stanovanjskega zakona in opustili misel na popolnoma nov zakon, saj je bilo jasno, da so problemi na terenu tako pereči, da jih je treba reševati zelo hitro. Ta cilj pa so lahko z novelo dosegli bistveno bolj hitro. Kljub temu so v novelo vključili vse ukrepe, ki so bili najbolj

pomembni. Od teh je bila najbolj pomembna uskladitev neprofitne najemnine, ki ni bila usklajena že vse od leta 2007. Vrednost točke bo s tem dvignjena na realno raven 3,50 evra, in sicer postopoma v treh letih. Istočasno so morali prilagoditi tudi sistem subvencioniranja, da ne bi bili v slabši položaj postavljeni najbolj ranljivi najemniki. Pomembna sprememba je tudi sprostitev zadolževanja stanovanjskih skladov oziroma povečanje dovoljene zadolžitve do 50% namenskega premoženja, s čimer bodo stanovanjski skladi tudi pridobili vsaj začetna sredstva za gradnjo novih javnih najemnih stanovanj. Uvedli so tudi predkupno pravico republiškega stanovanjskega sklada v primerih, ko občine prodajajo zazidljiva stavbna zemljišča. Sklad bo na ta način lažje dostopal do zemljišč. Popolnoma na novo pa se s spremembami zakona v Sloveniji uvaja javno najemno službo oziroma javni najem stanovanj. Tega bo opravljal republiški stanovanjski sklad, in sicer s 1. januarjem prihodnjega leta. Predvideno je, da bo sklad najemal stanovanja v zasebni lasti, ki na trgu že obstajajo pa jih lastniki iz različnih razlogov niso pripravljene oddajati, in jih oddajal naprej v podnajem po neprofitni najemni. Prvotno so bile za lastnike predvidene tudi davčne olajšave, ki pa so bile v medresorskem usklajevanju umaknjene, ker gre za materijo, ki spada v davčne predpise. To se sedaj dejansko pripravlja s predlaganimi spremembami Zakona o dohodnini. Posebej je omenila tudi lokacijski faktor, ki ga bodo po novem morali obračunavati lastniki neprofitnih stanovanj, in v skladu s katerim se bo najemnina, glede na lokacijo, korigirala še za največ 30%. Ta možnost je obstajala sicer že pred uveljavitvijo novele, vendar so le redke občine to izkoristile. Sedaj pa je to določeno kot obveznost.

Nazadnje se je dotaknila še področja upravljanja. V tem delu so na ministrstvu sledili predvsem poenostavitvam, saj so v veliki meri znižali zahtevana soglasja, predvsem v primeru, ko je za poseg potrebno gradbeno dovoljenje, kar bi moralo olajšati sprejemanje odločitev v večstanovanjskih stavbah. Hkrati so v vseh primerih zagotovili tudi pravno varstvo preglasovanih etažnih lastnikov. Za splošno omejitev mandata upravnika se niso odločili, saj bi to povzročilo več problemov kot rešitev, so pa omejili veljavnost pogodb, ki jih z upravniki sklepajo investitorji v novozgrajenih stavbah. Posebej je omenila tudi uvedbo ločenih računov za rezervne sklade za vsako stavbo posebej, hkrati pa so dopustili možnost, da se etažni lastniki odločijo tudi drugače. To je gotovo cenejša možnost, mora pa upravnik še vedno voditi ločeno knjigovodsko evidenco za vsako stavbo posebej, tako da je transparentnost še vedno zagotovljena. Na opozorilo, da etažnim lastnikom zaradi ločenih računov sedaj grozijo bistveno višji stroški, poleg tega pa tudi ležarine, je pojasnila, da v sodelovanju z Ministrstvom za pravosodje, ki je pristojno za Stvarnopravni zakonik, že iščejo rešitve, da bi v sodelovanju z Ministrstvom za finance te posledice preprečili oziroma omejili. Na koncu je dodala, da so na ministrstvu v vmesnem času že pripravili Uredbo o neprofitnih najemninah, ki je bila na vladi že sprejeta, pripravili so tudi Uredbo o javni najemniški službi, ki je že skoraj usklajena in bo verjetno do konca meseca sprejeta. V prihodnjem letu pa bodo na ministrstvu imeli precej dela z vpeljevanjem javne najemniške službe in s pripravami na celovite spremembe Stanovanjskega zakona, kjer pa je še nekaj odprtih dilem.

Kot zadnji je **mag. Črtomir Remec** predstavil pregled aktivnosti in projektov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, ki v letošnjem letu obeležuje 30 let delovanja. V uvodu je poudaril, da so v tem času odobrili 118 milijonov evrov sredstev v okviru sofinanciranja pridobivanja neprofitnih stanovanj ter zagotovili dobrih 7.000 stanovanj v upravljanju sklada in hčerinskih družb. Trenutno pa imajo v gradnji in v pripravah na gradnjo še dobrih 2.000 stanovanj. Poudaril je, da sklad investicije,

projekte in druge dejavnosti izvaja na območju celotne Slovenije. V okviru tega zagotavlja javna najemna stanovanja kot investitor, v sodelovanju z občinami in drugimi investitorji ter z nakupi stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj. Od prihodnjega leta pa bodo stanovanja zagotavljali tudi z izvajanjem javnega najema. Posebej je omenil pilotni projekt Skupnost za mlade na Gerbičevi ulici v Ljubljani. V okviru tega objekta, ki je bil namenu predan 22. junija letos, je sklad zagotovil 171 postelj v 109 enotah, namenjenih mladim najemnikom iz vseh regij. Predstavil je tudi projekt izgradnje sošeske Novo Brdo v Ljubljani, v okviru katere je bilo konec meseca oktobra namenu predanih novih 498 stanovanj, od tega 25 oskrbovanih stanovanj v 18 objektih. Celotna sošeska pa s skoraj 1.320 stanovanji predstavlja največji projekt izgradnje stanovanj na eni lokaciji v času samostojne države. Posebej je izpostavil tudi projekt Pod Pekrsko gorco v Mariboru, na katerega so posebej ponosni, saj velja za najbolj naprednega in usklajenega z najvišjimi energijskimi standardi. V okviru nove sošeske bo 400 stanovanj, od tega 60 oskrbovanih stanovanj namenu predanih marca prihodnje leto. Nazadnje se je dotaknil še načrtov in pojasnil, da namerava sklad do leta 2025 zgraditi še nadaljnjih 906 javnih najemnih stanovanj v 7 regijah. Pripravljajo pa tudi dolgoročne naložbe za pridobitev 1.171 javnih najemnih stanovanj s pričetkom gradnje od leta 2025 naprej.

V razpravi je **g. Franci Gerbec** opozoril na problematiko zagotavljanja stavbnih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj. Cene stanovanj se namreč začnejo »graditi« pri ceni zemljišča. V zvezi s tem je člane omizja povprašal, če ocenjujejo, da na tem področju ni težav ali nasprotno, menijo, da bi bilo treba glede tega ukrepati in kako. G. Remec je pojasnil, da so na skladu zemljišča za prihodnje projekte uspešno zagotovili, je pa poudaril, da bi morale občine poskrbeti za zemljišča za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Razmisliti bi veljalo tudi o tem, da se investitorje zaveže, da morajo določen delež stanovanj zagotoviti po dostopnih najemninah. V vsakem primeru pa je zemljiška politika na nivoju države eno glavnih vprašanj, ki se ga je treba v bodoče lotiti, če želimo zagotoviti dovolj stanovanj. Ga. Hočevar Frantar pa je poudarila, da je republiški stanovanjski sklad skozi novelo Stanovanjskega zakona že pridobil predkupno pravico za zemljišča, namenjena gradnji stanovanj, hkrati pa je opozorila, da se spreminja tudi Zakon o urejanju prostora, kjer se stvari premikajo tudi na področju zemljiške politike. Bo pa ta novela podrobneje predstavljena na sekcijem delu posveta. G. Udovič pa je opozoril na potrebo po horizontalnem povezovanju različnih strok in po upoštevanju dobrih praks iz tujine. V tem smislu bi verjetno morali oblikovati širšo strokovno skupino, ki bi pripravila predloge potrebnih ukrepov. G. Gerbec je v zvezi s tem dodal, da občine v tujini zemljišča za gradnjo stanovanj dajejo v dolgoročni najem in so posledično tudi stanovanja cenejša. Preučiti bi bilo potrebno tudi to možnost in po potrebi uskladiti zakonodajo, čeprav to verjetno niti ni nujno. **G. Sašo Rink** je dodal, da je vprašanje zagotavljanja stavbnih zemljišč eno ključnih, s katerim se soočajo tudi v Ljubljani, zato bi bilo verjetno v prihodnje smiselno razmišljati o regionalizaciji stanovanjske oskrbe. Hkrati je opozoril na potrebo po zagotovitvi sistemskih virov financiranja, saj brez tega dostojna stanovanjska oskrba v bodoče ne bo možna. Temu je v celoti pritrdil tudi g. Remec, dodal pa je, da bi k učinkovitejšemu reševanju stanovanjske problematike prispevalo tudi medresorsko sodelovanje, zato je še enkrat pozval k oblikovanju Sveta za stanovanjsko politiko. **G. Leon Kobetič** pa je v zvezi s stavbnimi zemljišči opozoril, da je njihovo število omejeno. Na drugi strani pa imamo določeno zalogo zemljišč, ki trenutno stojijo neuporabljena. Zato je poudaril, da moramo z določenimi ukrepi zemljiške politike poskrbeti za aktivacijo teh zemljišč, s čimer bi ta prišla na trg po ugodnejši ceni. Trenutno se namreč NUSZ dotakne le redkih lastnikov teh zemljišč, in sicer le tistih, ki so v celoti

komunalno opremljena. **G. Anton Kožar** pa je opozoril na položaj občin, ki so primarno odgovorne za določanje razvojnih stopenj stavbnih zemljišč in za njihovo opremljanje, pogosto pa to odgovornost arbitrarno prenašajo na investitorje. G. Gerbec je dodal, da bo logično treba nadaljevati diskusijo tudi v smeri davka na nepremičnine, s čimer bi poskrbeli tudi za aktivacijo stavbnih zemljišč in praznih stanovanj. Brez davčne politike se namreč to vprašanje ne bo rešilo.

Iz razprave o potrebnih ukrepih na področju stanovanjske politike lahko izluščimo naslednje:

- 1. Novela Stanovanjskega zakona (SZ-IE) je bila zelo pozitivna, ker je rešila najbolj akutne probleme na področju stanovanjske politike, na katere smo opozarjali že dalj časa, in nam zagotovila dalj časa za pripravo celovite reforme.*
- 2. Začeti je treba s pripravo celovite reforme Stanovanjskega zakona, pri čemer je nujno zagotoviti medresorsko sodelovanje, tako zaradi ureditve stabilnega financiranja in ustrezne zemljiške politike kot tudi odprave vseh drugih težav, ki so bile izpostavljene v razpravi. Ob tem je potrebno v razpravo v največji možni meri vključiti tudi stroko, velja pa se zgledovati tudi po dobrih praksah iz tujine.*
- 3. V okviru novega Stanovanjskega zakona bo treba zagotoviti predvsem stabilen vir financiranja stanovanjske gradnje, praviloma v okviru obstoječih davčnih prihodkov ali pa z uvedbo davka na nepremičnine. Na področju upravljanja nepremičnin pa stroka pričakuje predvsem vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti, vključno z regulacijo poklica po vzoru nepremičninskih posrednikov.*
- 4. Nujno je sprejeti ukrepe na področju zemljiške politike, s pomočjo katerih se bo aktiviralo neizkoriščena stavbna zemljišča in zagotavljalo nova, po zgledih iz tujine pa velja razmisliti tudi o zavezovanju investitorjev, da morajo ob stanovanjskih gradnjah v urbanih središčih zagotoviti določen delež cenovno dostopnih stanovanj. K zagotavljanju zemljišč za gradnjo stanovanj pa je treba na ustrezen način zavezati tudi občine.*

Po zaključku razprave je **ga. Mojca Vendramin** predstavila aktualne finančne spodbude Eko sklada za okoljske naložbe. V uvodu je pojasnila, da je bilo v okviru teh spodbud v zadnjih desetih letih dodeljenih 393 milijonov evrov nepovratnih sredstev za skoraj 137.000 naložb v učinkovito rabo energije ter 327 milijonov evrov kreditov za dobrih 14.000 naložb. Trenutno imajo na skladu odprtih 13 javnih pozivov in 2 pilotna javna razpisa za demo projekte. V lanskem letu so skupno prejeli 25.000 vlog. Posebej je poudarila tudi svetovalno mrežo ENSVET s 60 svetovalnimi pisarnami, preko katerih zagotavljajo neodvisno brezplačno energetsko svetovanje za vse občane. V nadaljevanju je predstavila različne oblike spodbud, podrobneje pa je predstavila aktualne pozive, ki so namenjeni večstanovanjskim stavbam. V tem delu je omenila spodbude občanom za nove naložbe rabe obnovljivih virov energije in večje energijske učinkovitosti stanovanjskih stavb, spodbude za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti starejših stavb s tremi ali več posameznimi deli stavbe, nepovratne finančne spodbude oziroma pomoči za naprave za samooskrbo z električno energijo in za nove naložbe zamenjave starih kurilnih naprav v skupnih kotlovnica večstanovanjskih stavb. Bolj podrobno pa je predstavila aktualna pilotna razpisa za večstanovanjske stavbe, ki sta

namenjena etažnim lastnikom, ki bodo svoje večstanovanjske stavbe celovito prenovili. Razpisa sta namenjena testiranju dveh novih finančnih instrumentov, razvitih v okviru projekta LIFE IP CARE4CLIMATE, posebej pa je poudarila, da priznan strošek projekta predstavlja tudi statična sanacija oz. protipotresna utrditev stavbe.

Javni najem stanovanj – priložnost za lastnike in najemnike

Mojca Hilj Trivič, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

V nadaljevanju je **ga. Mojca Hilj Trivič** udeležencem posveta predstavila aktivnosti Stanovanjskega sklada RS (SSRS) v zvezi z uvedbo javnega najema stanovanj. V uvodu je opozorila, da je ustrezna nastanitev po dostopni ceni v varnem okolju osnovna človekova potreba in pravica. Eden od ciljev stanovanjske politike v Sloveniji na podlagi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 je izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj in zagotovitev primerne finančne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki stroškov najema in uporabe stanovanja ne zmorejo plačevati sami. Na podlagi zavez iz resolucije je bila z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1E) uvedena služba javnega najema stanovanj, s katero se želi v ta namen aktivirati prazna lastniška stanovanja. Glavni izvajalec javne stanovanjske politike v Sloveniji je Stanovanjski sklad RS. V nadaljevanju je pojasnila, da gre za novo obliko stanovanjske pomoči države, s katero bo SSRS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj, ki si iz različnih razlogov sami ne morejo zagotoviti primerne stanovanja z nakupom ali z najemom na običajnem stanovanjskem trgu, ali pa so njihova razmerja z najemodajalci nezanesljiva. Med glavnimi razlogi za uvedbo javnega najema stanovanj je izpostavila, da je v Sloveniji po oceni Statističnega urada RS približno 20% stanovanjskega fonda nenaseljenega, ocene »sivega trga« stanovanjskih najemov pa segajo med 20 do 30 tisoč stanovanj, ki so oddana v najem brez pogodbe oziroma na črno. Namen javnega najema stanovanj je torej aktivirati nezasedena zasebna stanovanja in jih ponuditi v najem za določeno dobo osebam oziroma gospodinjtvom, ki potrebujejo primerno najemno stanovanje. Lastniki takšnih stanovanj bi s tem pridobili dodaten vir prihodkov in hkrati obdržali lastništvo nad stanovanjem. Nekatero države (npr. Belgija, Francija, Luksemburg) imajo mrežo javne najemne službe že več desetletij dobro razvito in imajo tudi dobre rezultate na področju aktivacije nezasedenih zasebnih stanovanj preko ti. socialnih nepremičninskih (stanovanjskih) agencij. Med prednostmi JNS za lastnike stanovanj je izpostavila zjamčeno plačilo najemnine za celotno dobo najema brez dodatnih stroškov in strokovno, organizacijsko in finančno pomoč JNS pri prenovi stanovanja ali odpravi funkcionalnih ovir. Najemniki bi pridobili predvsem varen neprofitni najem za dogovorjeno dobo z možnostjo podaljšanja in strokovno, tehnično ter organizacijsko pomoč pri rednem in investicijskem vzdrževanju stanovanja. Za državo in občino pa JNS prinaša predvsem zmanjšanje povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih in bistveno nižje stroške zagotavljanja primerne stanovanjske oskrbe socialno ranljivejših in stanovanjsko prikrajšanih skupin prebivalstva, pa tudi pospeševanje prenove funkcionalno neustreznih stanovanj. V zaključku je podrobneje predstavila še postopek dodeljevanja teh stanovanj in pričakovanja. Cilj SSRS je v prvem letu izvajanja JNS pridobiti in ponuditi naprej 100 javnih najemnih stanovanj ter ta fond vsako leto večati s ciljem doseči v letu 2025 vsaj 500 stanovanj ponujenih preko JNS.

G. Udovič je v razpravi poudaril, da bo uspeh javnega najema stanovanj odvisen predvsem od razlogov, zaradi katerih imajo določeni lastniki stanovanja prazna. Če so

glavni razlogi finančne (in davčne) narave, bo učinek manjši, če lastniki stanovanj ne oddajo zaradi strahu pred težavami z najemniki, pa bi znal biti učinek bistveno večji. To pa bo seveda pokazal čas. Ga. Hilj Trivič je pojasnila, da na podlagi zbranih podatkov in izvedenih anket ocenjujejo, da je sicer višina najemnine za lastnike praznih stanovanj pomembna. Bistveno bolj pa je pomembno vprašanje morebitnih sporov z najemniki in težav z izpraznitvijo stanovanj. Nekateri lastniki pa si sploh ne želijo neposredno urejati razmerij z najemniki. SSRS pa vidijo kot zanesljivega in zaupanja vrednega partnerja. Prepričana je, da bo to eden glavnih razlogov za učinkovitost JNS. V nadaljevanju je g. Udovič izpostavil še pomisleke, ki so bili izraženi s strani zasebnega sektorja, in sicer v smislu, da bi bilo treba podobne pogoje izvajanja takšnih poslov omogočiti tudi zasebnim družbam. **G. Alen Červ** z Ministrstva za okolje in prostor je ob tem poudaril postopnost in zaupanje. Gre za nov instrument, Slovenci pa smo že tako zadržani glede oddajanja lastnega premoženja. Poleg tega gre za pilotni projekt in nihče ne more točno predvideti njegovega obsega. Zato je prav, da v tej fazi projekt izvaja SSRS, kot zaupanja vredna institucija. Nato pa bo možno v okviru celovitih sprememb zakona model tudi spremeniti. Nenazadnje vsi upamo, da bo odziv večji kot smo pričakovali. Dodal pa je tudi, da si na ministrstvu ob pripravi podzakonskih podlag in podrobnejših pogojev prizadevajo, da bi bil ta instrument čim bolj prijazen do lastnika, saj je od tega odvisna tudi njegova uspešnost. V tem smislu si prizadevajo, da bi bil lastnik upravičen do najemnine takoj po oddaji stanovanja SSRS in ne bi bil odvisen od dejanske zasedenosti stanovanja.

Davki na premoženje v Sloveniji

mag. Marko Novak, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija

mag. Tina Humar, Ministrstvo za finance RS

mag. Ivan Simič, Finančna uprava RS

Bojan Ivanc, Gospodarska zbornica Slovenije

V uvodu v razpravo je **ga. Tina Humar**, Generalna direktorica Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov pri Ministrstvu za finance predstavila nekatere dileme obdavčitve premoženja. Pojasnila je, da so davki na premoženje eni najstarejših fiskalnih virov, pri čemer prevladuje mnenje, da je premoženje kazalec razlik v ekonomski moči in sposobnosti plačila davkov ter da obdavčitev premoženja prispeva k večji progresiji obdavčitve bolj premožnih in omogoča razbremenitev obdavčitve dohodkov fizičnih oseb (omogoča nižje mejne davčne stopnje). V praksi pa so ti davki vedno bolj podcenjeni in redkeje uporabljeni. Kljub navidezni vsečnosti in teoretičnim prednostim zato obdavčitev premoženja predstavlja v svetu manj pomemben davčni vir, ki se, gledano globalno, relativno celo zmanjšuje. Davki na premoženje sicer predstavljajo skromen a relativno stabilen davčni vir, med državami pa glede deleža takšnih davkov obstajajo velike razlike. Leta 1990 je imelo pravi davek na premoženje kar 12 evropskih držav, danes pa le še tri (Španija, Francija in Švica). Med davki na premoženje danes prevladujejo davki na nepremičnine. Predstavila je tudi nekaj razlogov za relativno neizkoriščenost tega davčnega vira, med katerimi izstopata drago administriranje in strah pred bežanjem kapitala v davčno ugodnejša okolja. V zaključku je predstavila še razloge za neuspešnost pri uvajanju premoženjskih davkov v Republiki Sloveniji.

V nadaljevanju je **g. Marko Novak** udeležencem podrobneje predstavil predlog novega premoženjskega davka, ki so ga pripravili v Slovenskem nepremičninskem združenju –

FIABCI Slovenija. Ker se predlog nanaša na obdavčitev premoženja po stopnji 0,1 odstotka, so ga poimenovali »tisočinka«. G. Novak je najprej predstavil vsebinski in vrednostni okvir različnih vrst premoženja v Republiki Sloveniji. Iz tega izhaja, da skupno premoženje slovenskih fizičnih in pravnih oseb znaša približno 300 milijard evrov, od česar je več kot polovica nepremičnega premoženja. Poudaril je, da ima Slovenija v EU peti najnižji davek na premoženje, in sicer je to z različnimi davčnimi bremenmi obremenjeno po stopnji 0,62%, medtem ko v državah to breme povprečno znaša 1,8%. To pomeni, da imamo v Sloveniji glede obdavčitve nepremičnin in premoženja nasploh še precej rezerve. Na drugi strani je v zakonodajnem postopku predlog Zakona o dolgotrajni oskrbi, ki bo nedvomno imel precejšnje finančne posledice, katerih kritje še ni zagotovljeno. Dosedanje napovedi dajejo slutiti, da bi država pokritje za te obveznosti lahko zagotovila z dodano obdavčitvijo plač in pokojnin. Od različnih vrst premoženja so pri nas obdavčene le nepremičnine pa še te minimalno. Večina premoženja je obdavčena samo, če pride do prodaje in dobička iz prodaje (kapitalski dobički), lastništvo (posest) nad premoženjem pa ni obdavčeno. Izjema je NUSZ, ki se plačuje ne glede na (ne)uporabo nepremičnine. Predstavil je tudi distribucijo lastništva nepremičnin, iz katere izhaja, da ima večina državljanov v lasti nepremičnine v vrednosti do 0,5 milijona evrov, medtem ko je državljanov, ki si lastijo več vredne nepremičnine, manj kot 18.000. V združenju zato predlagajo obdavčitev vseh vrst premoženja po enotni stopnji 0,1%, s čimer bi lahko na letni ravni pridobili približno 300 milijonov evrov davčnih prihodkov. S tem bi zmanjšali stalni pritisk na dodatno obdavčitev plač, ustvarili osnovo za razbremenjevanje plač z davkom na premoženje, naredili odločen korak k povprečju obdavčitve premoženja v EU, sprožili širšo razpravo o premoženju fizičnih in pravnih oseb ter odgovornosti do premoženja in davkov iz premoženja ter ozavestili državljane, da imamo Slovenci veliko premoženja in s tega vidika sploh nismo revni. Zelo nizka stopnja obdavčitve (tisočinka) bi pomenila, da je zavezanci ne bi čutili kot nesorazmerno veliko ali celo krivično breme. Poleg tega bi z veliko razpršenostjo zagotovili enakovredno zajemanja vseh zavezancev. Poudaril je, da je kakovost podatkov o premoženju zelo visoka, podatki pa so tudi digitalizirani. To pomeni, da bi bila obdelava podatkov zelo hitra in enostavna, strošek »pobiranja« davka pa bi predvidoma znašal nekaj milijonov evrov letno. V zaključku je pojasnil, da bi »tisočinka« predstavljala tudi dodatne davčne potenciale v obliki dodatnih tisočink, s katerimi bi lahko nadomestili nekatere obstoječe davke in s tem zagotovili bolj poštene in učinkovite davke. Omenil je tudi morebitno progresivnost »tisočinke«, s katero bi uvedli dodatno komponento socialnosti, opustili administrativne postopke, ki so dražji od davčnega priliva, nevtralizirali izpad obdavčitve kumulativne vrednosti do 30.000 EUR in zmanjšali možnost za uvedbo druge in tretje tisočinke, ki bi bile lahko osnova za razbremenitev stroškov dela

Iz razprave, ki je sledila predstavitev, lahko izluščimo:

- *Nadomestitev NUSZ: Koncept »tisočinka« je dobra osnova za nadomestitev NUSZ.*
- *Odlika koncepta je enostavnost in sorazmernost, hkrati pa so baze podatkov za določitev višine premoženja pripravljene, kakovost podatkov v teh bazah je zelo dobra ali celo odlična.*
- *Pojasnilo za javnost koncepta: Zaradi enostavnosti je mogoče koncept jasno razložiti javnosti.*

- Enakovredno vrednotenje vseh vrst premoženja: V kolikor se zajame celotno premoženje in ne samo nepremičnin, se davčni fokus na nepremičnine prepolovi.
- Zavezanci: G. Ivanc je menil, da je koncept bolj primeren za obdavčitev fizičnih kot pravnih oseb, ostali razpravljavci pa so se nagibali k enakovredni obravnavi enih in drugih.
- Nedelovanje sistema pobiranja ZDO: Iz podatkov jasno izhaja, da je zajem davka na premoženje na osnovi Zakona o davkih občanov nekajkrat manjši, kot bi lahko bil, če bi za osnovo vrednosti premoženja podatki sloneli na Zakonu o množičnem vrednotenju (ZMVN) in ne na gradbeni ceni in točkovanju, ki izhaja iz leta 1981. Ocena je, da je efektivna davčna stopnja pri ZDO okoli 0,15%, kar je tisočinka in pol. Hkrati pa je potrebno za to izvesti zapleteno in zamudno vrednotenje in ugotavljanje prebivališča in vrednosti premoženja, ki je veliko bolj statična, kot je bila rast cen nepremičnin v zadnjih letih.
- Obdavčiti celotno premoženje ali samo nepremičnine: Večinsko mnenje je bilo, da bi se obdavčilo celotno premoženje in ne samo nepremičnin, kajti nepremičnine predstavljajo samo polovico premoženja v Sloveniji. Če obdavčimo samo nepremičnine, davčno spregledamo drugo polovico premoženja, ki prav tako obstaja, s čimer se aktivira dodaten davčni vir, ki pomembno zmanjšuje davčno osredotočenost na nepremičnine. Manjša davčna osredotočenost na nepremičnine tudi znižuje potrebno natančnost pri ugotavljanju vrednosti, saj v primeru, da nepremičnine predstavljajo samo polovico premoženja v Sloveniji, se vpliv katerekoli napake prepolovi v primerjavi s sistemom, ki bi obdavčeval pri premoženju samo nepremičnine.
- Meja obdavčitve: vrednost ali površina, ki bi se odštevala od davčne osnove? Oba koncepta sta mogoča. V primeru vrednosti je to davčno ugodneje za območja z nizkimi cenami nepremičnin, v primeru površine, ki bi se odštevala, pa je to ugodneje za nepremičnine na območjih z višjo vrednostjo. V kolikor bi bila osnova določena vrednost, ki se ne bi obdavčevala, je to bolj združljivo z obdavčenjem tudi drugih oblik premoženja (odšteti določeno vrednost depozita ali delnic je zapleteno in poraja vprašanje količine, ki ni m²). S tem se hkrati tudi izpostavi vprašanje količine (npr. 60 m² stanovanjske površine in 40.000 EUR finančnega premoženja?). V kolikor se od kumulativnega premoženja odšteje vrednost, ki se ne obdavčuje, pa so vse kategorije premoženja izenačene. S tem se tudi izognemo razlikovanju pri osebah, ki imajo zelo asimetrično premoženje (npr. zelo veliko finančnega premoženja in zelo malo nepremičnin ali obratno; ali lahko rečemo, da je nekdo reven, če ima 100.000 EUR depozitov in nima nepremičnine ter tega ne obdavčimo, če bi uvedli samo davek na nepremičnine?). Če razlikovanja med posameznimi vrstami ni, je lažje zagotoviti preglednost obdavčenja. V primeru uvedbe davka od kumulativnega premoženja bi bilo mogoče med socialnimi partnerji preje doseči soglasje, kot če ustvarjamo parcialne odpustke pri posameznih vrstah premoženja. Razprava se ni nagnila ne v eno ne v drugo stran, kar pomeni, da ne en, ne drugi koncept nima večjih prednosti ali slabosti.
- Progresija: Mag. Simič je zastopal stališče, da bi moral biti ta davek enako visok za vse in je proti progresiji, ker bi neizbežno prišlo do formalne delitve premoženja in njegovih prenosov na več oseb (sorodniki itd.), če bi progresija obremenila predvsem premoženja nad določeno vrednostjo.
- Davčni prilivi po razredih: naredili bi lahko tabelo davčnega izplena po razredih s simulacijo progresije. S tem bi lahko tudi dokazali, da ne moremo obremeniti samo bogatih, ker je teh zelo malo.

Digitalna preobrazba prostora

Moderator: Matjaž GRILC, Digi data d.o.o.

mag. Tomaž ČERNE, Igea, d.o.o.

dr. Damjan DOLER, MOP

Leon Kobetič, Locus d.o.o.

Jurij MLINAR, MOP

Udeleženci omizja so svoje predstavitve pripravili kot eno samo predavanje, saj so svoja izvajanja povezali tako kronološko, kot tudi vsebinsko in tako na primeren način predstavili digitalno preobrazbo prostora v Sloveniji in na koncu nakazali priložnosti in izzive, ki stojijo pred nami za uspešno dokončanje tega procesa.

V uvodu panela je **g. Matjaž Grilc** udeležencem predstavil splošne svetovne trende na področju digitalizacije in povzel iniciative, ki so na področju prostora v evropskem, kot tudi svetovnem merilu, ta trenutek aktualne.

Uvodno predstavitev je nadgradil **dr. Damjan Doler** z umestitvijo slovenskih prizadevanj na področju digitalizacije med državami EU in na koncu ugotovil, da je Slovenija nekje v povprečju evropskih držav po stanju digitalne razvitosti, z velikimi priložnostmi za napredek.

Sledil je povzetek trenutnega stanja digitalne prenove prostora v Sloveniji, kjer sta **g. Grilc** in **g. Jurij Mlinar** predstavila opravljeno delo in digitalno transformacijo, ki je bila izvedena v zadnjih štirih letih, skozi program projektov eProstor. Ta program je bil financiran s kohezijskimi sredstvi prejšnje perspektive in se zaključuje v prvi polovici prihodnjega leta. **Jurij Mlinar**, vodja oddelka za prostorski informacijski sistema na Direktoratu za prostor, graditev in stanovanja na MOP, je kot vodja vzpostavitve Prostorskega informacijskega sistema v Sloveniji, predstavil nov način elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja (ePlan) in graditve (eGraditev), ter predstavil novo nastajajočo zbirko podatkov, imenovano Evidenca stavbnih zemljišč (ESZ), ki je nastala v okviru programa projektov eProstor po principih masovnega zajema pripadajočih zemljišč.

Program projektov eProstor je vzpostavil državno infrastrukturo prostorskih podatkov in vzpostavil pogoje za elektronsko poslovanje. S tem je bila digitalna preobrazba pripeljana do polovice poti. Pred nami vsemi je težji del naloge. V sistem digitalne prenove je potrebno vključiti vse ostale deležnike na področju prostora in nenazadnje aktivno vključiti tudi občine, ki imajo na področju prostora izvirno pristojnost. O pripravah MOP-a na te aktivnosti sta spregovorila **dr. Doler** in **mag. Tomaž Černe**. Prvi je poudaril izdelavo vsebinskih podlag za izvedbo, ki potekajo s pomočjo projekta PilotMOP, **mag. Černe** pa je večjo pozornost posvetil organizacijski plati in aktivnostim, ki jih je potrebno narediti za aktivno sodelovanje občin pri dokončanju digitalne preobrazbe na področju prostora.

Predstavitev je zaključil **g. Leon Kobetič**, ki je končne rezultate digitalne preobrazbe umestil v sistem upravljanja s prostorom, ki vsebuje prostorsko načrtovanje, izvajanje zemljiške politike, kakor tudi vsakodnevno poslovanje z nepremičninami in prostorom. Nakazal je velike priložnosti in nenazadnje tudi prihranke, ki jih bo digitalna preobrazba

prinesla. Kot največji uspeh pa je označil veliko pridobitev, ki jo proces digitalne preobrazbe prinaša, da ponovno povežemo državni in lokalni nivo urejanja prostora, obudimo kvalitetno načrtovanje prostora in posledično dosledno realizacijo sprejetih prostorskih načrtov ter končno začnemo z izvajanjem zemljiške politike tako na državni, kot lokalni ravni.

Iz razprave udeležencev omizja je moč povzeti naslednje zaključke:

- 1. Slovenija na področju nepremičnin in prostora odločno stopa po poti digitalne preobrazbe.*
- 2. Ministrstvo za okolje in prostor je v zaključni fazi vzpostavitve infrastrukture za prostorske informacije na državni ravni, uvajanju elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja in graditve, ter vzpostavitve Evidence Stavbnih Zemljišč (ESZ), ki bo postala temeljna podatkovna osnova za izvajanje zemljiške politike na državni in lokalni ravni.*
- 3. Celoten sistem digitalne preobrazbe prostora, poleg države, vključuje tudi ostale deležnike v prostoru - občine, mnenjedajalce, nosilce urejanja prostora, projektante, izdelovalce prostorskih aktov in upravne delavce.*
- 4. Za končni uspeh digitalne preobrazbe so ključne občine, ki imajo izvirno pristojnost za urejanje prostora. Le-te bodo morale s svojo aktivno vlogo v procesu digitalizacije nadgraditi obstoječo državno infrastrukturo za prostorske informacije še s svojimi podatki in procesi na lokalni oziroma regionalni ravni.*
- 5. Slovenija je del sredstev, namenjen predvsem izvajanju digitalne preobrazbe na lokalni ravni, zagotovila v Načrtu za odpornost in okrevanje.*
- 6. Ministrstvo za okolje in prostor vstopa v obdobje snovanja projektov, katerih namen bo vzpostavitev pogojev za povezovanje med državno in občinsko ravno, ter digitalizacijo procesov urejanja prostora in graditve na občinski in medobčinski ravni.*
- 7. Zbornica za poslovanje z nepremičninami bo v procesu prenove svojih spletnih strani skušala vključiti tudi spletne storitve za vpogled in pridobivanje podatkov o nepremičninah in prostoru, ki jih danes MOP in GURS preko nacionalne infrastrukture prostorskih podatkov že ponujata. Namen tega je omogočiti članom zbornice čimbolj enostavno uporabo prosto dostopnih podatkov za svoje potrebe.*
- 8. Podpiramo MOP pri izvedbi digitalne preobrazbe prostora, ki bo z elektronskim poslovanjem in vzpostavljeno zbirko stavbnih zemljišč pomenila velik napredek v transparentnosti prostora in omogočila boljše pogoje za izvajanje investicij v Sloveniji.*

SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

Težave pri izvajanju zakona o dimnikarskih storitvah v praksi

mag. Peter Kern, Domplan d.d., Kranj

Sebastijan Samsa; Sanis-PRO DIM d.o.o.

Izvajanje dimnikarskih storitev je pomembno področje, ki se nanaša na varnost in uporabo skupnih naprav v stavbi. Z uveljavitvijo Zakona o dimnikarskih storitvah (Ur.l.RS, št. 68/16; ZDimS) se je določen del skupnih naprav dobesedno izgubil iz kontrole nadzora oziroma periodičnih predpisanih pregledov. Gre za zračnike, ki sedaj nimajo več »uradnega zakonskega« poimenovanja, ne po stanovanjski, niti ne več po zakonodaji, ki ureja področje izvajanja dimnikarskih storitev. ZDimS ureja način izvajanja dimnikarskih storitev, naloge dimnikarske družbe in dimnikarja ter obveznosti uporabnika dimnikarskih storitev. Dimnikarske storitve obsegajo tudi pregledovanje in čiščenje prezračevalnih naprav. Tako zakon, ter na osnovi njega izdana Uredba o pregledih in čiščenju in meritvah na malih kurilnih napravah, popolnoma opuščata izraz zračniki, kar deloma nadomeščata z opredelitvijo pojma prezračevalna naprava. Prezračevalna naprava pa je naprava, ki zagotavlja prezračevanje prostora, v katerem je mala kurilna naprava. V primerih, da v posameznem delu stavbe ni postavljene male kurilne naprave, na njej dimnikar ne more izvesti dimnikarskih storitev. Če so v posameznem delu stavbe le zračniki, ki ne oskrbujejo z zrakom male kurilne naprave, se ta zračnik ne šteje za del male kurilne naprave, zato se na njem ne izvaja dimnikarskih storitev.

»Navadni zračniki« ne zapadejo več pod dimnikarske storitve, niti ni za njih v stanovanjski zakonodaji določenih periodičnih pregledov in čiščenj. Pregledani in očiščeni zračniki so po mnenju avtorjev prispevka še kako pomeni za zagotavljanje pretočnosti zraka za prezračevanje kuhinj, kopalnic, WC, shramb ipd. Posebej veliki porabniki zraka so naprave z ventilatorji, kot so kuhinjske nape. Dejstvo je, da zračniki (ki niso prezračevalne naprave) obstajajo, stojijo, služijo svojemu namenu in kot skupni deli stavbe, potrebujejo kontrolo delovanja, redno čiščenje ter vzdrževanje. Prav tako so zračniki skupni deli stavbe in tako zapadejo pod redno vzdrževanje, odprto vprašanje pa ostaja periodika zagotavljanja normalnega obratovanja (pregledi in čiščenje). Vsekakor bi bilo potrebno zračnike in potrebne preglede jasno umestiti v stanovanjsko zakonodajo (pravilnik o vzdrževanju stavb).

Avtorja predlagata, da bi se izvajanje pregledov zračnikov poenotilo, tako da se:

- *pregledi prezračevalnih naprav izvajajo na dve leti, če je v stavbi skupna kurilna naprava (skupna kotlovnica) oziroma vsako leto, če v stavbi zagotavljajo ogrevanje z etažnimi pečmi in/ali se poleg še uporabljajo štedilniki na plin.*
- *zračniki zaradi zagotavljanja, da so notranje površine zračnika čiste in prehodne, pregledujejo in čistijo na dve leti.*
- *zračnike in potrebne preglede jasno umesti v stanovanjsko zakonodajo (pravilnik o vzdrževanju stavb ali o upravljanju večstanovanjskih stavb).*

Posledice sprememb Stanovanjskega zakona na upravljanje večstanovanjskih stavb

Matija Polajnar, Ministrstvo za okolje in prostor

Novela stanovanjskega zakona je prinesla nekaj sprememb tudi na področju upravljanja večstanovanjskih stavb. Najpomembnejše spremembe se nanašajo na zniževanje potrebnih soglasij. Posli rednega upravljanja, med katere sodijo posli obratovanja in posli vzdrževanja, so sedaj zastavljeni precej širše, pri tem je zelo pomembno razumevanje, kako so po novem opredeljeni posli vzdrževanja. Gre za dela, ki jih zakon, ki ureja graditev, uvršča med vzdrževanje objekta (uskladitev gradbenega in stanovanjskega zakona). Med posle vzdrževanja sodi tudi priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja ter dela in storitve za zagotavljanje vseh ukrepov s področja varstva pred požarom, zaščito in reševanje. Po novem so posli rednega upravljanja tudi vse izboljšave, za katere ni potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje (energetske sanacije, vgradnja novih naprav in drugo). Ker se je obseg del tako razširil, je bilo potrebno v zakonu zagotoviti tudi varstvo preglasovanega etažnega lastnika, vendar se ta možnost nanaša zgolj na vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom življenjske dobe naprave. V teh primerih lahko preglasovani etažni lastnik sproži nepravdni postopek pri sodišču, je pa dolžan upravnika obvestiti v 3 dneh od vložitve, sicer odgovarja za nastale stroške, ki bi jih imeli etažni lastniki, ker bi se dela že začela izvajati. Med posle vzdrževanja še vedno sodi tudi vgradnja dodatnih merilnikov/delilnikov, ki se lahko umestijo v načrt vzdrževanja in plačajo iz rezervnega sklada.

Nov pomemben posel rednega upravljanja je skupno uveljavljanje pravnega varstva etažnih lastnikov v postopkih pred sodišči, upravnimi organi in drugimi nosilci javnih pooblastil ter določitev zastopnika v teh postopkih. Posel rednega upravljanja je tudi zavarovanje stavbe kot celote ter vplačevanje dohodkov iz oddajanja skupnih delov v rezervni sklad (npr. najemnina od oddaje hišniškega stanovanja).

Do določenih sprememb je prišlo tudi pri poslih, ki presegajo redno upravljanje. Sedaj več kot 75% soglasje ne velja le za vgradnjo dvigal, ampak za vsa dela, kjer je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje (vse vgradnje dvigal, vse rekonstrukcije stavb). Tudi v teh primerih je omogočeno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika.

Novosti pri odločanju se nanašajo na objavo začetka glasovanja s podpisovanjem listine in na elektronsko odločanje. Rok za glasovanje ne sme biti daljši od 3 mesecev od objave začetka glasovanja, lahko pa je tudi krajši. Pomembno je, da je glasovanje omogočeno vsem etažnim lastnikom. Rezultat glasovanja upravnik še vedno objavi na oglasni deski, mora pa o rezultatu glasovanja obvestiti tudi lastnike posameznih delov, ki so oddani v najem.

Zakon določa le pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za elektronsko odločanje, nekatere informacijske rešitve že obstajajo (zagotavljanje digitalne ali mobilne identitete), podrobnejše določbe bodo verjetno umeščene v nov pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. Pisno in elektronsko odločanje se lahko dopolnjujeta.

Trenutno najbolj pereča tema pa so rezervni skladi. Po novem so ločeni fiduciarni računi rezervnega sklada za vsako večstanovanjsko stavbo zakonska obveza. Ti zagotavljajo večjo varnost in transparentnost sredstev, hkrati pa pomenijo tudi višje stroške za etažne lastnike (stroški vodenja računa, prilivne/odlivne provizije). Uzakonjena je tudi možnost, da se etažni lastniki z večinskim soglasjem odločijo, da upravnik njihova sredstva še naprej vodi na enotnem fiduciarnem računu s knjigovodsko ločeno evidenco za vsako

stavbo. Samo pri ločenih računih je možno vzpostaviti dodaten nadzor nad porabo rezervnega sklada z imenovanjem sopodpisnikov na računu – načelo štirih oči. Gre za neposredni nadzor nad porabo, ki pa se ga v praksi etažni lastniki ne poslužujejo prav pogosto. Upravnik mora s sredstvi rezervnega sklada gospodariti (43. člen SZ-1) skladno s sprejetimi sklepi etažnih lastnikov. »Mora« velja le, če etažni lastniki glede tega sprejmejo sklep, sicer pa npr. vlaganje v depozite ni obvezno. Z ločenimi računi bo verjetno takšnih odločitev še manj.

Iz pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij se izloča zavarovanje stavbe kot celote, ki je sedaj posel rednega upravljanja. To velja tako za sklenitev zavarovanja kot za spreminjanje in razpolaganje z osnovnim zavarovanjem stavbe kot celote. Gre za zavarovanje vseh nepremičnih delov stavbe in skupnih delov, ki izhaja iz ene zavarovalne police. Strošek take zavarovalne premije bremeni vse etažne lastnike. Etažni lastnik s tako polico ne more prostovoljno razpolagati, to velja tudi za vinkulacijo, razen če se etažni lastniki dogovorijo drugače.

Pogodba o medsebojnih razmerjih je po mnenju MOP zelo pomembna, saj v njo lahko etažni lastniki zapišejo posebnosti, ki se nanašajo na njihovo stavbo. Poleg hišnega reda je namenjena določitvi pravil, ki jih zakonodaja ne ureja in je po zakonu obvezna (po SPZ in SZ-1), v praksi pa pogosto izostaja. Za sprejem pogodbe je potrebno soglasje več kot 75%.

G. Polajnar je na koncu predstavil priporočila upravnikom za delo v času epidemije Covid-19. Sklici zborov sedaj tudi po zakonu v primeru višje sile niso obvezni. Upravnik pa lahko brez težav komunicira z nadzornimi odbori tudi na daljavo, sklepi pa se potem sprejemajo na zboru ali z listinami za pisno glasovanje. Potekajo tudi priprave na spremembe pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Poslovne prakse slovenskih bank po uvedbi obvezno ločenih fiduciarnih računov za sredstva rezervnih skladov

Stane Starič, Lon d.d.

Spremembe stanovanjskega zakona niso prinesle večjih sprememb na področju računov rezervnega sklada. Račun rezervnega sklada še vedno odpre upravnik, imeti pa mora status fiduciarnega računa. Novost pa je imenovanje pooblaščenca, lahko tudi namestnika pooblaščenca, ki ga etažni lastniki imenujejo s sklepom. Rok za posredovanje sklepa banki s strani upravnika je 15 dni. V primeru poslovanja preko spletne banke le-ta pooblaščenca uredi pristop do spletne banke, nalogi se podpisujejo kolektivno (pooblaščenec ne bo imel pravice vnašanja nalogov, temveč samo verifikacije). Pooblaščenec tudi ne sme imeti vpogleda v osebne podatke etažnih lastnikov, za kar bodo morale poskrbeti banke. Sopodpisniki bodo možni samo na ločenih računih rezervnih skladov, ne pa tudi na enotnem računu.

V bančništvu banke zaračunavajo nadomestila, ki pokrivajo stroške, drugi del pa so provizije, ki predstavljajo zaslužek bank. Z vodenjem bančnih računov, tudi fiduciarnih, so povezani stroški vodenja računa, elektronske banke, pri plačilnem prometu pa še prilivne/odlivne provizije, nadomestila za direktne bremenitve.

V bančnem sektorju se pojavljajo viški sredstev, zaradi katerih so ležarine postale nujno zlo v poslovnih modelih bank. Upravniki se bodo pri svojih bankah pozanimali, kako je z zaračunavanjem ležarin za njihove račune. V nadaljevanju je g. Starič predstavil poslovni model banke Lon d.d.

Aktualna vprašanja delitve stroškov toplote

mag. Gregor Rome, Ministrstvo za infrastrukturo

G. Rome z Direktorata za energijo z Ministrstva za infrastrukturo je v uvodu povedal, da pri delitvi stroškov toplote od leta 2016 ni bilo nekih sprememb, imajo pa v delu študijo, ki naj bi dala odgovore, kje so šibke točke veljavne zakonodaje, kaj bi bilo potrebno spremeniti. Obstoječ energetske zakon se je začel prenavljati po sklopih, prvi del predstavlja Zakon o učinkoviti rabi energije (Ur.l.RS, št. 158/20; ZURE). Novo vgrajeni števeci in delilniki stroškov morajo po ZURE biti naprave z daljinskim odčitavanjem, od 1.1.2022 dalje pa je potrebno zagotavljati mesečne podatke o dejanski porabi za vsak mesec, v katerem se je izvajalo ogrevanje, hlajenje ali priprava sanitarne tople vode. Podatki so lahko končnim potrošnikom na voljo tudi preko spleta. V 24. členu ZURE so definirani tudi stroški dostopa do teh informacij. Pravilnik o delitvi stroškov toplote ostaja zaenkrat nespremenjen.

V nadaljevanju je izpostavil določila istega zakona, ki se nanašajo na obstoječe večstanovanjske stavbe na nivoju električne mobilnosti. 5. člen ZURE se nanaša na večje prenove stavb, pri katerih bo potrebno poskrbeti za vzpostavitev infrastrukture za polnjenje električnih avtomobilov. Verjetno bo potrebno to urediti oz. uskladiti s pravilnikom o upravljanju.

Zakon o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (Ur.l.RS, št. 121/21) ureja pravico do samooskrbe končnim odjemalcem, ki se lahko povežejo v »skupnostno samooskrbo« z namenom proizvodnje električne energije iz obnovljivih virov za celotno ali delno pokrivanje lastnih potreb (npr. samooskrba večstanovanjske ali poslovne stavbe s postavitvijo sončne elektrarne). Gre za novost, o kateri se je smiselno začeti pogovarjati in jo predstaviti zainteresiranim uporabnikom.

Bančne garancije in druge oblike zavarovanja

Polona Žižmund, NLB d.d.

V gradbenih projektih se srečujemo z različnimi tveganji (plačilno tveganje, tveganje dobre izvedbe, pravočasnih rokov, odprave napak, nekatera so na strani naročnika, druga na strani izvajalca, lahko tudi podizvajalca ali celo tujih oseb), zato je prav da se v vsakem poslovnem odnosu skušamo zaščititi in eliminirati tveganja. Pomembno je, da tveganja dobro poznamo, da poznamo instrumente zavarovanja, vsebinske in pravne razlike med njimi in predvsem, da poznamo instrumente z vidika, kako jih vnovčimo. V teh primerih se je potrebno obrniti na poslovno banko, da svetuje in predlaga primerna zavarovanja.

V nadaljevanju so bila predstavljena zavarovanja, ki so najbolj pogosta pri javnem naročanju, kot so bančna garancija, kavcijsko zavarovanje zavarovalnice, menice in denarni depozit.

Menica je najbolj pogosta oblika zavarovanja, ki pa ima več slabosti - pogoste so napake pri izpolnjevanju, vnovči se lahko samo enkrat, poplačljivost iz naslova menice je slaba (v praksi manj kot 5%), v zadnjem času so pogoste tudi zlorabe. Veliko boljša je izvršnica, ki kroži po bankah, kjer ima dolžnik odprt račun in ima veljavnost 3 leta, spekter poplačljivosti je širši, ni pa primerna za tujino. Uredba o bančnem zavarovanju omenja tudi depozit. Naslednje zelo pogosto zavarovanje je kavcijsko zavarovanje, ki ga izdajajo zavarovalnice (samo 3 v Sloveniji). Instrument, ki ga izdajajo banke je bančna garancija, za katero velja nepreklicnost, neodvisnost in brezpogojno jamstvo. Banka mora izplačati

vsoto, ki jo določa bančna garancija in je v veljavi v roku, ki je na njej naveden. Obstajajo različne oblike bančnih garancij, izdajajo se lahko v korist pravnih in fizičnih oseb. Lahko se izdajajo v papirju, v pdf obliki ali v obliki swifita, so pa po vsem svetu strukturirane po enotnem načinu (mednarodna pravila). V času epidemije je prišlo do digitalizacije bančnih garancij, te so podpisane s kvalificiranim digitalnim potrdilom in jih je potrebno arhivirati v nespremenjeni elektronski obliki.

V zaključku je bilo poudarjeno, da se je pri odločanju za obliko oz. izbiro zavarovanja vedno potrebno zavedati, da je zavarovanje toliko dobro, kot je kredibilen izdajatelj.

Nacionalna poklicna kvalifikacija Operativni upravnik/Operativna upravnica in program usposabljanja

Boštjan Udovič, GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami

G. Udovič je podrobneje predstavil razloge za uvedbo Nacionalne poklicne kvalifikacije Operativni upravnik/Operativna upravnica, ki se pripravlja na podlagi pobude Združenja upravnikov nepremičnin. Stroka namreč že dolgo zaznava, da je odsotnost regulacije in strokovnih standardov v panogi ena ključnih pomanjkljivosti. V letu 2019 je bil uveljavljen Poklicni standard Operativni upravnik/Operativna upravnica, letos pa je združenje predlagalo še uvedbo NPK, in sicer z namenom dviga strokovnih kvalifikacij kadra v panogi in vzpostavitve pogojev za priznavanje teh kvalifikacij. Pobudo je podprl pristojni področni odbor za poklicne standarde, ki je tudi ustanovil posebno delovno skupino. Ta je v mesecu oktobru že zaključila z delom, tako da bo NPK predvidoma uveljavljena do konca leta.

V nadaljevanju je g. Udovič podrobneje predstavil tudi vsebino osnutka kataloga znanj in spretnosti, ki ga je pripravila delovna skupina v okviru Centra za poklicno izobraževanje. Ob tem je poudaril predvsem posebne pogoje, ki jih mora izpolnjevati oseba, ki želi pridobiti poklicno kvalifikacijo, način in merila preverjanja strokovnih znanj in spretnosti ter kadrovske pogoje za člane komisije za preverjanje in potrjevanje NPK. Predvsem slednje bo pomembno za zagotavljanje nivoja znanja operativnih upravnikov na trgu. Nazadnje je poudaril, da bo za učinek NPK na panogo pomembno tudi, koliko jo bodo pri iskanju kadrov uporabljala podjetja, člane združenja pa je povabil tudi k sodelovanju v komisijah za podeljevanje certifikata NPK, s čimer bi pomembno vplivali na nivo znanja imetnikov NPK. Obenem je poudaril, da si bo združenje še naprej prizadevalo za regulacijo dejavnosti in v tem smislu za obvezno uporabo NPK ter za uvedbo določene oblike licenciranja.

STANOVANJSKA SEKCIJA

Dobre prakse pri izvajanju stanovanjske politike v EU

Elena Szolgayova - #Housing2030, Co-chair

Jarmo Lindén - The Housing Finance and Development Centre of Finland, Director

Francisco Javier Burón - Barcelona City Council, Manager for Housing

Christian Schantl - Wiener Wohnen, Head Of International Relations

Elena Szolgayova (UNECE) je predstavila raziskavo »#Housing2030«¹ opravljeno s strani organizacij Housing Europe, UNECE - United Nations Economic Commission for Europe in UN Habitat, v kateri je sodelovala kot sopredsedujoča. Cenovno dostopna stanovanja predstavljajo velik problem družbe v 56 državah, vključno s Severno Ameriko, Kanado in Evropsko unijo, raziskava pa je osnovana na principih Ženevske listine Združenih narodov o trajnostni nastanitvi². V zadnjih letih je stanovanjska politika visoko na politični agendi, s čimer se nismo srečevali še 10 let nazaj. Moto iniciative pa je, da je prišel čas, za drugačno mišljenje in ravnanje v stanovanjski politiki. Rezultati raziskave naj bi služili kot orodje za opolnomočenje in seznam dobrih praks na nacionalni, evropski in tudi lokalni ravni. Kljub različnosti sistemov stanovanjske preskrbe se lahko vsi strinjamo vsaj o štirih ključnih stebrih, na katerih mora stati učinkovita in trajnostna stanovanjska preskrba: varovanje okolja, ekonomska učinkovitost, socialna vključenost in sodelovanje ter kulturna adekvatnost. Vsekakor univerzalnega recepta za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske preskrbe ni moč predpisati, vsi strokovnjaki (preko 100 jih je sodelovalo v raziskavi) pa se strinjajo, da vzvodi za doseg cilja stojijo na štirih temeljnih postulatih: učinkovitem vodenju stanovanjskih politik in institucij; dostopu do in razpoložljivosti zemljišč; financiranju in na koncu tudi podnebno nevtralnih, cenovno dostopnih in inkluzivnih stanovanjih. Poročilo je bilo sprejeto oktobra 2021 na ministrskem srečanju UNECE kjer je bilo še posebej povedano dejstvo, da še pred 7 do 10 leti nihče ni uradno priznal, da na področju stanovanjske politike obstaja kakršen koli problem, v toku sprejemanja pa so skoraj vsi ministri in državni sekretarji, ki so predstavljali države, priznali in izpostavili, da je potrebno storiti večje napore na področju cenovne dostopnosti stanovanj. Posebej v državah, ki so prešle iz socialističnega v tržno gospodarstvo in po privatizaciji, je še posebej pomemben že sam obstoj deležnikov – neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so jih, po pravilu, države opustile. V okviru financiranja je sicer izpostavljeno kar nekaj vzvodov, poleg neprofitnih poslovnih modelov, davčnih vzvodov, subvencij in garancij ipd., še posebej pa je bil izpostavljen nujni pogoj dolgoročnega in stabilnega javnega financiranja stanovanjskega področja. Izredno pomembna je tudi zemljiška politika, saj prav omejena ponudba zemljišč v velikem delu povzroča dvig cen stanovanjskih nepremičnin. Zakladnica dobrih praks iz raziskave »#Housing2030« se bo prav tako dopolnjevala. Ga. Szolgayova je zaključila s sporočilom, da je potrebno stanovanjske politike prevetrili in odmakniti od zgolj tržnih principov urejanja, tretirati primerno nastanitev kot človekovo osnovno potrebo in pravico ter kot predpogoj za trajnostno družbo. Razmisliti je potrebno kako regulirati tržni del stanovanjske preskrbe in kako pridobiti relevantne podatke na podlagi katerih bo stanovanjska politika učinkovito vodena.

¹ <https://www.housing2030.org/reports/>

² https://unece.org/DAM/hlm/charter/Language_versions/SLV_Geneva_UN_Charter.pdf

Jarmo Linden (Finska), direktor nacionalnega stanovanjskega finančnega in razvojnega centra ARA izpostavi, da je Finska od leta 1949 subvencionirala tretjino vse gradnje stanovanj, torej 1,1 milijona enot, sprva so bile subvencije koncentrirane na lastništvo enot, sedaj pa poudarek dajejo na najemni sektor. Na Finskem okrog 60% prebivalstva živi v lastniških stanovanjih, okrog 15% v socialnih stanovanjih (60% lastništvo lokalnih skupnosti) in okrog 25% v tržnem najemu (65% v lasti fizičnih oseb). Stroški za subjektne subvencije se na Finskem v zadnjih letih drastično višajo, izdatki države na področju objektivnih subvencij in gradnje pa ostajajo na približno enaki ravni. Sredstva, ki jih namenja država za podporo socialni in cenovno dostopni stanovanjski politiki, se dodeljujejo v obliki ugodnih posojil in garancij za tovrstno gradnjo ter nepovratnih sredstev za posebne skupine prebivalstva in energetske obnove. Posojila državna agencija dodeljuje z ročnostjo 40 let, maksimalen znesek posojila pa znaša celo do 95% stroškov, direktna posojila države pa so bila opuščena v času finančne krize leta 2007. Do posojil so upravičene lokalne skupnosti, lokalni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije pod pogoji, da se stanovanjske enote namensko uporabljajo, da je najemnina osnovana na stroškovnem principu (nižje od tržne), prodaja teh enot je omejena, vzpostavljen pa mora biti tudi sistem učinkovite izbire najemnikov, ki so v stanovanjski stiski. Najemnine vključujejo tudi gretje ter nekatere stroške, raven »neprofitnih najemnin« se giblje okrog 12 EUR/m², tržne najemnine pa se razlikujejo predvsem v Helsinkih, kjer segajo čez 20 EUR/m², drugje v državi pa neprofitne presegajo le za okrog 2 – 4 EUR/m². V metropolitanskem območju Helsinki so si za obdobje 2020 – 2023 zadali cilj, da bo 27,6% od vseh 66.000 zgrajenih stanovanj neprofitnih/socialnih stanovanj. Od leta 2023 na bi bilo v Helsinkih le 50% novih stanovanjskih lastniško zasedenih ali namenjenih tržnemu ne reguliranemu najemu, 30% pa javnih cenovno dostopnih najemnih stanovanj. Nepovratna sredstva dodeljena s strani ARE v letih 2005-2020 znašajo 1,4 milijarde EUR (53.600 stanovanjskih enot, povprečno 26.800 EUR na stanovanjsko enoto), poleg tega pa so podelili tudi 4,5 milijarde EUR subvencioniranih posojil. Od 2008 do 2020 so z ukrepi zmanjšali brezdomstvo za 47%.

Dostopna najemna stanovanja so predmet sodelovanja med državo in lokalnimi oblastmi ter kombinacija ugodnih posojil, nepovratnih sredstev in državnih garancij za posojila deležnikov v neprofitnem stanovanjskem sektorju. Seveda pa cenovne dostopnosti stanovanjskega trga ni mogoče doseči brez hkratnega subvencioniranja na strani povpraševanja, torej subjektivnih subvencij.

Na koncu je g. Linden udeležence posveta povabil tudi na Social Housing Festival 2022, ki se bo odvil v Helsinkih.

Francisco Javier Burón (Barcelona) je izpostavil, da je pristop Barcelone glede na pristojnosti, ki jih mesto ima, od spodaj navzgor, saj za razliko od Finske in Avstrije državnih vzvodov ne morejo koristiti. Barcelona in metropolitanska regija je v državnem merilu ena najbolj ekonomsko dinamičnih in aktivnih regij, seveda pa to za sabo potegne tudi vso problematiko povezano s tem, tudi večino nesorazmerij in neenakosti povezanih s stanovanjsko preskrbo. Povpraševanje po cenovno dostopnih nastanitvah je izjemno veliko (mesto z 1,7 MIO prebivalci – povpraševanje po 25.750 enotah), delež javnih najemnih stanovanj pa je manj kot 1,5%, skupaj z lastnimi enotami in subvencijami najemnin na trgu pa pokrivajo 15% najemnega trga. Soočajo se s problematiko turistifikacije in gentrifikacije mesta ter ekonomskimi špekulacijami in naložbami v nepremičnine, kar vse vodi v povečevanje tako cen nepremičnin na trgu kot tudi najemnin. Zanimivo je, da se je kot glavni problem mesta v zvezi s stanovanjsko politiko leta izpostavljala velik delež »praznih in nenaseljenih« stanovanjskih enot – uradni podatki

so kazali na nekaj pod 10% enot, po izvedeni terenski raziskavi pa je bilo ugotovljeno, da je teh le okrog 1%. Prav tako se mesto sooča s ti. tihimi deložacijami, saj dohodki prebivalstva ne sledijo povečanju najemnin in stanovanjskih stroškov, najemniki pa so se tako prisiljeni seliti na obrobje ali celo izven mesta. V zadnjem desetletju so javni izdatki za stanovanjsko politiko drastično padli (iz 1,5 milijarde EUR v 2009 na 500 milijonov EUR v 2017, kar je manj kot 0.06% BDP), s pomočjo EU sredstev in NOO pa bodo sedaj zrasli na 2,5 milijarde EUR. Barcelona se bo torej naslonila predvsem na svoja sredstva, ne more pa vplivati na davčne vzvode, pravne regulacije ipd. V zvezi s preprečevanjem in uravnavanjem problema gentrifikacije in turistifikacije mesta je Barcelona uvedla sistem, po katerem je mesto razdeljeno na 3 cone – cono kjer je možno povečati obseg turističnih namestitvev, rdečo cono z namenom zmanjšanja le teh in vmesno cono, kjer vzdržujejo status quo. Investitorji se torej morajo prilagoditi tem dejstvom in tudi investicije se usmerjajo drugam, ta ukrep pa v Barceloni ocenjujejo kot uspešen. Drugi ukrep je predmet prostorskega planiranja, pri čemer je že na državni ravni uveljavljen zakon, po katerem je v okviru »greenfield« investicij potrebno, odvisno od regije, zagotoviti določen odstotek cenovno dostopnih stanovanj (tudi do 75 %). Ker pa se ta zakonodajna določba ne nanaša na obstoječa pozidana zemljišča je Barcelona uvedla sistem po katerem zahteva, da je v okviru renovacij in gradnje novih enot na območju obstoječih (zelo pogosta praksa) zagotovljenih 30% cenovno dostopnih stanovanj. Omenjeni ukrep je zelo pomemben, saj je v urbanih središčih gradnja na nepozidanih zemljiščih vse bolj in bolj izjemna. Prav tako ima mesto uveljavljeno predkupno pravico na vseh zemljiščih namenjenih stanovanjski gradnji in tudi prodanih stanovanjskih enotah (v zadnjih 4 letih je mesto kupilo več kot 4.000 enot). Zelo pomemben ukrep je tudi ustanovitev »housing observatory« enote oziroma telesa, ki zbira podatke, na podlagi katerih se oblikujejo politike, saj zgolj na podlagi znanstvenih in relevantnih podatkov lahko vodimo učinkovito stanovanjsko politiko. Eden izmed pomembnih vidikov delovanja je tudi podpora stanovanjskim zadrugam, katerim mesto nudi podporo v smislu zemljišč (75 letni najem), subvencij in garancij za prevzete obveznosti. Ustanovili so tudi pravno osebo v polovični lasti mesta in polovični privatni lasti, vzpostavljena pa je tudi javna najemna služba. Na koncu g. Buron izpostavi, da je ena izmed bistvenih pomanjkljivosti sistema predvsem davčno osnovana shema zbiranja sredstev za stanovanjsko politiko primerljiva s sistemom iz Avstrije.

Christian Schantl (Dunaj) predstavi »dunajski model« preskrbe s cenovno dostopnimi stanovanjskimi rešitvami. Več kot 50% prebivalcev Dunaja živi v subvencioniranih stanovanjih, in sicer bodisi v 220.000 mestnih stanovanjih bodisi v 200.000 enotah v lasti stanovanjskih zadrug. Močna je zavest, da javnih služb vključno s stanovanjsko preskrbo ni mogoče prepustiti zgolj trgu. Izdatki Dunaja za stanovanjsko politiko znašajo 461 MIO EUR, od tega 361 MIO EUR za objektne subvencije (gradnjo in renovacijo), 100 MIO EUR pa za subvencije najemnin. Sredstva so zakonsko določena, davčno zbrana na nacionalni ravni in predstavljajo fiksni del 0,5% bruto dohodka delavca, prav toliko pa prispeva delodajalec. Mesto je v zvezi z zemljiško politiko uvedlo tudi dodatno kategorijo, v skladu s katero mora 2/3 vseh velikih gradbenih stanovanjskih projektov predstavljati cenovno dostopne stanovanjske enote. Obseg cenovno dostopnih najemnih stanovanj na Dunaju omogoča socialno mešano strukturo najemnikov in zagotavlja učinkovito upravljanje ter optimiziranje stanovanjskega fonda. G. Schantl predstavi tudi okvire dodeljevanja stanovanjskih enot in pogoje za dodelitev enot, predvsem dvoletno stalno bivanje, dohodkovni kriterij in izpolnjevanje enega od socialnih kriterijev.

Iz razprave o potrebnih ukrepih na področju stanovanjske politike lahko sklenemo:

1. *Za dolgoročno učinkovito in koherentno stanovanjsko politiko potrebujemo trajni, sistemski in davčno osnovani vir sredstev.*
2. *Ustanovitev in delovanje stanovanjskih zadrug je podprto v vseh predstavljenih primerih in slednje predstavljajo dober komplementar zagotavljanju lastnih javnih najemnih stanovanj. Njihova vzpostavitev v Republiki Sloveniji je ta hip pod vprašajem predvsem vsled zakonodajnih ovir, ki omejujejo javnopravne vzpodbude.*
3. *Zemljiška politika usmerjena v zagotavljanje cenovno dostopnih (najemnih) stanovanj je uveljavljena praksa v tujini, urbanizacija in pomanjkanje zemljišč pa narekujejo nujnost uvedbe le te tudi v Republiki Sloveniji, predvsem v smeri določanja odstotka novozgrajenih cenovno dostopnih stanovanjskih enot.*
4. *Omejitve kratkotrajnega turističnega najema so nujne za doseg ciljev na stanovanjskem področju ter vsekakor prinašajo koristi za družbo kot celoto.*
5. *Učinkovito (stanovanjsko) politiko je mogoče voditi zgolj na podlagi relevantnih, na znanstvenih podlagah zbranih podatkov, ustanovitev posebnega raziskovalnega telesa pa se v tem pogledu ponuja kot rešitev.*

Instrumenti zemljiške politike za zagotavljanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj

Dr. Boštjan Kerbler – Urbanistični inštitut republike Slovenije

Dr. Kerbler je izpostavil, da gre pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj za eno izmed ključnih vprašanj držav in lokalnih skupnosti tudi v tujini. Ker se še posebej v urbani območjih soočamo s pomanjkanjem zemljišč za stanovanjsko gradnjo, posledično pa z njihovimi visokimi cenami, te okoliščine samo še potencirajo težave v dostopnosti stanovanjskih nepremičnin in povečanje povpraševanja po cenovno dostopnih stanovanjih. Prvi od ukrepov je **coniranje oziroma določanje conskih kategorij namembnosti zemljišč**. Na ta način lahko občine tudi na zasebnih zemljiščih v primeru spremembe namembnosti iz ne stanovanjske v stanovanjsko določijo obveznost gradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Na Nizozemskem zakon ponuja možnost tovrstnih sprememb ob hkratnem določanju višine najemnin. Prav tako v Švici uvajajo coniranje, predvsem za območja povečanega javnega interesa kjer gre predvsem za preoblikovanje nekdanjih območij železniških postaj ipd., lastnike pa občina zaveže za določen del cenovno dostopnih stanovanj. Na Dunaju so leta 2019 s spremembo zakona uvedli novo consko kategorijo – območja namenjena subvencionirani stanovanjski gradnji – 2/3 teh stanovanj mora biti cenovno dostopnih (cena najema manj kot 5 EUR/m², prodaja teh stanovanj je prepovedana brez soglasja mesta). Drugi ukrep je **pravna opredelitev lastninskih pravic v pogodbah** - pogodbah o dolgoročnem najemu zemljišč ali pogodbah o urbanem razvoju. V Švici se npr. za najem zemljišča odločajo neprofitne stanovanjske zadruge, občina pa si zagotovi najemnino in posebne zahteve glede uporabe bodočih stanovanjskih enot na zemljišču. Pogodba o urbanem razvoju ali razvojna pogodba se uporablja kadar občina spreminja ali pripravlja prostorski načrt v okviru katerega občina in zasebni investitor uskladita vsak svoj interes, torej tudi plačila zasebnikov glede razvojnih stroškov (Nemčija – 25% do 30% dostopnih stanovanj, Belgija Ghent – 20% socialnih in 20% neprofitnih, Nizozemska – najmanj 30% socialnih pri vseh novogradnjah). Tretji instrument je **ustvarjanje zalog preko zemljiških skladov**

v javni ali poljavni lasti, ki pogojuje posebno organizacijsko telo, ki skrbi za pridobivanje zemljišč (Nizozemska, Belgija, Avstrija). Četrti element je **zagotavljanje spodbud in uporaba davčnih inštrumentov** s katerimi se investitorji in neprofitne stanovanjske organizacije spodbujajo k gradnji dostopnih stanovanjskih enot. Ta instrument je opredeljen v 151.a členu SZ-1, 227. členu ZUreP-2, 45. in 48. členu ZSZ ter 49. členu GZ, vsi pa so vezani predvsem na neprofitna najemna oziroma socialna stanovanja v manjšem delu na združna stanovanja. Naslednji inštrument je **predkupna pravica (14. člen ZSZ, ki omogoča preprečitev zemljiških špekulacij, ki skupaj s predkupno pravico (23. člen ZSZ in 193. člen ZUreP)** daje znaten manevrski prostor lokalni skupnosti za preprečevanje le teh in pridobivanje dodatnih zemljišč primernih za stanovanjsko gradnjo, pogosta težava pa je, da ta v prostorskih načrtih ni v zadostni meri specificirana. Pred vsako implementacijo predstavljenih instrumentov pa je priporočljivo, da občina vse načrtovane instrumente prej jasno specificira v strateških razvojnih dokumentih, ki temeljijo na Nacionalnem stanovanjskem programu, to pa bi predstavljalo trdno podlago za implementacijo prej navedenega. Občine po pravilu v svojih planskih dokumentih nimajo opredeljenih območij za gradnjo cenovno dostopnih najemnih stanovanj, zelo redke imajo celo izpostavljeno potrebo po slednjih, ena od izjem je npr. Mestna občina Ljubljana.

Iz razprave lahko izluščimo naslednje:

1. *Ukrepi zemljiške politike za zagotavljanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj so praksa v tujini, ki vsekakor prinaša rezultate.*
2. *V nacionalnem pravnem redu Republike Slovenije sicer obstajajo nekateri vzvodi za implementacijo ukrepov zemljiške politike na področju neprofitnih najemnih stanovanj, umanjka pa zakonska umestitev področja stroškovnega najema oziroma najema izven relativno ozkega območja neprofitnih najemnih stanovanj.*

Razpoložljiva sredstva za projekte pridobivanja javnih najemnih stanovanj

Alen Červ – Ministrstvo za okolje Republike Slovenije

G. Červ je predstavil spremembo SZ-1 in ZFRO, ki sta oba razbremenila občine, prvi v smislu povišanja prihodkov od premoženja v neprofitnih najemnih stanovanjih, drugi pa s prevzemom subvencioniranja tržnih najemnin izključno s strani države. Skupni neto prihodek občin bo tako za približno 15 MIO EUR večji, pojasni pa tudi spremembe glede ti. »lokacijskega faktorja« oziroma njegove določitve na nivoju celotne države. Slednji bo v bodoče tudi subvencioniran. Predstavi tudi spremembo ZFO-1 s katero so občine deležne višjih povprečnin. Predstavi Načrt za okrevanje in odpornost kjer bodo zagotovljena tudi sredstva za stanovanjsko politiko. V NOO je na voljo 60 MIO EUR sredstev za izboljšanje dostopa do javnih najemnih stanovanj (JNS). Vzpostavljena naj bi bila sistemska shema financiranja, ki bo po izteku NOO zagotavljala nek kontinuiran proces zagotavljanja JNS, sredstva pa naj bi omogočila gradnjo okvirno 480 JNS. Spodbude bodo namenjene gradnji/renovaciji ali odkupu. Upravičenci bodo vsi subjekti ustanovljeni z namenom zagotavljanja JNS, torej tudi nejavni deležniki (potencialno zadruge). Pogoji (zelo okvirno ker razpis še ni sestavljen) dodelitve sredstev bodo na bazi nepovratnih sredstev do prejemnikov, država pa bo sredstva NOO pridobivala s posojili. Investicije v JNS bodo torej spodbujene v delu z nepovratnimi sredstvi, v delu pa s povratnimi sredstvi pod ugodnimi pogoji, glede ponudnika pa se ministrstvo še pogaja.

Sama investicija bo prav tako morala izpolnjevati določene energetske, socialne in ekonomske standarde. Poudaril je, da konkretni okvirji še niso dokončno znani, planirana časovnica pa bo znana v kratkem, predvidoma bi v drugem četrtletju naslednjega leta morali biti projekti že izbrani, do konca leta 2024 vsaj 200 stanovanj, do konca leta 2025 pa še preostalih 280. Tudi obseg sredstev bi se lahko, v primeru velikega interesa, znatno povečal. Na nivoju reforme pa se je MOP oziroma RS zavezal zagotoviti do konca leta 2026 še 4.500 stanovanj, torej - skladno s ciljem Vlade RS – dodatnih 5.000 stanovanj do 2026. Oba projekta stanovanjske gradnje na Brdu (JSS MOL in SSRS) se že štejeta v to kvoto. G. Červ je predstavil tudi sredstva, ki so na voljo pri Razvojni banki Sveta Evrope - CEB banki, Stanovanjskem skladu Republike Slovenije – SSRS in EIB.

Iz razprave izhaja:

1. *Načrt za okrevanje in odpornost - NOO bo deležnikom v procesu zagotavljanja javnih najemnih stanovanj prinesel 60 MIO EUR nepovratnih sredstev in zagotovil okrog 480 dodatnih stanovanjskih enot, pri čemer bo v samem procesu gradnje do leta 2026 zagotovljenih 5.000 enot.*
2. *Ne glede na predstavljene vire financiranja, ki po svojem bistvu ne predstavljajo dolgoročnega in sistemskega vira, naj bi bila v procesu vzpostavljena sistemska shema financiranja, ki bo po izteku NOO zagotavljala nek kontinuiran proces zagotavljanja JNS.*

Nov pristop pri reševanju stanovanjske problematike mladih

Tamara Rozman – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Ga. Rozman je predstavila Stanovanjsko skupnost za mlade na Gerbičevi ulici v Ljubljani s 109 bivalnimi enotami, ki je bila končana maja 2021. 109 bivalnih enot je namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti. Bivalne enote zagotavljajo visoko mero zasebnosti ter omogočajo različne nivoje povezanosti v skupnost. Odlikujejo jih tudi prijetni pogledi v zelene atrije. Večina skupnih prostorov namenjenih uporabnikom se nahaja v južnem delu pritličja z izjemo družabnih prostorov v nadstropjih (večnamenski prostor in predavalnica, kuhinja z jedilnico, co-working, pisarna, pralnica in sanitarije). V objektu je predviden Medgeneracijski center s skupnim večnamenskim prostorom, kuhinjo z jedilnico ter dnevno sobo, pisarno in servisnimi prostori z ločenim vhodom in dostopom v atrij, ki predstavlja osrednji prostor objekta namenjen druženju. Dnevni medgeneracijski center predstavlja infrastrukturo, namenjeno predvsem mladim ter dejavnostim medgeneracijske solidarnosti. Cilj Stanovanjskega sklada RS je, da se v Dnevnom centru Skupnosti za mlade v raznovrstne aktivnosti, namenjene predvsem mladim, vključujejo tudi projekti in medgeneracijske aktivnosti kot primer dobre prakse sobivanja mladih in starejših generacij. Prednostne skupine, ki bivajo v objektu so ranljive mlade osebe. Trenutno so vse standardne bivalne enote in vsa parkirna mesta oddana. Na voljo sta še dve enoti za gibalno ovirane osebe in pa dnevni medgeneracijski center, ki bo oddan preko razpisa.

Iz razprave lahko izluščimo naslednje:

1. *Stanovanjska skupnost za mlade na Gerbičevi ulici predstavlja veliko vsebinsko pridobitev za Ljubljano, predvsem pa tovrstni pilotni projekti izkazujejo razvojne potencialne in pomembnost javnih deležnikov v procesu zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.*

Sobivanje starejših - rezultati ankete

Jera Grobelnik – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana – JSS MOL

G. Rink je nadomestil avtorico in predstavil rezultate ankete glede sobivanja starejših. Poleg zagotavljanja ti. oskrbovanih stanovanj za starejše od 65. let, možnosti rentnega odkupa stanovanj, ki so starejšim lastnikom v breme in strošek ter možnosti denarnega posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, so se na JSS MOL odločili, da razvijejo še eno, v Mestni občini Ljubljana novo obliko (so)bivanja starejših, in sicer ti. STANOVANJSKE SKUPNOSTI ZA STAREJŠE OD 60 LET (v nadaljevanju: stanovanjska skupnost). Po zgledu z Dunaja, kjer so si tovrstne skupnosti ogledali, so že pridobili projektno rešitev in v okvir soseske »Litijska - Pesarska«, katere gradbeno dovoljenje pričakujejo v prvi polovici leta 2022, umestili dve enoti za sobivanje. Da bi preverili, kaj si o tej ideji mislijo občani, ki jim je ta projekt namenjen, so med njihovimi prosilci, ki so uspeli na razpisih za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj (med njimi je velik delež samskih starejših oseb) ter tistimi, ki čakajo na oskrbovana stanovanja, pa jim ta še niso dodeljena, izvedli kratko anketo. Vrnjenih in izpolnjenih so prejeli 61% poslanih anket, od vseh vrnjenih pa je bilo, sicer z nekaterimi zadržki, celo 41% odgovorov pozitivnih – torej bi starostniki bili pripravljene reševati svoje stanovanjsko vprašanje v okviru modela sobivanja z vrstniki. Slednje jih seveda veseli in kljub zavedanju, da bo s stanovalci potrebno tudi aktivno komunicirati in »gladiti« morebitna nesoglasja, z optimizmom zrejo v čas, ko bodo te stanovanjske enote zaživele.

Iz razprave lahko izluščimo naslednje:

- 1. Sobivanje starejših je vsekakor vsaj pogojno sprejemljiv način bivanja za dobršen del starostnikov, ki potrebujejo streho nad glavo.*

SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Sremembe stanovanjskega zakona

Anita Hočevar Frantar, Ministrstvo za okolje in prostor

Ga. Hočevar Frantar je predstavila zadnjo novelo Stanovanjskega zakona, ki je bila objavljena v Uradnem listu RS, št. 90/21.

Na področju upravljanja je izpostavila:

- zmanjševanje odstotka soglasij etažnih lastnikov za sprejemanje sklepov,
- definicijo vzdrževanja,
- pripravo projektne dokumentacije,
- uvedbo ločenih rezervnih skladov in »metode štirih oči«,
- omejitev ročnosti pogodbe z upravnikom, ki ga določi investitor,
- spremembo pri upravljanju večstanovanjskih stavb z manj kot 9 posameznimi deli in
- uvedbo elektronskega odločanja etažnih lastnikov.

Na področju najemnih razmerij pa:

- dvig oziroma uskladitev neprofitnih najemnin,
- povišanje subvencij najemnin,
- dvig omejitev zadolževanja stanovanjskih skladov,
- uvedbo predkupne pravice stanovanjskega sklada na zemljiščih za stanovanjsko gradnjo,
- skrajšanje odpovednih rokov za najemne pogodbe in
- uvedbo javnega najema stanovanj.

Energetska izkaznica po spremembah

Erik Potočar, Ministrstvo za infrastrukturo

G. Potočar je v uvodu predstavil trende na področju energetske učinkovitosti stavb ter cilje, ki so narekovali uvedbo energetske izkaznice. Posebej se je dotaknil sprememb v povezavi z energetskimi izkaznicami, do katerih je prišlo s sprejetjem novega Zakona o učinkoviti rabi energije. V okviru tega je izpostavil, da:

- se energetska izkaznica uvaja tudi za podrte stavbe,
- je obvezna tudi, če je z istim najemnikom sklenjenih več zaporednih najemnih pogodb, ki so krajše od enega leta, pa je skupno trajanje takšnega najema daljše od enega leta,
- je obvezna tudi za stavbe pod varstvom kulturne dediščine,
- nadzor nad izvajanjem določb pa opravljata Energetski inšpektorat (kvaliteta energetske izkaznice) in Tržni inšpektorat (oglaševanje in promet nepremičnin).

Spremembe Gradbenega zakona

Saša Galonja, Ministrstvo za okolje in prostor

G. Galonja je predstavil predvidene spremembe Gradbenega zakona, pri čemer je poudaril vsebine, ki so pomembne za nepremičninske posrednike, in sicer:

- spremembe in dodane pojme (začasni objekti, manjša rekonstrukcija, začetek gradnje),
- zamik plačila komunalnega prispevka pri pridobivanju gradbenega dovoljenja,
- vzporedna postopka legalizacije in rekonstrukcije objekta,
- maksimalna odstopanja od gradbenega dovoljenja,
- mobilne hiše,
- spremenjen rok spremembe gradbenega dovoljenja zaradi večjih odstopanj,
- spremembo namembnosti brez PZI,
- vlogo za uporabno dovoljenje pri enostanovanjskih hišah,
- možnost pridobitve uporabnega dovoljenja, ko še ni dokončan ovoj stavbe,
- odložitev rušitve črnih gradenj v primeru, ko gre za edini dom,
- nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ter
- posebne prepovedi v ZK.

Spremembe Zakona o urejanju prostora

Barbara Radovan – Ministrstvo za okolje in prostor

Ga. Barbara Radovan je udeležencem sekcije podrobneje predstavila vsebino predloga novega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) in primerjavo z določbami veljavnega zakona. V predstavitvi je posebej poudarila nekatere novosti, in sicer:

- umestitev naprav za proizvodnjo električne energije,
- spremembe v načinu spreminjanja OPPN,
- lokacijsko preveritev - tudi za namen legalizacije,
- evidenco stavbnih zemljišč - 5 stopenj,
- plačilo komunalnega prispevka pred začetkom gradnje,
- prispevek začasne objekte,
- upravno in pogodbeno komasacijo,
- pojem gradbene parcele,
- ukinjanje potrdila o namenski rabi, ki bo v bodoče vgrajeno v lokacijsko informacijo in
- inšpekcijski nadzor.

Predstavitev novele ZZK-1E

Luka Ivanič, Ministrstvo za pravosodje

G. Luka Ivanič je podrobneje predstavil zadnjo novelo Zakona o zemljiški knjigi, ki je bila objavljena v Uradnem listu RS, št. 121/21. Med razlogi za sprejem je navedel predvsem implementacijo zadnje novele Stvarnopravnega zakonika glede etažne lastnine in povezanih nepremičnin, uskladitev z zakoni, sprejetimi od zadnje večje novele ter vnos izboljšav na podlagi prakse in predlogov izvajalcev ter uporabnikov zakona. Nato pa je podrobneje predstavil novosti zakona, in sicer:

- problematiko skupnih delov več zgradb v etažni lastnini,
- razširitev pojma skupni del,

- pojem in pomen glavne nepremičnine,
- nov institut - povezane nepremičnine,
- problem zemljiškega dolga,
- izbris določenih predznamb in zaznamb,
- vpis darilne pogodbe v zemljiško knjigo in
- podaljšanje roka prednambe.

Nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
Boštjan Rus, Inšpektorat RS za okolje in prostor

V zadnji predstavitvi je g. Boštjan Rus udeležence sekcije podrobneje seznanil z ugotovitvami usmerjenega nadzora IRSOP v skladu z določbami ZVKSES. Izvedenih je bilo 25 nadzorov, pri petih pa so bile ugotovljene kršitve. Največkrat so pri prodaji manjkali splošni pogoji prodaje. Izrečen je bil en opomin in osem opozoril. Podrobneje se je dotaknil tudi pojma oglaševanje, ki v praksi povzroča veliko težav.

SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Okrogla miza o Avtomatizaciji ocenjevanja nepremičnin na Balkanu

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

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

Ivan Stojčević, PBZ Card Sektor nekretnina, Zagreb, Hrvaška

Avtomatizacija poslovnih procesov je tu, dogaja se dnevno in spreminja naše poslovne navade. Tudi ocenjevalci nismo izvzeti iz procesov avtomatizacije oziroma digitalizacije, kot je trendovski izraz. Okrogla miza je pokazala, da imamo v Sloveniji največ narejenega na področju zbiranja in urejanja podatkov. Avtomatizacija pa je povsod v povojih in bo zanimivo spremljati njen razvoj. Ne moremo pa se znebiti občutka, da imamo za resnejši preboj preveč stereotipski oziroma ukalupljen pogled, da se zgubljam v podrobnostih, ne vidimo pa velike slike.

Predstavitev dela strokovnega sveta za sodno izvedenstvo, sodno cenilstvo in sodno tolmačenje s predlogi ureditve

Prof. dr. Vincenc Butala, Strokovni svet za sodno izvedenstvo, sodno cenilstvo in sodno tolmačenje

Sodni izvedenci, sodni cenilci in sodni tolmači delujemo v tem prostoru, naše osnovno delo je strokovna pomoč sodiščem, delujemo pa tudi za druge državne organe in za trg. Povprečna starost je izredno visoka in se še viša. Podmladek se nadomešča počasi, ker je plačilo za izredno zahtevno strokovno mnenje nekajkrat nižje od tržnih cen, ki so dosežene na prostem trgu. Za povečanje ugleda in prepoznavnosti se želimo sodni izvedenci, cenilci in tolmači organizirati v zbornici, kjer bi lahko uredili svoj status, dvignili nivo stroki in kakovosti naših del, in bili enakopravnejši sogovornik neposredno s sodišči.

Predstavitev in ureditev zbornice tehničnih in forenzičnih strokovnjakov v Švici in primerjalni pregled organiziranosti sodnih izvedencev in cenilcev po nekaterih evropskih državah

Janko Trobiš, SICGRAS

Za primerno organiziranost doma, je primerno pogledati organiziranost sorodnih dejavnosti v soseščini in svetu. Ugotavljamo, da sodni izvedenci, cenilci in tolmači povsod obstajajo, organiziranost pa je zelo specifična in unikatna, pogojena z zgodovinskim razvojem posameznih strok.

Kot je bilo ugotovljeno, je način ureditve delovanja SICT po primerljivih državah, zelo raznolik, ima pa tudi nekaj skupnih značilnosti. Tako je mogoče ugotoviti, da podeljevanje licenc in odgovornost za imenike v večini držav spada v sodno vejo oblasti. Prav tako je mogoče zaključiti, da sedanja normativna ureditev dela SICT v Sloveniji ne sledi aktualnim potrebam sodišč. Vse od prehoda delovanja SICT pod izvršilno vejo oblasti, se je kljub mnogim poskusom ureditve, položaj v bistvu le še poslabševal. Primerjava z drugimi državami, daje jasen indic, da je za dobro delovanje SICT bolj smiselno, da se razmerja urejajo znotraj sodstva, saj SICT tudi neposredno delujejo za sodno vejo oblasti.

Kljub sprejetju posebnega zakona, ki naj bi uredil delovanje SICT, pa le-ta tega ni uredil v celoti, saj je ostalo odprto vprašanje samoregulacije stroke (zbornica). Nenazadnje imajo takšen sistem nam znane države (Nemčija, Nizozemska, Avstrija). Tudi predlagana evalvacija s strani MP, se kljub zavezi iz zakona in pripombam stroke, do tega ni opredelila, kar pomeni zamikanje ustrezne ureditve delovanja SICT v Sloveniji. Kot primer dobre prakse je bil prikazan zbornični sistem v Švici, ki ima zelo podrobno urejen način pridobitve certifikata SIC (in njegove ohranitve), kar bi lahko bila tudi dobra osnova za prenos ureditve v naš pravni sistem.

Seveda bo glede na sedanje stanje, ta pot verjetno še dolga, vendar politika ne bo mogla preslišati stroke, če se bo ta do tega vprašanja poenotila.

Pravice na nepremičninah v pogojih Covid Krize

mag. Milan Torkar, Tekos d.o.o.

Pred dvema letoma nas je Covid kriza presenetila, danes postaja naša stalnica, ki je pomembno spremenila naše navade in razmišljanja. Spremenjene navade vplivajo na dojemaje nepremičnin v pomembno drugačni luči, kot smo jo poznali pred krizo. Razmišljanje je doživelo korenit preobrat in trg ne ponuja oziroma sploh še ni razvil, dovolj primernih nepremičnin prilagojenih našemu novemu načinu razmišljanja in življenja.

Zaključke so pripravili:

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

Thomas Krelj, direktor, Fesst d.o.o., član UO ZPN in ZDNP

mag. Ksenija Radminič Virant, direktorica Terca d.o.o., predsednica ZUN

Sašo Rink, direktor, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, predsednik ZSS

Boštjan Udovič, direktor, GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami