



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami
15. in 16. november 2023

e-Zbornik referatov

e-Zbornik referatov 34. posveta Poslovanje z nepremičninami, 15. do 16. november 2023

Poslovanje z nepremičninami

Izdajatelj in založnik: Gospodarska zbornica Slovenije - Zbornica za poslovanje z nepremičninami,
Dimičeva ulica 13, 1504 Ljubljana

Uredil: Boštjan Udovič

Oblikovanje: GZS

Maloprodajna cena: 30€ + DDV

Fotokopiranje in razmnoževanje po delih in v celoti je prepovedano.

Vse pravice pridržane.

Kataložni zapis o publikaciji (CIP) pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani

COBISS.SI-ID 173970947
ISBN 978-961-6986-70-0 (PDF)

Kazalo

Uvodni nagovor	5
Krožno gospodarjenje s prostorom kot paradigma prihodnosti na stanovanjskem področju <i>mag. Tomaž Černe</i> <i>Ajda Kafol Stojanovič</i>	6
Nepremičnina bo v Sloveniji vedno dobra naložba <i>Anže Urevc</i>	14
Zeleni prehod in večstanovanjske stavbe - dejavniki iz vidika upravljanja s stavbami <i>Mag. Miha Berlič</i>	16
Skupnostna samooskrbna SE za večstanovanjske zgradbe <i>Dušan Lukič</i>	29
Pregled aktualnega stanja v postopkih po ZVEtL-1 in vloga upravnika v teh postopkih <i>Mag. Barbara Jan Bufon</i> <i>Jure Debevec</i>	32
Neskladja pri uporabi površin stavb in delov stavb, ter oštevilčevanja stavb in delov stavb, ki se pojavljajo v katastru nepremičnin <i>mag. Marijana Vugrin</i>	45
Dohodki od oddajanja premoženja v najem in rezervni sklad <i>mag. Simona Gorenc Zorko</i>	51
Odlični rezultati usposabljanj za Operativnega upravnika nepremičnin <i>Nives Fortunat Šircelj</i>	54
Primerjalno pravni pregled zakonodaj s področja nepremičninskega posredovanja <i>Boštjan Udovič</i>	59
Zaključki 34. posveta Poslovanje z nepremičninami	
PLENARNI DEL	66
Nujni ukrepi stanovanjske politike - aktivacija praznih stanovanj in omejevanje nestanovanjske rabe stanovanj	66
Zeleni prehod v večstanovanjskih stavbah	71
Vpliv nedavnih poplav in plazov na nepremičninski sektor	75
STANOVANJSKA SEKCIJA	79
Ukrepi stanovanjske politike in izhodišča za novi Nacionalni stanovanjski program	79
Izzivi pri projektiranju večstanovanjskih stavb v urbanih središčih	81
Predstavitev smernic za nizko-ogljicne stavbe	82
Zagotavljanje kibernetne varnosti v organizaciji	82
Digitalno poslovanje JMSS Maribor	83

SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE Z NEPREMIČNINAMI	84
Pregled aktualnega stanja v postopkih po ZVEtL-1	84
Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije	85
Neskladja pri uporabi površin stavb in delov stavb, ter oštevilčevanja stavb in delov stavb, ki se pojavljajo v katastru nepremičnin	86
Dohodki od oddajanja premoženja v najem in rezervni sklad	88
Program usposabljanja Operativni upravnik/Operativna upravnica	89
Načini pridobivanja gradbenih in uporabnih dovoljenj za obstoječe stavbe z več deli	90
SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI	92
Zakon o nepremičninskem posredovanju - Kje smo in kako naprej?	92
Pomembnost sodelovanja, nepremičninski trg in trg plemenitih kovin	93
Legalizacija neskladnih gradenj na podlagi določb Gradbenega zakona v praksi	93
Predstavitev rezultatov usmerjenega nadzora na podlagi ZVKSES	94
Poslovna politika slovenskih bank glede vodenja fiduciarnih računov	94
Okrogla miza: Razmere na nepremičninskem trgu	94
SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN	96
Aktualne razmere na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin v srednji Evropi in na Balkanu	96
Ocenjevanje nepremičninskih pravic v primeru razlastitve v javno korist - ali avtomatizacija pomaga?	96
Pregled področja naprednih statističnih modelov za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin	97
Pregled zakonodajnih okvirjev za uporabo naprednih statističnih modelov pri ocenjevanju vrednosti za potrebe stanovanjskih kreditov	97
Avtomatizacija pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in oblikovanje zaključkov	98

Uvodni nagovor

Na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami skušamo za udeležence posveta Poslovanje z nepremičninami vsako leto zagotoviti aktualen program z najbolj perečimi vprašanji, na katera skušamo podati tudi najboljše odgovore. Tudi letos smo organizatorji posveta pri pripravi programa v največji meri upoštevali aktualne razmere na trgu. Osrednje mesto smo na plenarnem delu tako ponovno namenili stanovanjski politiki, vendar smo želeli biti pri tem še bistveno bolj konkretni kot običajno, zato smo spregovorili o ukrepih za aktivacijo praznih stanovanj in za »čiščenje« stanovanjskega trga nestanovanjske rabe. Drugo omizje je obravnavalo izjemno aktualno problematiko zelenega prehoda v večstanovanjskih stavbah. Vsebino tretjega omizja pa nam je na nek način »vsilila« kar narava, saj smo spregovorili o posledicah poplav in plazov na nepremičninski sektor. Na sekcijah smo prav tako v največji možni meri sledili potrebam udeležencev in smo jim skupaj s predavatelji poskusili predstaviti odgovore na najbolj pereča vprašanja v dejavnosti.

Opažamo, da smo tudi letos pri oblikovanju programa naslovili prava vprašanja, čemur pritrjuje številčna udeležba. Kot običajno je bilo največ zanimanja za plenarna omizja, na sekcijah pa so lahko udeleženci spregovorili o temah, ki so lastne posamezni panogi znotraj dejavnosti poslovanja z nepremičninami. Nedvomno bodo odgovori, ki so jih udeleženci prejeli na posvetu, marsikomu olajšali opravljanje vsakodnevnih nalog, na nivoju panoge pa prinesli nujno potrebno strokovno poenotenje. Dvigovanje kakovosti storitev se začne ravno pri deljenju dobrih praks in izkušenj.

Tudi letos smo lahko zadovoljni z udeležbo resornih ministrstev, čeprav se nam v živo ni pridružil nobeden od ministrov. Ne glede na to, so bili predstavniki strokovno kompetentni in zelo pripravljene na dialog in sodelovanje. To pa nakazuje, da bi se lahko v prihodnje komunikacija s pristojnimi ministrstvi, pa tudi med njimi, še izboljšala. To pa je prav eden od pglavitnih ciljev posveta.

Kot vsako leto želimo udeležencem najpomembnejše vsebine posveta tudi trajno približati in jih na nek način dokumentirati. Zato smo tako kot pretekla leta pripravili zbornik strokovnih prispevkov, ki so jih pripravili nekateri predavatelji oziroma sodelujoči. Na ta način lahko namreč z našim strokovnim prizadevanjem tudi na dolgi rok sistematično sledimo, hkrati pa vsebina zbornikov predstavlja zelo pomembno bazo znanja z nepremičninskega področja, ki je na voljo tudi vsem tistim, ki na posvetu niso bili prisotni ali celo tistim, ki v to dejavnost šele vstopajo.

Upamo, da vam bo letošnji zbornik služil pri vašem vsakdanjem delu in pri soočanju s strokovnimi vprašanji in dilemami. V primeru, da se boste ob branju zbornika soočili z vprašanji, na katera ne najdete odgovora, bomo z veseljem prisluhnili vašim idejam ali predlogom in jih po možnosti vključili v program enega od prihodnjih posvetov.

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Boštjan Udovič, direktor



GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Branko Potočnik, predsednik



Krožno gospodarjenje s prostorom kot paradigma prihodnosti na stanovanjskem področju

Aktivacija praznih stanovanj kot ukrep varstva okolja

mag. Tomaž Černe, *IGEA d.o.o.*

Ajda Kafol Stojanović, *Geodetski inštitut Slovenije*

Uvod

Vse človekove aktivnosti za svoje delovanje potrebujejo prostor, ki pa je absolutno omejen. Zato se stalno soočamo s številnimi pritiski nanj. Gospodarstvo, zlasti proizvodne dejavnosti ter tudi nekatere storitvene, kot sta trgovina in turizem, za svoje delovanje potrebuje velike površine. Prav tako se potrebuje velike površine za nova stanovanja (tudi javna najemna stanovanja). Obenem pa so varovanje naravnih ekosistemov, voda, kmetijskih zemljišč in gozdov vse bolj pomembna področja in družbene vrednote, katerih pomen zaradi okoljskih kriz in omejenosti naravnih virov narašča. Vse navedeno predstavlja konflikte v prostoru, zato je tako imenovano krožno gospodarjenje s prostorom edini možni odziv na različne pritiske na prostor. Koncept krožnega gospodarstva pomeni premik od dosedanjega prevladujočega tako imenovanega linearnega gospodarskega modela, ki temelji na dostopnosti velikih količin virov in energije, h krožnemu modelu, ki upošteva omejenost virov in ohranja naravne vire, hkrati pa v največji meri izkorišča vire, ki so že v uporabi. Ta koncept je potrebno prevzeti tudi na področje prostorskega razvoja (Strateški načrt KGP, 2023).

Tudi Evropa in svet se zavedata negativnih mega trendov, ki spremljajo globalizacijo. Eden od njih je obremenjevanje okolja zaradi graditve in vedno večja pozidava tal, s čimer se zmanjšujejo druge pomembne funkcije tal. Ključni pristop pri omejevanju pozidave tal je ponovna uporaba že pozidanih območij (EU Soil Strategy for 2030, EU Green Deal). Vedno večja pozidanost tal med drugim močno vpliva na spreminjanje podnebja, kar je eden ključnih izzivov, s katerim se srečuje svet. Slovenija je cilj zmanjšanja neto letne rasti pozidanih zemljišč integrirala v državne strategije in programe. Nacionalni program varstva okolja (ReNPVO20-30) predvideva zmanjšanje neto letnega prirasta pozidanih zemljišč za 25 % do leta 2030 in ničelni prirast pozidanih površin od leta 2050 naprej. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) ima prav tako zastavljen cilj zmanjševanja letnega neto prirasta pozidanih zemljišč do 0 % v letu 2050 ter zmanjšanje deleža razvrednotenih območij.

Urejanje prostora v naslednjih letih bo torej usmerjeno v ukrepe za razogličanje družbe in blaženje ter prilagajanje podnebnim spremembam. Politika urejanja prostora se naj bi tako usmerila v ponovno uporabo in reciklažo prostora, s čimer se ustavi rast pozidave in razpršenost pozidave, ki sta pomembna dejavnika pri proizvodnji CO₂, povečujeta negativne posledice podnebnih sprememb, prispevata k zatesnitvi tal in s tem onemogočanju njihovih ekosistemskih funkcij. Ponovna uporaba in prednost obnov obstoječih stavb pred novogradnjami je pomemben del kulture gradnje, h kateri se je s podpisom Davoške listine zavezala tudi Slovenija, in pobude Novi evropski Bauhaus, ki v arhitekturo in gradnjo vključuje teme evropskega zelenega dogovora.

Za izvajanje krožnega gospodarjenja s prostorom je treba zagotoviti pogoje, da se bodo površine potrebne za bivanje, rekreacijo in delo pridobile prednostno z ponovno uporabo stavb in zemljišč namesto novogradenj in pozidave dodatnih zemljišč. Ponovno uporabo prostora je potrebno podpreti z ustreznimi prostorsko načrtovalskimi, organizacijskimi, finančnimi in ekonomskimi ukrepi.

Prostorska zakonodaja (ZUreP-3) že določa ključna načela in pravila urejanja prostora, ki podpirajo krožno gospodarjenje s prostorom:

- Načelo trajnostnega prostorskega razvoja (zadovoljevanje potreb sedanjih generacij, hkrati pa se ne ogroža potreb prihodnjih generacij).
- Racionalna raba prostora (racionalna raba se prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe

obstojećih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno).

V prispevku bo prikazano trenutno stanje na področju pozidave zemljišč in stavbnega fonda v Sloveniji ter predstavljen osnutek Strateškega načrta krožnega gospodarjenja s prostorom. Na koncu bo predstavljena ideja ukrepov na stanovanjskem področju, ki bodo prispevali h krožnemu gospodarjenju s prostorom v okviru izboljšanja razmer na stanovanjskem področju.

Trenutno stanje na področju pozidave zemljišč in stanja stavbnega fonda s poudarkom na stanovanjih

Trenutno stanje

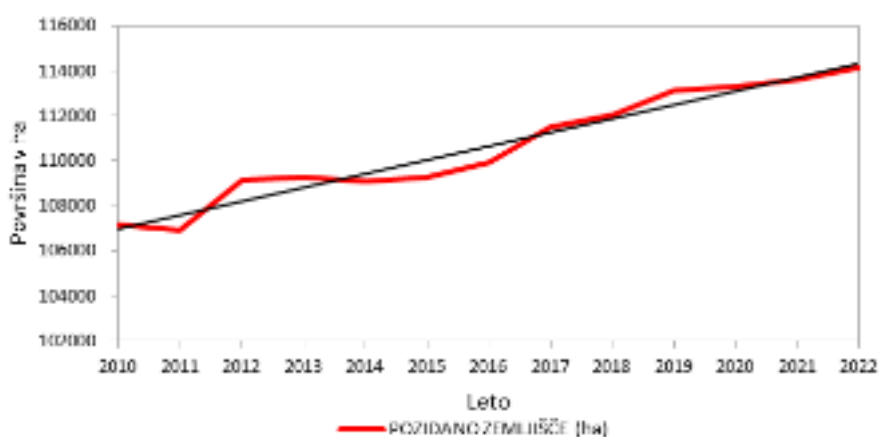
Podatki o kakovosti stavbnega fonda v Sloveniji kažejo, da bo v naslednjih letih prišlo do velikih potreb po obnovi ali novih gradnjah. Skoraj dve tretjini obstoječih stavb sta bili zgrajeni pred letom 1960 (GURS, 2023).

Po podatkih SURS je bilo leta 2018 v Sloveniji 152.200 praznih stanovanj, kar je 20 % vseh stanovanj. 64,5 % praznih stanovanj je bilo zgrajenih pred letom 1980 (SURs, 2018), kar je verjetno razlog, da je investicija v nova stanovanja zanimivejša in enostavnejša od nakupa in obnove (ali obnove in oddajanja) obstoječih stanovanj, in to tako za zasebne investitorje kot tudi za državno stanovanjsko politiko.

Iz Ankete Združenja zgodovinskih mest Slovenije, izvedene v 19 mestih izhaja, da je 35-40 % objektov v mestnih središčih zgodovinskih mest je praznih (v celoti ali deloma - ocena). Več kot 70 % objektov v mestnih središčih zgodovinskih mest je potrebnih celovite prenove (ocena).

Brez uvajanja načel krožnega gospodarjenja s prostorom lahko torej v naslednjih letih pride do hitre rasti novih pozidanih zemljišč. Trenutno imamo v Sloveniji med 5 in 6 % pozidanih zemljišč. Že sedaj podatki kažejo, da gre nova pozidava pogosto na škodo obstoječih kmetijskih zemljišč. Njihova pozidanost se je od leta 2010 povečala za 6,5 % ob hkratnem zniževanju površin njiv, nasadov in travnikov.

Podatki Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (MKGP) kažejo, da je povprečni letni prirast pozidanosti med l. 2015 in l. 2022 630 hektarov. Spodnji graf prikazuje rast pozidanosti po letih.



Vzroki za trenutno stanje

Na področju urejanja prostora in graditve smo se do danes, v precejšnji meri in ne glede na predpise in strategije, obnašali skladno z linearnim gospodarskim modelom. Ta temelji na predpostavki, da je prostora oziroma zemljišč za graditev toliko, da jih lahko smatramo za dobrino, ki ni omejena. V primeru, da je zmanjkalo stavbnih zemljišč, smo pač v planih predvideli nova, pred tem pa po potrebi dokazali, da drugače pač ne gre in da je pozidava kmetijskih zemljišč potrebna zaradi uveljavljanja javnega interesa. Razpršena poselitve in širjenje pozidave v politiki in laični javnosti ni bila smatrana kot dejavnost, ki obremenjuje okolje. Takšno prepričanje je povzročilo operativne vzroke, ki so privedli do visokega naraščanja pozidanosti zemljišč. Spodaj je naštetih nekaj:

1. Splošni javnosti ni dovolj prepoznavno dejstvo, da je gradnja in pozidava zemljišč resen poseg v okolje in da stopnja pozidanosti zemljišč predstavlja ekološki problem. Visoka pozidanost ima negativen vpliv na vodni režim, temperaturo in tla ter otežuje prilagajanje na podnebne spremembe oziroma jih pospešuje.
2. Gradnja na nepozidanih stavbnih zemljiščih je za investitorje ekonomsko ugodnejša kot gradnja na (že pozidanih) razvrednotenih zemljiščih oziroma obnova obstoječih objektov.
3. Kljub velikim površinam stavbnih zemljišč na trgu primanjkuje ustrezno razvitih stavbnih zemljišč v ureditvenih območjih naselij z ustrezno visokim standardom opremljenosti s komunalno in družbeno infrastrukturo.
4. Posamezni resorji (promet, gospodarstvo, turizem, stanovanja ...) sprejemajo in izvajajo svoje politike brez ocene vplivov na prostor in ukrepov za zmanjšanje deleža pozidanih zemljišč. Za izvrševanje svojih politik ne iščejo možnosti, ki bi povzročile manjšo pozidavo zemljišč. Njihove politike niso skladne z okoljsko in prostorsko.
5. Davčna politika v Sloveniji ne spodbuja lastnikov nepremičnin k njihovi najgospodarnejši rabi. Instrument nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ), kot ga izvajamo danes, ne spodbuja k najgospodarnejši rabi in ga je potrebno temeljito reformirati. Tudi način obdavčitve prihodkov od oddaje nepremičnin v najem ne prispeva k njihovi intenzivnejši uporabi.
6. Občine in država ne izvajajo ukrepov zemljiške politike z namenom razvoja stavbnih zemljišč in zagotovitve zadostne količine ustrezno razvitih zemljišč za lastne in druge potrebe na trgu, tako za potrebe stanovanjskega kot tudi gospodarskega področja.
7. Primanjčevanje mehanizmov, ki bi spodbujali prenovu objektov kulturne dediščine. Zavarovani objekti, skupine objektov, pogosto pa celotna vaška in mestna središča so zato pogosto prazna in/ali propadajo, medtem ko se potrebe po površinah za stanovanja, družbene dejavnosti in turizem zagotavljajo z novogradnjami, pogosto tudi širitvijo poselitve.
8. V Sloveniji po opustitvi podatkov o vrstah rab v katastru nimamo ustrezne, nadresorske evidence z usklajenimi in upravno verificiranimi podatki o dejanski rabi zemljišč, za katero bi bilo zagotovljeno redno noveliranje podatkov ob izvajanju postopkov poseganja v prostor.
9. Podatki o stavbah ne vsebujejo vseh podatkov, potrebnih za pregled nad dejanskim stanjem in rabo stavbnega fonda, kot so zasedenost objektov, standard objektov, energetska ustreznost, potresna varnost in podobno.

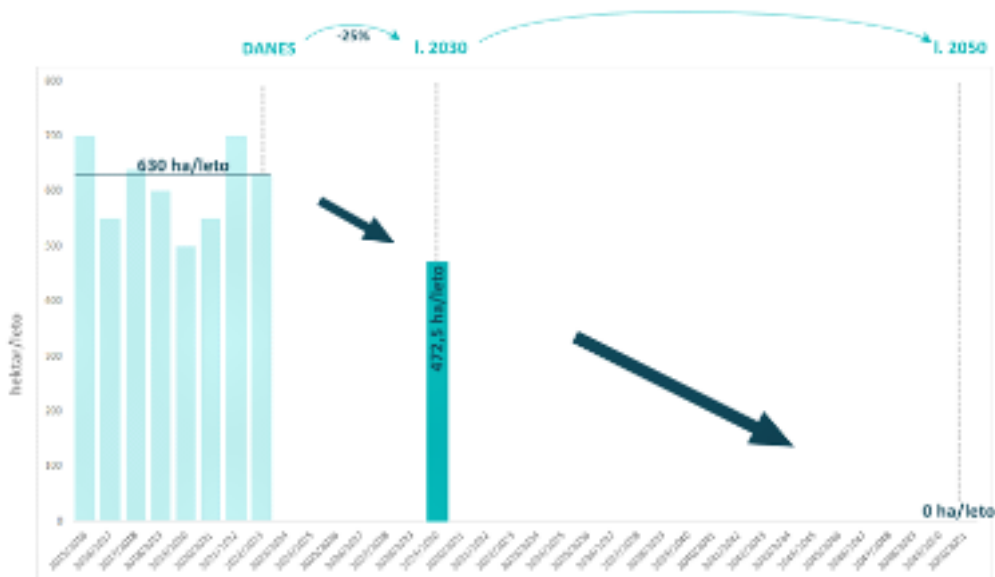
Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom, s poudarkom na ukrepih s stanovanjskega področja

Splošno o strateškem načrtu krožnega gospodarjenja s prostorom

Podlage za Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom nastajajo v letu 2023 okviru projekta Zeleni slovenski lokacijski okvir, ki je financiran s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost. Podlage za strateški načrt bodo določale strateške cilje krožnega gospodarjenja s prostorom, definirale ključne pojme, prikazale stanje in utemeljile potrebo po uvedbi krožnega gospodarjenja s prostorom v Sloveniji, določile pričakovane vplive načrta in deležnike pri njegovem izvajanju, ukrepe za zmanjšanje neto letnega prirasta pozidanih zemljišč in kazalnike za izvajanje načrta. Načrt bo predstavljal tudi konkretizacijo usmeritev Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 in bo pripravljen na način, da bo lahko predstavljal tudi akcijski načrt

za njeno uvajanje. Načrt bo potrebno medsektorski uskladiti, saj so ukrepi vezani na številna področja, med drugim tudi na stanovanjsko področje.

Okoljski cilj, ki je sprejet na ravni EU in prenešen tudi v slovenske okoljske ter prostorske strategije (ReNPVO20-30, ReSPR50) določa 'zmanjšanje neto letnega prirasta pozidanih zemljišč za 25 % do leta 2030 in ničelni prirast pozidanih površin od leta 2050 naprej'. Ta cilj prevzemamo v Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom in ga postavljamo kot osrednji strateški cilj, ki mu z načrtom sledimo. Spodnji graf predstavlja shematičen prikaz kaj pomeni, če bomo do zastavljenih rokov želeli doseči ničelni prirast pozidanih površin.



Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom ima zastavljena načela glede iskanja prostora za nove dejavnosti, ki so razvrščena glede na stopnjo skladnosti oziroma dopustnosti (prikazano na Slika 3), in so sledeča:

Slika 3:
Semafor, ki prikazuje luči skladno s štirimi načeli krožnega gospodarjenja s prostorom.

1. Usposobitev razvrstjenih območij namesto gradnje na nepozidanih stavbnih zemljiščih (brownfield namesto greenfield)
 1. prenova stavbnega fonda namesto novogradenj (samo v primeru, da se porabi manj energije in materiala, kot v primeru ručitve in gradnje nove stavbe);
 2. nadomestne gradnje namesto novih pozidav (rušiš staro, gradiš novo na istem mestu);
 3. gradnja na nepozidanih zemljiščih znotraj razvrstjenih območij.
2. Gradnja na tistih nepozidanih stavbnih zemljiščih znotraj naselij, ki ne zahtevajo veliko novih materialov in naravnih virov za komunalno infrastrukturo.
3. Gradnja na ostalih nepozidanih stavbnih zemljiščih na območjih, ki v najmanjši možni meri rabijo nove vire za komunalno infrastrukturo in najmanj dodatno prispevajo k obremenitvam (tudi z vidika komunalne opremljenosti, mobilnosti in razpršenosti pozidave).
4. Sprememba namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča na območjih, ki v najmanjši možni meri rabijo nove vire za komunalno infrastrukturo in najmanj dodatno prispevajo k onesnaževanju in poseganju v naravo ob skrbi za varovanje kakovostnih tal za rastlinsko pridelavo (prednost degradiranim zemljiščem) - ob upoštevanju izravnalnih ukrepov.

Bistveni del strateškega načrta bodo predstavljali ukrepi, ki bodo razvrščeni v več skupin in zadevajo različna tematska področja (stanovanja, gospodarstvo, kmetijstvo, kulturna dediščina itd.). Predvidene so naslednje skupine ukrepov:

1. Ukrepi vezani na prostorsko informacijsko infrastrukturo
2. Prostorsko načrtovalski ukrepi
3. Zemljiški ukrepi
4. Ukrepi opolnomočenja in promocije
5. Regulativni ukrepi
6. Ekonomski in finančni ukrepi

Ukrepi vezani na prostorsko informacijsko infrastrukturo so predvsem ukrepi na področju vzpostavitve, vzdrževanja in povezovanja evidenc s podatki potrebnimi za podrobnejše načrtovanje in izvajanje ukrepov krožnega gospodarjenja s prostorom. Posebej pomembna je na primer medresorska uskladitev podatkov iz katerih se določi »začetno stanje« pozidanosti, vzpostavitev sistema monitoringa posegov v prostor in sistema spremljanja stanja pozidanosti.

Prostorsko načrtovalski ukrepi obsegajo predvsem pripravo in medresorsko uskladitev smernic s področja poselitve, usklajeno podporo občinam pri pripravi in vključitvi ključnih strokovnih podlag v z zakonom že predvidene nadgradnje občinskih prostorskih načrtov (na primer ureditvena območja naselij in trajno varovana kmetijska zemljišča, potencial mestnih središč za različne dejavnosti), opcijsko pa tudi pripravo strateških prostorskih načrtov za vsebinska področja, ki so v pristojnosti države na način, da bodo v njih upoštevana načela krožnega gospodarjenja s prostorom.

Zemljiški ukrepi so ukrepi za pospešeno izvajanje zemljiške politike. Na tem področju se trenutno kaže ključna potreba po podpori občinam na področju preurejanja in konsolidacije lastniškega in parcelnega stanja na zemljiščih ter tudi stavbah.

Ukrepi opolnomočenja in promocije so predvsem namenjeni pospešitvi raziskav in razvoja na področju krožnega gospodarjenja s prostorom, informiranju in ozaveščanju splošne in strokovne javnosti ter usposabljanju kadrov za izvajanje ter koordiniranje ukrepov krožnega gospodarjenja s prostorom. Bistven cilj ukrepov na tem področju je doseči konsenz glede tega, da je zmanjševanje rasti pozidanosti zemljišč v javnem interesu in da je za njegovo doseganje potrebno spremeniti način zadovoljevanja potreb po prostoru za razvoj novih dejavnosti.

Regulativni ukrepi obsegajo identificirane potrebe po prilagoditvi predpisov na način, da bodo podpirali krožno gospodarjenje s prostorom, pri čemer niso v ospredju prepovedi, ampak predpisi, ki olajšali ustvarjanje pogojev za izvajanje krožnega gospodarjenja v javnem interesu ter povečali njegovo konkurenčnost proti linearnemu gospodarjenju s prostorom.

Zelo pomembni, če ne najpomembnejši, pa bodo tudi ekonomski ukrepi, ki vključujejo predvsem usmerjanje obstoječih fondov javnih sredstev v spodbujanje krožnega gospodarjenja s prostorom, pa tudi prilagoditve dajatev povezanih z nepremičninami na način, da bodo lastnike stimulirale k odločitvam, ki bodo skladne z načeli krožnega gospodarjenja s prostorom.

V nadaljevanju podajamo idejo nekaterih možnih konkretnih ukrepov oziroma dejanj, katerih cilj bi bil izboljšanje razmer na stanovanjskem področju skozi ukrepe krožnega gospodarjenja s prostorom.

Možni ukrepi krožnega gospodarjenja s prostorom na stanovanjskem področju

Osnovna izhodišča

V Sloveniji že nekaj časa ugotavljamo potrebo po povečanju števila stanovanj ter še posebej povečanju števila najemnih stanovanj v javni lasti. V prilogi 2 Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 lahko razberemo, da je predvideno povečanje števila vseh stanovanj od leta 2011 do leta 2025 za okoli

52 000 stanovanj ter da je predvideno v tem obdobju povečanje števila najemnih stanovanj v javni lasti za 12 600 stanovanj. Program dela koalicije 2022 - 2026 na področju javnih najemnih stanovanj je še bolj ambiciozen saj navaja, da je prioritetni cilj stanovanjske politike okrepiti delovanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in podpreti druge modele financiranja, s ciljem zagotoviti 20.000 javnih najemnih stanovanj do leta 2030.

Tudi pozidava zemljišč za stanovanjske potrebe prispeva k prirastu pozidave v Sloveniji. Poleg same pozidanosti je v Sloveniji še posebej izstopajoč problem razpršenost stanovanjskih naselij. Zato je z vidika omejevanja širjenja pozidave izrednega pomena način realizacije navedenih zavez in ambicij. Te naj se realizirajo tako, da bo za doseganje njihovega cilja potrebno pozidati kar najmanj novih zemljišč. To torej pomeni, da se potrebe po stanovanjih zadovoljujejo po vrstnem redu, ki je predviden v osnutku strateškega načrta za krožno gospodarjenje s prostorom (že prikazani semafor) in sicer:

1. Najprej z aktivacijo že obstoječih praznih stanovanj oziroma z njihovo predhodno prenovo če je potrebna. Namesto gradnje novih stanovanj torej izvajamo ukrepe aktivacije obstoječih. Ugotovimo lahko, da so ta načela že upoštevana tako v ReNSP 2015 - 2025, kot tudi v programu dela koalicije. Ker imamo v Sloveniji kar 152 000 praznih stanovanj bi lahko sklenili, da njihova realizacija ne bi smela biti problematična. A dejstvo je, da je vsaj na področju javnih najemnih stanovanj občutek, da je trenutno v ospredju bolj ambicija izgradnje novih kot pa aktivacija obstoječih.

2. Stanovanjske potrebe, ki jih ni možno zagotoviti z aktivacijo praznih stanovanj oziroma njihovo prenovo se zagotovijo z izgradnjo novih stanovanj kot nadomestno gradnjo na že pozidanih območjih, ki jim je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska ali vizualna vrednost ali vrednost po merilih varstva kulturne dediščine in je potrebno prenove (razvrednotena območja). V Sloveniji imamo skupaj 1070 funkcionalno degradiranih območij, s skupno površino 3225 hektarji. Podatkov o tem, koliko stanovanj se je zgradilo ali pa se namerava zgraditi na takšnih območjih za potrebe tega prispevka nismo pridobili, a dejstvo je, da nova večja naselja v katerih so predvsem javna najemna stanovanja niso nastala na revitaliziranih površinah že predhodno pozidanih razvrednotenih območij.

3. Stanovanjske potrebe, ki jih ni možno zadovoljiti na način opisan v točki 1 in 2 se zagotovijo z gradnjo novih stanovanj na že obstoječih stavbnih zemljiščih, prednostno na tistih, ki so že komunalno opremljena. Podatkov o tem kolikšen je delež stanovanjskih novogradenj na takšnih zemljiščih nimamo, je pa dejstvo, da se pogosto kot razlog za pomanjkanje in visoke cene stanovanj, tudi in predvsem javnih navajaj pomanjkanje stavbnih zemljišč. To ne drži, saj je po podatkih Poročila o prostorskem razvoju v Sloveniji iz leta 2021 možno razbrati precejšnje površine nezazidanih stavbnih zemljišč za nekatere mestne občine, na primer: Maribor 718,84 ha, Celje 700, 58 ha, Novo mesto 876,83 ha, Velenje 553,66 ha in Ptuj 342,91 ha. Res je, da niso vsa ta stavbna zemljišča namenjena gradnji stanovanjskih stavb, a kljub temu je možno sklepati, da je nezazidanih zemljišč za gradnjo stanovanj dovolj, tudi v mestnih občinah.

4. Sprememba namenske rabe kmetijskih ali gozdnih zemljišč v stavbna je zadnja možnost, ki se jo izbere le v primeru, da zadovoljevanje stanovanjskih potreb ni možno na drugačen način. Iz podatkov ki jih imamo, pa izhaja, da potrebe po novih stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj praktično ni.

Menimo, da tako ReNSP 15-25 kot tudi Program dela koalicije 2022 - 2026 na stanovanjske področju že v celoti in vsaj načeloma, podpirata načela krožnega gospodarjenja s prostorom pri zadovoljevanju stanovanjskih potreb. Za realizacijo zastavljenih ciljev ReNSP15-25 opredeljuje štiri sklope projektov, ki naj bi bili realizirani do leta 2025:

1. Aktivacija obstoječega stanovanjskega fonda vključuje zagotavljanje večje varnosti najemnih razmerij ter vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje.

1. Večja dostopnost do stanovanj za ranljive skupine prebivalstva vključuje vzpostavitev nove najeminske politike, sheme za mlade in sheme namenskih stanovanjskih enot ter zagotavljanje primerne bivalnega okolja za starejše.

2. Prenova stanovanjskega fonda vključuje ukrepe za energetska prenova stanovanjskih stavb, funkcionalno prenova enostanovanjskih stavb in celovito prenova stanovanjskih sosek.

3. Gradnja stanovanj, kjer je potreba po njih največja vključuje gradnjo javnih najemnih stanovanj in izvajanje aktivne zemljiške politike

Program dela koalicije 2022 - 2026 na stanovanjske področju pa predvideva, da je treba izdelati celoviti načrt za prenova stanovanjskega fonda, kar verjetno pomeni da naj bi se javna najemna stanovanja zagotavljala predvsem s prenova stanovanjskega fonda.

V nadaljevanju bomo na kratko opisali ideje za ukrepe, ki jih na področju zmanjševanja pozidave novih zemljišč preko načel krožnega gospodarjenja s prostorom lahko predlaga, (so)oblikuje in (so)izvede Ministrstvo za solidarno prihodnost (MSP), ki je zadolžena za spremljamo stanje in razvoj ter pripravo rešitev na področju stanovanj.

Ukrep 1: Vzpostavitev registra stanovanj

Za načrtovanje, spremljanje in izvajanje rešitev na področju stanovanj je predpogoj dobro poznavanje obstoječega stanovanjskega fonda. Čeprav je v SZ-1 določena obveznost vzpostavitve registra stanovanj, do njegove realizacije še ni prišlo. V Sloveniji sicer imamo kvalitetne podatke o stavbah in delih stavb iz katastra nepremičnin, ki pa sami po sebi še ne podpirajo izvajanja nalog na področju stanovanj. Poleg podatkov iz katastra nepremičnin bi za načrtovanje, spremljanje in izvajanje rešitev na področju stanovanj potrebovali podatke o namenu, stanju in zasedenosti stanovanj. Podatki iz katastra nepremičnin predstavljajo osnovo registra stanovanj, ostale podatke o stanovanjih pa je možno pridobiti, njihovo posodabljanje pa zagotoviti ob nekaterih spremembah predpisov, ki urejajo delovanje stanovanjskih organizacij, oddajo stanovanj v najem, sistem zajema dajatev na dohodke od najemnin ter prijavo bivališča.

Ukrep 2: Usmeritev sredstev za javna najemna stanovanja v njihovo zagotavljanje po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom

Za izpolnitev ciljev ReNSP 15-25 ter Programa dela koalicije 2022 - 2026 na stanovanjskem področju, bo neizogibno potrebno nameniti precejšnja javna sredstva v zagotavljanje javnih stanovanj. Da bi javna sredstva usmerili na način, ki ne bi zahteval nove pozidave še nepozidanih zemljišč, bi bilo smiselno izdelati tematski akcijski program ali/in izdelati strokovne podlage za njihovo umeščanje v prostor. Pri tem se način zagotovitve in lokacije za javna najemna stanovanja določijo po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom. Konkretno to pomeni, da se najprej določi nabor stavb, ki bi jih bilo možno obnoviti, nato lokacije na razvrednotenih območjih in šele v primeru, da ciljev ni možno zagotoviti na teh lokacijah predvideti pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč. Javna sredstva se začne skladno s tem namenjati prioritarno v odkupe in prenove (v posebnih primerih tudi razlastitve) praznih stanovanj za namen javnih najemnih stanovanj namesto njihovih novogradenj ter izbiro lokacij za novogradnje na razvrednotenih območjih.

Ukrep 3: Priprava normativnih podlag za krožno gospodarjenje s prostorom na stanovanjskem področju

Menimo, da bi lahko MSP bilo pobudnik za določene predpise ali pa bi pripravilo predloge za normativne podlage, ki bi podpirale načela krožnega gospodarjenja s prostorom na področju stanovanj.

Skozi spremembo stanovanjskega zakona, bi poleg ustrežnejše ureditve registra stanovanj kot okoljevarstveni ukrep krožnega gospodarjenja s prostorom izboljšali pogoje za delovanje javne najemne službe. Sklepamo lahko, da bi z izboljšanimi pogoji zasebni lastniki več praznih stanovanj aktivirali uporabo stanovanj skozi javno najemno službo, kar bi povečalo ponudbo stanovanj na najemnem trgu in s tem zmanjšalo potrebo po novogradnjah. Za to bi bilo smiselno »razrahljati« pogoje za sprejem stanovanj v javno najemno službo ter omogočiti višje najemnine za lastnike teh stanovanj. Še posebej bi bil ukrep učinkovit, če bi hkrati tudi v predpisih s področja obdavčitve omogočili davčne olajšave za oddajo stanovanj v javni najem.

Poleg javne najemne službe, je ukrep krožnega gospodarjenja s prostorom tudi vsak ukrep, ki bi spodbujal oddajo zasebnih stanovanj na prostem najemnem trgu. Za pospešitev tega področja bi bilo smiselno spremeniti predpise s področja davkov tako, da bi znižali obdavčitev dohodkov od oddaje stanovanj v najem ter zvišali dajatev na nepremičnine za prazna stanovanja.

Menimo, da bi bil ukrep krožnega gospodarjenja s prostorom tudi sprememba stanovanjskega zakona na način, da bi ta izboljšal pogoje za izvajanje celovitih prenov v večstanovanjskih stavbah z razdrobljenim lastništvom. Na tem področju je potrebno pričeti razmišljati o predpisih, ki bi omogočili začasne omejitve uporabe stanovanj ter možnosti »komasacij« večstanovanjskih stavb.

Pomembno področje povezano s stanovanjskim je tudi prostorsko načrtovanje. Opažamo, da metodologija prostorskega načrtovanja stanovanj na občinskem nivoju ni razvita in implementirana v prostorski red. Nimamo ustreznih obveznih metodologij in na njih temelječih smernic za oceno in umeščanje potreb po stanovanjih v prostor. Zato bi bilo smiselno, da bi MSP prevzel na tem področju pobudo in začel v sodelovanju z Ministrstvom, ki je pristojno za urejanje prostora s pripravo celovitih smernic za oceno in umeščanje potreb po stanovanjih v prostor na način, da bi bile skladne z načeli krožnega gospodarjenja s prostorom. Smernice lahko pridobijo pravno veljavo z njihovo vključitvijo v državni Prostorski red Slovenije.

Zaključek

Krovni nacionalni strategiji s področja varstva okolja in urejanja prostora v Sloveniji že določata omejevanje pozidave. Prav tako načeloma, napotuje k omejevanju pozidave tudi zakon o urejanju prostora, medtem ko je na primer Zakon o kmetijskih zemljiščih kar se omejevanja nove pozidave kmetijskih zemljišč tiče na prvi pogled zelo omejujoč. Problemi pa se pojavljajo pri neodločenosti in (ne)dоследnosti izvajanja strategij in zakonov.

Krožno gospodarjenje s prostorom je lahko dober instrument za omejevanje širjenja pozidave. Gre za instrument varstva okolja, ki ga je potrebno implementirati v ostale politike. Da pa bi bil učinkovit, ga morajo začeti uporabljati resorji, ki so zadolženi za urejanje dejavnosti, ki so uporabniki prostora oziroma zemljišč. To pomeni, da bo moral vsak resor pri sebi poiskati možne načine za izvrševanje načel krožnega gospodarjenja s prostorom in s tem doprinesti k zastavljenemu cilju, to je prenehanju širjenja pozidave po letu 2050. Namen prispevka je bil predlagati možne ukrepe na stanovanjskem področju, ki bodo pripomogli k aktivaciji praznih stanovanj in tako doseganju okoljskih izhodišč, ki smo si jih postavili kot država. Poleg delovanja resorjev bomo morali določiti tudi koordinatorja aktivnosti, zagotoviti opolnomočenje udeležениh in vzpostaviti ekonomske podporne mehanizme, da bodo načela krožnega gospodarjenja s prostorom prešla v prakso. Krožno gospodarjenje s prostorom je predvsem družbeno-ekonomski izziv. Končni rezultat krožnega gospodarjenja s prostorom pa ni prenehanje širjenja povezava temveč obnova Slovenije.

Nepremičnina bo v Sloveniji vedno dobra naložba

Anže Urevc, podpredsednik

Gospodarska zbornica Slovenije - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Bo nepremičnina v Sloveniji vedno dobra naložba?

Naklonjenost Slovencev do naložb v nepremičnine je znana. V očeh večine gre za varno in donosno naložbo, daleč pred vsemi ostalimi. V tujini je razmišljanje drugačno, a so tudi robni pogoji povsem drugačni. Poglejmo zakaj.

Slovenija je majhna in reliefno zelo razgibana država, posledično posuta z naravnimi lepotami in neokrnjeno naravo, za katero smo se odločili, da jo bomo obvarovali za naše zanamce. Podobno varujemo tudi večino kmetijskih zemljišč, katera so marsikje najboljša možnost za varno pozidavo. Za povrh so pomemben del Slovenije doletele še katastrofalne poplave, ki bodo v prostor vnesle dodatne stroge omejitve. V kolikor vse navedene dejavnike združimo skupaj, v presečni množici ne ostane prav veliko prostih površin. Slovenija pač ni Amerika ali Kitajska, ki si zaradi svoje velikosti lahko privoščita veliko bolj »odprto« gospodarjenje s prostorom in posledično tudi kakšno propadlo, zapuščeno in uničeno območje. In še varovanje okolja je tam veliko manj zavedno. Četudi bi bilo z vidika delovanja trga mogoče boljše, si pri nas tovrstnih zapuščenih območij vseeno ne želimo, a posledice so jasne. Stanovanj oziroma stanovanjskih nepremičnin vsaj navzven verjetno ne bo nikoli dovolj. In če k temu dodamo še popolnoma nestimulativno davčno politiko in razmah kratkoročnega oddajanja turistom (npr. preko priljubljenih platform kot sta Booking in Airbnb), je situacija še toliko slabša. Razlogov, zakaj ne bi spremenili oziroma uredili vsaj teh dveh področij ter posledično stanovanjske nepremičnine vsaj malo približali tistim, ki rešujejo svoj stanovanjski problem, ne vidim oziroma mi niso poznani. V končni fazi nas k temu zavezuje že Ustava v svojem 78. členu, a od tega se v zadnjih letih bolj oddaljujemo kot približujemo.

Davčne obveznosti lastnikov nepremičnin so smešno nizke. Plačevati sto do dvesto evrov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) na leto za nepremičnino, ki je vredna več kot pol milijona evrov, je milo rečeno mizerno. Kjer koli v razviti tujini bi ta znesek segal krepko čez 1.000 €. Žal si do danes še nobena vlada ni upala resno in uspešno zagristi v to področje. Pomemben razlog za to je verjetno naveden v uvodu. Tudi kupovanje neomejenega števila novih stanovanj po znižani stopnji davka na dodano vrednost (DDV) vodi do masovnega prelivanja presežnih sredstev z bančnih računov v nepremičnine in s tem v ustvarjanje t. i. nepremičninskih »tajkunov«. Tisti, ki teh sredstev nimajo, so obsojeni na pregrešno drag najem, ki je za povrh začinjjen še z množico pravnih malverzacij, vse z namenom izogibanja plačilu nerazumno visoke dohodnine od dobička iz oddajanja premoženja v najem. Ena, zase potrebna stanovanjska nepremičnina po znižani stopnji DDV bi bila čisto dovolj, vse ostalo je naložba in ni prav nobenega razloga za davčne ugodnosti. Zaradi nestimulativne davčne politike se je verjetno izrodila sicer dobro zamišljena javna najemna služba (v primeru oprostitve plačila davkov bi bila tovrstna rešitev veliko bolj »atraktivna«). Skratka, davčni sistem je lahko zelo priročno orodje za usmerjanje stanovanjske politike. Pri nas se s tem v ničemer ne moremo pohvaliti.

Še bolj kot davkov bi se rad dotaknil kratkoročnega oddajanja. Sem bi poleg turizma uvrstil tudi študentske sobe. So res stanovanja tudi hotelske ali študentske sobe, so res hiše tudi hoteli oziroma študentski domovi? Pri nas očitno da. Sploh v turističnih in univerzitetnih krajih, kjer prednjačijo Ljubljana, obala in gorenjski turistični biseri. Skratka ravno tam, kjer so nepremičnine daleč najdražje in najbolj nedostopne za povprečnega državljana. Poznam veliko primerov, ko so novogradnje v teh krajih večinoma pokupili premožnejši državljanji, sedaj pa jih najdete na turističnih portalih ali v njih biva množica študentov. Za čiščenje in vzdrževanje le teh skrbijo domačini, razvila so se podjetja, ki skrbijo za upravljanje s takimi nepremičninami. S potrebnimi soglasji etažnih lastnikov v primerih večstanovanjski stavb se ne ukvarja nihče, brez tožnika pač ni sodnika. Mogoče se vsake toliko časa najde le kakšen zaveden staroselec, ki preko inšpekcij to prepreči. Ampak takih je zanemarljivo malo. V našem podjetju upravljamo s cca 6.000 stanovanji ravno na območju turistično zelo razvite zgornje Gorenjske, a ustreznega tričetrtinskega soglasja še nisem videl, stanovanj na Bookingu in Airbnbju pa kolikor hočeš. Da o študentskih sobah, v katere se izven turistične sezone spreminjajo stanovanja, sploh ne govorim. Vse to je konkurenca mladi družini, ki si želi

kupiti ali najeti stanovanje v teh krajih. Povsem jasno je, da gredo cene in najemnine lahko samo navzgor, mlade družine pa so s tem v še večjih težavah. Zelo zanimivo bi bilo izvesti analizo, koliko stanovanj in hiš je bilo v turističnih krajih v zadnjih letih kupljenih z namenom stalnega prebivanja lokalnih prebivalcev. Prepričan sem, da so v veliki manjšini.

Postranskih škod nenadzorovanega kratkoročnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin je več. Prvič se kaže kot nezmožnost obvladovanja turističnih tokov in skoraj nemogočega načrtovanja obiska najpriljubljenejših destinacij. Posledično zaradi preštevilčnosti turistov le ti dodatno krnijo kvaliteto bivanja stalnih prebivalcev. Zaradi dokaj enostavnega zaslužka se vse več ljudi ukvarja s kratkoročnim oddajanjem. A že v osnovi velja, da je dodana vrednost v gostinstvu in turizmu na splošno nizka, zato nas pretirano ukvarjanje s to dejavnostjo ne vodi v krog držav, kjer vladajo raziskave, inovacije in razvoj. Težje je motivirati ljudi h kreativnemu razmišljanju in početju, če imajo dokaj enostavno možnost zaslužka. Sicer solidnega, a daleč do tega, kar danes na primer omogoča sodobni informacijski svet.

Zaključek

Če torej želimo, da naslovna teza oziroma uvodno razmišljanje ne bosta veljala še desetletja, so usmeritve za prihodnost jasne - stanovanjski politiki je potrebno prilagoditi davčni sistem, kratkoročno oddajanje pa, če ne že povsem prepovedati, ga vsaj striktno nadzirati oziroma ga omogočiti le tistim, ki pred začetkom opravljanja te dejavnosti predložijo ustrezna soglasja in dovoljenja. Država naj pri tem poskrbi za gradnjo ustreznega števila študentskih domov. Posledično bo tudi potreba po gradnji napovedanega enormnega števila javnih stanovanj kar naenkrat precej manjša.

Zeleni prehod in večstanovanjske stavbe - dejavniki iz vidika upravljanja s stavbami

Mag. Miha Berlič, vodja službe informatike, kakovosti in CPM
SPL d.d.

Uvod

Prenova večstanovanjskih stavb v Sloveniji postaja z energetske krizo, nastalo v letu 2022, še bolj pomembna zaradi potrebe po izboljšanju energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb in dodatno k trajnostni prihodnosti bivanja v urbanih okoljih (zeleni prehod). V tem strokovnem članku se osredotočamo na dejavnike, ki vplivajo na odločanje etažnih lastnikov za prenavo ne samo energetskih ukrepov ampak tudi prilagoditve večstanovanjskih stavb v brezogljivo družbo (zeleni prehod), s poudarkom na vgradnji sončnih elektrarn in vgradnji električnih polnilnic za električna vozila v garažah in na parkiriščih večstanovanjskih stavb.

Prenova večstanovanjskih stavb je ključnega pomena za zmanjšanje porabe energije, izboljšanje bivalnih pogojev in zmanjšanje vpliva na okolje. Vendar se ta proces pogosto srečuje s številnimi izzivi, vključno z odločitvenimi ovirami, zakonodajnimi in finančnimi ovirami, ki jih morajo premagati etažni lastniki. V tem članku se osredotočamo na dejavnike, ki vplivajo na odločanje etažnih lastnikov za zeleno prenavo, s poudarkom na vgradnji sončnih elektrarn in električnih polnilnic za električna vozila.

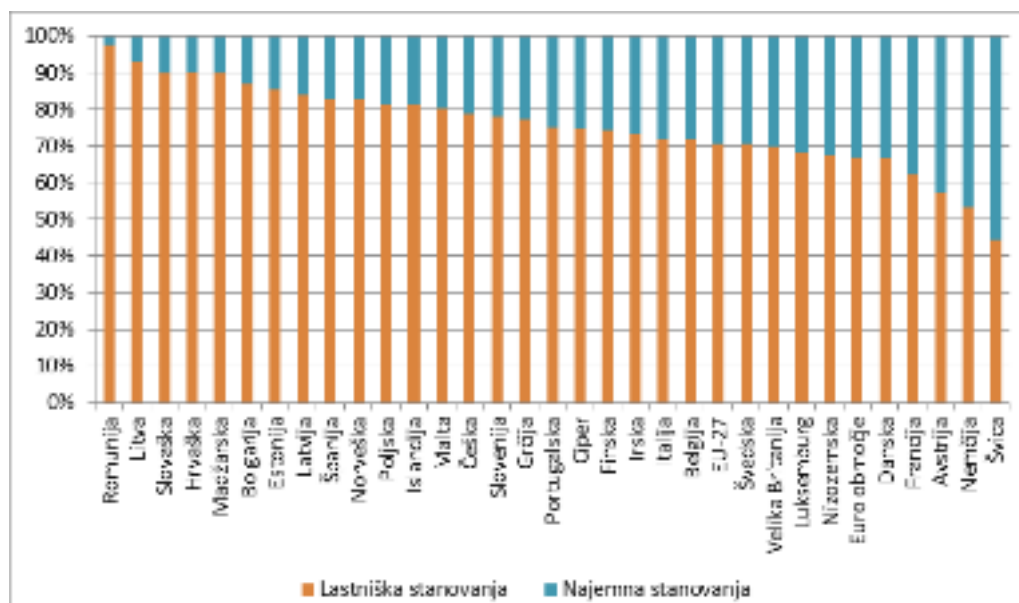
Oris problematike prenovе večstanovanjskih stavb

Lokalne in mestne oblasti oblikujejo urbanistično politiko, ki zajema vrsto ukrepov za izboljšanje in razvoj mest. V prostorskih načrtih so večinoma prevladovale politike obsežnejših prostorskih prenov. Pomen rednega vzdrževanja in prenov stavb in vključevanje le tega v prostorske načrte in politike je bilo zanemarjeno in prezrto (Yau, 2012, str. 110), to pa se kaže v stanju obstoječega stavbnega fonda.

Pri prenavi večstanovanjskih stavb so odločitve o prenavah zapletene, saj je potrebno veliko usklajevanja in sodelovanja med lastniki večstanovanjskih stavb. Značilno je, da je lastništvo večstanovanjskih stavb zelo razdrobljeno, interesi posameznih lastnikov stavbe pa so zelo heterogeni. Usklajenost lastnikov večstanovanjskih stavb glede potreb in odločitev o prenavah je težko dosegljiva, zlasti v velikih večstanovanjskih stavbah (Yau, 2012, str. 110).

Za evrsko območje je značilno, da je lastniških stanovanj v povprečju 66,8 %, kar dokazuje veliko razdrobljenost lastništva večstanovanjskih stavb. Podatke po posameznih državah o lastništvu stanovanj prikazuje spodnja slika.

Slika 1: Prikaz deleža lastniških stanovanj po državah EU



Vir: Stanovanjska statistika, Evrostat.

Za Slovenijo statistični podatki kažejo, da je v zasebni lasti fizičnih oseb kar 90 % vseh stanovanj, kar je visoko nad evrskim povprečjem (Miklič, 2012)

Za Slovenijo in ostale postsocialistične države je značilno, da je stanovanjski fond v slabem stanju. Stanje stanovanjskega fonda je tako odraz preteklih stanovanjskih politik, kjer so bila stanovanja družbena ali državna. Ta pa so bila slabo vzdrževana. Tako je bil eden izmed namenov privatizacije stanovanjskega fonda tudi zagotovitev boljšega upravljanja in vzdrževanja le-tega (Cirman, Mandić, & Zorić, 2013, str. 3379).

Odločitve za prenovo večstanovanjskih stavb niso enostavne niti v zahodnih razvitih državah niti v postsocialističnih državah, še manj pa se lahko primerjajo z odločitvami o prenovah stavb v enolastniških oziroma enostanovanjskih stavbah (Cirman et.al., 2013, 3380; Yau, 2012, str.110).

Pomen prenove večstanovanjskih stavb je večplasten. Je ključen element doseganja podnebno energetskih politik, saj predstavlja največji potencial pri zniževanju izpustov toplogrednih plinov. Vse bolj se tudi uveljavlja in dobiva pomen v prostorskih prenovah mest in sledenju trajnostnemu pristopu k prenovi stavb. Tako Yau (2012, str. 110) navaja, da je prenova stavb iz trajnostnega vidika bolj primerna odločitev, saj v primerjavi z obsežnejšimi prostorskimi prenovami ne nastanejo negativne socialne in okoljske posledice. Hkrati pa so prenove in vzdrževanje posameznih stavb pod manjšimi političnimi pritiski in manjšimi zahtevami po velikih finančnih sredstvih.

Prenova večstanovanjskih stavb in vzdrževanje sta med seboj tudi komplementarna. Kadar govorimo o vzdrževanju stavb, to pomeni popravila in zamenjavo obstoječih elementov stavbe in njenih naprav zaradi okvar ali dotrajanosti. To pomeni zamenjavo stavbnega pohištva, strehe, fasade, kot tudi instalacijskih sistemov za oskrbovanje stavbe z vodo, elektriko, ogrevanjem. Energetska prenova stavbe pa zahteva zamenjavo obstoječih elementov stavbe z novimi materiali in drugačnimi lastnostmi, da se s tem lahko dosežejo boljše energetske lastnosti stavbe. Večstanovanjski fond v razvitem svetu danes dosega starost 30 let, kar je že doba, ko so potrebna večja vzdrževalna dela (Žegarac, & Sitar, 2009, str.136), slaba gradnja, samo graditeljstvo, manj strogi gradbeni predpisi, načini gradnje, pomanjkanje sredstev za dokončanje in vzdrževanje stavb (Šijanec-Zavrl, 1999, str.42; Cirman et.al., 2013, str. 3383) so razlogi za slabo stanje stavb in potrebo po vzdrževanju stavbe. Energetska prenova stavbe in vzdrževanje stavbe sta torej povezana zaradi predhodno opisanih razlogov, Šijanec-Zavrl (1999, str. 42) zato navaja, da pri energetske prenovi stavb

predstavlja dejansko prenovo zgolj 40 % vrednosti investicije, preostali del pa predstavlja vzdrževanje stavbe.

Yau (2012, str. 111) posebej poudarja vlogo in pomen prenove obstoječega stanovanjskega fonda za trajnostni razvoj, ki sicer ne pomeni tudi obširnejše prenove oz. rekonstrukcije stavbe, kot to opredeljujejo Sitar, Korošak in Kranjc (2005, str. 39). Pomen prenove stanovanjskega fonda je v zagotavljanju stanja stavb v primernem stanju za bivanje, kar pomeni, da je bivanje varno in zdravo (higiensko). Pomen zagotavljanja minimalnih pogojev varnega in higienskega bivanja v stavbah, je v preprečevanju izbruha epidemij in s tem širših družbenih in ekonomskih posledic. Prenova stavb povečuje ekonomsko vrednost stavbe in posameznega dela stavbe. S prenovo stavbe se posledično poveča tržna vrednost nepremičnine. Nepremičnine so iz finančnega vidika premoženje, katerega vrednost se s časom znižuje (amortizira). Vrednost nepremičnine se znižuje zaradi fizičnega zastaranja, funkcionalnega zastaranja in ekonomskega zastaranja. Zastaranja so lahko ozdravljiva ali neozdravljiva (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007). Ozdravljiva zastaranja lahko povečujejo vrednost nepremičnine z vzdrževanjem in prenovo elementov stavb. Prenova stavb namesto širše prenove sosesk ohranja lokalne socialne mreže soseske in ekonomsko aktivnost. S temeljitimi prenovami sosesk se namreč prekinejo tako socialne mreže, kot tudi razdre lokalno gospodarstvo, kar rezultira v nezaposlenosti in brezdomstvu. S prenovo stavb pa se ohrani obstoječe družbeno in gospodarsko življenje in tudi odloži temeljita rekonstrukcija prostora.

Na osnovi pregleda literature lahko ugotovim, da je stane stanovanjskega fonda tako v razvitem svetu, kot tudi v postsocialističnih državah in Sloveniji potrebno prenove. Takšno stanje večstanovanjskih stavb je v grobem posledica vodenja in izbire urbanističnih politik, s poudarjanjem obširnejših prenov in rekonstrukcij celotnih sosesk, problema sprejemanja odločitev o prenovah v razmerah razpršenega lastništva v večstanovanjskih stavbah in zanemarjanje tekočih vzdrževanj stavb.

Za postsocialistične države pa so značilni še dodatni razlogi. Ob privatizaciji stanovanjskega fonda in sorazmerno ugodnih cenah stanovanj novi lastniki niso prevzeli zavedanja, da morajo tudi za skupne prostore in naprave skrbeti in prevzemati obveznosti vzdrževanja in prenove stavb in pripadajočih zemljišč. To pomeni, da posamezni lastniki stanovanj finančno ne zmorejo stroškov obratovanja stavbe, kaj šele vzdrževanja in prenove. To je posledica ugodnih nakupov družbenih oz. državnih stanovanj. Nema lokrat pa posamezni lastniki tudi zavestno ne plačujejo skupnih stroškov obratovanja, vzdrževanja in prenove stavb. Ohlapna zakonodaja, ki ne opredeljuje jasno vseh pravic in obveznosti lastnikov stavb, nedorečeni mehanizmi odločanja lastnikov in načinov financiranja prenov stavb so tudi posledica slabega upravljanja z nepremičninami in vzdrževanjem skupnih delov in naprav stavbe (Cirman et.al., 2013, str. 3384 - 3385; Sendi, & Filipović, 2007, str. 98 - 99).

Dejavniki prenove večstanovanjskih stavb

V prejšnjem podglavju je predstavljena problematika prenove večstanovanjskih stavb iz širšega pogleda, predvsem iz vidika urbanistične in stanovanjske politike. Odgovornost in odločitve o prenovah pa so predvsem na lastnikih posameznih delov večstanovanjskih stavb. Če je v primeru enostanovanjskih stavb odločitev o prenovah vezana na enega lastnika, je pri prenovah večstanovanjskih stavbah odločitev vezana na vse oziroma večino lastnikov posameznih delov stavbe, ki imajo različne preference in motive za odločitve o potrebnih izvedbah prenov.

Yau (2012, str. 111) navaja, da so odločitve o prenovah odvisne od različnih motivov in omejitev za prenovo večstanovanjskih stavbah in navaja glavne dejavnike.

Posamezni lastniki se za prenovo odločijo na osnovi ekonomskih načel, kar pomeni, da se bo posamezni lastnik odločil za prenovo takrat ko bodo neto koristi prenove večji od stroškov prenove. To pomeni, da je sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov večja od stroškov investicije. Prenova stavbe izboljša bivalno udobje stavbe, zniža stroške obratovanja stavbe, posledično pa je potencialna najemnina ali vrednost stavbe višja in s tem večje tudi finančne koristi. Investicije v prenovo stavbe pa vplivajo tudi na življenjsko dobo elementov stavbe in s tem na podaljšanje časa prejemanja finančnih koristi (najemnin), ki izvirajo iz lastništva stavbe.

Investicije v prenavo večstanovanjskih stavb so v večini finančno velik zalogaj, zato se pojavljajo teze, da je slabo stanje stavb in ovire pri odločitvah o prenavah stavb v veliki meri posledica finančne finančne sposobnosti stanovalcev, zlasti tistih, ki se uvrščajo v nižje dohodkovne razrede.

Lastništvo stanovanj naj bi tudi vplivalo na odločitve o prenavah, saj imajo lastniki stanovanj večji motiv za vlaganje v stanovanja kot najemniki, zato se tudi bolj aktivno in hitreje odločijo za investicije.

Starost stavbe naj bi imela ravno tako pomemben vpliv pri prenavah, saj se starejšim stavbam izteka življenjska doba elementov ali pa je ta tik pred koncem, kar pomeni potrebo po prenavi in posredni motiv za odločitev lastnikov o investiciji.

Namera lastnikov o prodaji ali selitvi iz stanovanja lahko vpliva na odnos lastnika do stavbe, saj v primeru, da se posamezni lastnik namerava odseliti, nima več interesa za sodelovanje pri upravljanju stavbe.

Izvedba prenav na večstanovanjskih stavbah pomeni veliko organizacijskih naporov pri usklajevanju različnih motivov in preferenc pri upravljanju s stavbo in tehničnega znanja za izvedbo njene prenav. Soglasja v stavbah z večjim številom stanovalcev je lahko težje pridobiti, kot v manjših stavbah. Pripravljenost sodelovati pri odločitvah oziroma upravljanju s stavbo pa je pogosto prepuščena posameznikom, kar pomeni, da se ostali lastniki stanovanj ne vključujejo v odločanje, kar se označuje kot problem zastojkarstva (angl. free-riding). Pri odločitvah o prenavah pa se vse večji pomen daje povezanosti med lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medsebojnem zaupanju in poznavanju. Socialna povezanost stanovalcev oziroma socialni kapital (angl. social capital) je vse bolj prepoznan kot pomemben dejavnik prenav stavb. Cirman et.al. (2013, str. 3384) kot pomemben dejavnik omenjajo tudi odnos do lastnine stanovanj, zlasti v postsocialističnih državah, kjer je bil državni ali družbeni stanovanjski fond privatiziran po zelo ugodnih pogojih. Kot pomemben dejavnik oziroma oviro pri odločanju o prenavi stavbe Šijanec-Zavrl (1996, str. 51) poleg že omenjenih navaja še neurejene lastniške odnose, nesoglasja med lastniki in pomanjkanje strokovnih informacij.

Sendi in Filipović (2007, str. 96) navajata kot oviro pri prenavi večstanovanjskih stavbah slabo delo upravnika stavb. Poudarjata, da je delo upravnika zelo pomembno pri prenavah stavb, kakor tudi vključenost stanovalcev v načrtovanje vzdrževalnih in prenavitvenih delih. Na osnovi raziskav Yau (2012) in Cirman et.al. (2013), ki ugotavljajo pomen posameznih zgoraj naštetih dejavnikov za odločitve o prenavah v večstanovanjskih stavbah, v spodnji tabeli povzemam proučevane dejavnike, ki so jih avtorji testirali v svojih raziskavah.

Slika 2: Dejavniki prenove večstanovanjskih stavb po Yau in Cirman et.al.

Dejavniki za prenove (Yau/Cirman et.al.)	Raziskava	Dejavniki za prenove (Yau/Cirman et.al.)	Raziskava
Tehnično znanje za prenovo	Yau	Ruralno področje	Cirman et.al.
Namera o selitvi stanovalcev/Nedovna vsebitve	Yau/Cirman et.al.	Slabo razvita regija države	Cirman et.al.
Socialna povezanost med stanovalci/Poznavanje soseske, Sposobnost dogovarjanja med stanovalci; Povezanost/pripadnost soseski	Yau/Cirman et.al.	Barvita regija (območje glavnega mesta)	Cirman et.al.
Izvedba del v lastni režiji	Yau	Glavnost soseske	Cirman et.al.
Potreba po prenovi stavbe	Yau	Varnost soseske	Cirman et.al.
Povečanje vrednosti stanovanja ali višine najemnin	Yau	Starost stanovalcev	Cirman et.al.
Finančna sposobnost izvedbe prenove/Plačevanje prispevka v rezervni sklad	Yau/Cirman et.al.	Stanovalci starejši od 64 let	Cirman et.al.
Motenje bivanja zaradi izvajanja prenove	Yau	bobrazba stanovalcev	Yau/Cirman et.al.
Velikost večstanovanjske stavbe	Yau/Cirman et.al.	Velikost stanovanja	Yau/Cirman et.al.
Dojemanje stanovalcev o potrebnosti prenove/Dojemanje kvalitete bivanja v stanovanju	Yau/Cirman et.al.	Število mladoletnih članov gospodinjstva	Cirman et.al.
Starost stavbe	Cirman et.al.	Dohodek stanovalcev	Yau/Cirman et.al.
Stanovanjski status (lastnik/najemnik)	Yau	Odplačevanje kredita za stanovanje	Cirman et.al.
Območje stavbe namenjena celoviti prenovi soseske	Yau	Menjvarje lastništva in stanovalcev v soseski	Cirman et.al.
Velikost mesta	Cirman et.al.	Raznoликost v ekonomski situaciji med stanovalci	Cirman et.al.
Slab upravnik	Cirman et.al.		

Vir: Y. Yau, Multicriteria Decision Making for Homeowners' Participation in Building Maintenance, 2012, str.117, tabela 7; Cirman et.al., Decisions to renovate: Identifying key determinants in Central and Eastern European post-socialist countries, str. 3396, tabela 2.

Yau (2012, str. 116) ugotavlja, da se lastniki odločajo za prenovo večstanovanjskih stavb v prvi vrsti na osnovi finančnih zmožnosti oz. višini stroškov investicije. Finančna zmožnost je tudi najpomembnejši dejavnik odločitve o prenovi tako v velikih kot v manjših večstanovanjskih stavbah. Odločitev o prenovi stavbe je v veliki meri odvisna od mnenja stanovalcev o potrebnosti prenove. To pomeni, da v kolikor stanovalci menijo, da je stanje stavbe slabo, bo večja verjetnost, da bodo sprejeli odločitev o prenovi stavbe.

Pomemben dejavnik za odločitev o prenovi stavbe je tudi trenutno stanje stavbe, kar pomeni, da slaba vzdrževanost stavbe ali njena zastarelost pomembno vplivata na odločitve o prenovi stavbe. To velja tako za manjše kot tudi za večje večstanovanjske stavbe.

Najmanj pomemben dejavnik za prenovo večstanovanjske stavbe je status stanovalca, kar pomeni, da je za odločitev o prenovah nepomembno ali so stanovalci lastniki ali najemniki. Sicer o prenovah lahko odločajo zgolj lastniki stanovanj, kar pomeni, da je ugotovitev smiselna. Nepomembni dejavniki so tudi motenje bivanja zaradi izvajanja prenov, starost stavbe in tehnično znanje za prenovo stavbe.

Yau (2012, str. 118) pa ugotavlja, da je pri manjših večstanovanjskih stavbah zelo pomemben dejavnik, poleg finančne zmožnosti stanovalcev in trenutnega stanja stavbe, tudi socialna povezanost in pripravljenost stanovalcev k izvedbi del v lastni režiji (socialni kapital). Ta dejavnik je povezan s finančno zmožnostjo stanovalcev pri prenovah stavb, saj je vrednost investicij na manjših stavbah še vedno velika in

se delež finančnega bremena v manjših stavbah porazdeli med stanovalci v večjem absolutnem znesku, kot v večjih večstanovanjskih stavbah, kjer se zaradi večjega števila stanovanj zneski investicije bolj razdrobijo. V stavbah kjer je večja povezanost med stanovalci in pripadnost skupnosti stanovalcev stavbe, se odločitve o upravljanju stavbe in prenovah hitreje in lažje dosežejo.

Cirman et.al. (2013, str. 3402) ugotavljajo, da je zelo pomemben dejavnik pri odločitvah za prenovu večstanovanjskih stavbah socialni kapital, ki je merjen na eni strani z dejavniki povezanosti stanovalcev s sosesko in poznavanjem sosedov v stavbi, in na drugi strani z zmožnostjo sprejemanja skupnih odločitev stanovalcev ter rednim vplačevanjem prispevkov v rezervni sklad stavbe. Yau (2010, str. 58) tudi potrди, da je za sprejemanje skupnih odločitev lastnikov stavb pomemben občutek pripadnosti skupnosti. Zadovoljstvo z upravniki večstanovanjskih stavb nima vpliva na odločitve o prenovi stavbe.

Na odločitve na prenovu vplivajo tudi nedavne spremembe lastništva stanovanjskih enot v stavbi in sicer je verjetnost, da se sprejme odločitev za prenovu, v takih primerih manjša. Razlog za tak vzorec je v tem, da novi lastniki stanovanj v stavbi zaradi financiranja nakupa stanovanja ne zmorejo dodatnih finančnih obremenitev, ali pa je pripravljenost novih lastnikov v stavbi mnogo manj naklonjena, lahko tudi zaradi manjše vključenosti v proces odločanja oz. sodelovanja pri upravljanju stavbe, manjši povezanosti z sosedi in občutkom pripadnosti v soseski.

Na odločitve o prenovi vpliva tudi starost stavbe, vendar je povezava med starostjo stavbe in odločitvijo o prenovi majhna. Večja verjetnost za prenovu je v bolj razvitih regijah, hkrati pa tudi v večjih mestih. V manjših mestih pa je povezava negativna in kaže, da je prenova v manjših mestih manj verjetna. To pomeni, da lokacija stavbe in značilnosti stavbe pomembno vplivajo na odločitve o prenovi stavb. Ostali dejavniki v okviru značilnosti lokacije in stanovanj na odločitve o prenovah večstanovanjskih stavbah ne vplivajo: varnost soseske, glasnost soseske, velikost stavbe, dožemanje kvalitete bivanja v stanovanju.

Raziskava Cirman et.al (2013, str. 3402) razkriva, da socialno-demografske in ekonomske značilnosti gospodinjstev ne vplivajo pomembno na odločitve o prenovah. Med te dejavnike sodijo izobrazba, velikost stanovanja, dohodek, zadolženost zaradi nakupa stanovanja, število mladoletnih članov v gospodinjstvu.

Iz obeh raziskav lahko izluščimo, da sta najpomembnejša dejavniki, ki vplivata na prenovu večstanovanjskih stavb, finančna zmožnost stanovalcev in njihova socialna povezanost.

Financiranje prenov

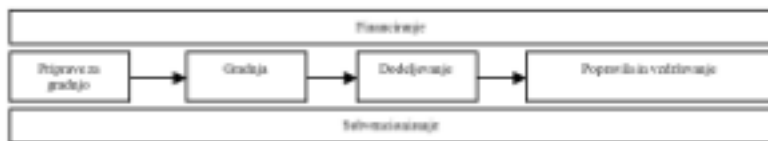
V sistemu omogočanja stanovanjske oskrbe je pretežni del odgovornosti za zagotovitev finančnih sredstev za prenovu večstanovanjskih stavb na strani etažnih lastnikov oziroma solastnikov večstanovanjskih stavb. Na osnovi modela, ki prikazuje proces zagotavljanja stanovanj, in razmejitev vlog pri posameznih fazah procesa na javni in zasebni sektor, bodo v nadaljevanju predstavljeni načini in instrumenti financiranja v sistemu omogočanja stanovanjske oskrbe.

Načinov zagotavljanja finančnih sredstev je več. V različnih državah so ti sistemi različno razviti in podprti tako z institucijami, ki omogočajo financiranje stanovanjske oskrbe, kot z različnimi instrumenti.

V okviru teorij zagotavljanja stanovanj je pomemben teoretičen prispevek dal avtor Doling (1997, str. 49), ki je iz vsake faze procesa zagotavljanja stanovanj izločil financiranje in subvencioniranje in ju postavil kot pomembna spremljevalna elementa vsake faze. To pomeni, da sta tako financiranje kot subvencioniranje vzporedni aktivnosti tudi v fazi prenove in vzdrževanja.

Faze procesa zagotavljanja stanovanj po Dolingu (1997, str. 49) prikazuje spodnja slika.

Slika 2: Glavne faze verige zagotavljanja stanovanj



Vir: J.Doling, Comparative Housing Policy, 1997, str. 49.

Zgornji prikaz faz zagotavljanja stanovanj je dopolnjen z dvema ključnima elementoma zagotavljanja izvajanja vsake faze, to je financiranjem in subvencioniranjem. Pomembna aplikacija tega teoretičnega modela je v tem, da mora stanovanjska politika imeti jasno opredeljene načine finančnih in socialnih ukrepov pri zagotavljanju vsake faze procesa zagotavljanja stanovanj.

Zasebno financiranje

Načini financiranja prenov večstanovanjskih stavb s strani zasebnega sektorja so (UNECE, 2005): financiranje iz lastnih sredstev (angl. owner self-finance), financiranje s strani prodajalca (angl. seller finance), financiranje s strani družine in prijateljev (angl. third-party finance: family or friend), financiranje s strani banke in hranilnice (angl. third-party finance: bank or other depository), financiranje s strani zavarovalnice (angl. third-party finance: an insurance company), financiranje s strani drugih finančnih podjetij (angl. third-party finance: a finance company), financiranje s strani vlad (angl. third-party finance: government) in hipotekarno financiranje (angl. mortgage backed security).

Financiranje prenov iz lastnih sredstev je način financiranja, kjer vsa finančna sredstva priskrbi lastnik nepremičnine iz lastnih virov, pretežno iz prihrankov.

Financiranje s strani prodajalca, je način financiranja, kjer finančna sredstva zagotovi prodajalec stanovanj ali, v primeru prenove, izvajalec prenovitvenih del. To pomeni, da na nek način daje kredit lastnikom za nakup oz. prenavo iz lastnih virov sredstev in prevzema stroške financiranja.

Financiranje s pomočjo družine in prijateljev je način financiranja, kjer sredstva za nakup ali prenavo stanovanj zagotovijo družina ali prijatelji iz lastnih prihrankov ali tudi z najetjem kredita. V takih primerih ti nosijo tudi stroške financiranja in zavarovanja.

Financiranje s pomočjo bank in drugih depozitnih finančnih institucij je klasično kreditiranje nakupa ali prenove stanovanj, kjer banka odobri kredit. Vire finančnih sredstev banka načeloma zagotovi s strani prejetih depozitov. Zavarovanje odplačil je večinoma na osnovi hipoteke, lahko pa tudi na osnovi zavarovanj pri zavarovalnici ali drugih načinov, kot so odstop terjatev, solidarno poroštvo, ipd. Tu ima na eni strani banka obveznosti do dajalcev depozitov in na drugi strani terjatve iz naslova danih kreditov. Neposrednih zahtev dajalcev depozitov do prejemnikov kreditov v takem načinu financiranja ni.

Financiranje s strani zavarovalnic se nanaša predvsem na nakup vrednostnih papirjev s strani zavarovalnic, ki so izdane oziroma zavarovane s hipotekami. Zavarovalnica tako nalaga presežna sredstva iz plačanih premij.

Financiranje s strani finančnih podjetij je podobno kot pri zavarovalnicah, kjer finančna podjetja svoja presežna finančna sredstva ali sredstva pridobljena na finančnih trgih nalagajo v različne finančne instrumente.

Financiranje s strani vlad pomeni, da država zagotavlja nakup finančnih instrumentov iz javnih sredstev. Nakup takih finančnih instrumentov temelji na zavarovanjih iz hipotek.

Financiranje na osnovi vrednostnih papirjev izdanih z listninjenjem (angl. mortgage backed securities), je oblikovanje paketov izdanih hipotekarnih posojil, ki imajo skupne značilnosti glede ročnosti, bonitete posojilojemalcev, in jih v obliki izdaje novih vrednostnih papirjev proda investitorjem. Načeloma so investitorji vzajemni skladi, pokojninski skladi, banke, zavarovalnice in zasebni investitorji. Značilnost takega financiranja je, da se vrednostni papirji izdani na osnovi hipotek prosto tržijo na sekundarnih kapitalskih trgih.

Financiranje s strani javnega sektorja

V sistemu omogočanja stanovanjske oskrbe so države usmerjene predvsem v oblikovanje posrednih oblik spodbujanja nakupov stanovanj in prenov v večstanovanjskih stavbah. Te se kažejo preko različnih oblik podeljevanja nepovratnih sredstev, subvencij in skladov, zagotavljanja ugodnejših obrestnih mer na posojila za ukrepe posameznih politik, omogočanje davčnih olajšav, uvajanje različnih dajatev in minimalnih zahtev in kazni (Buildings Performance Institute Europe, 2011). Obstoječi finančni instrumenti v večini primerov ne spodbujajo večjih prenov stavb, zlasti pa ne omogočajo doseganja zastavljenih energetske podnebne ciljev EU.

Razvoj primernih finančnih mehanizmov, ki bodo k energetske prenovi stavb spodbudili lastnike, upravnike, izvajalce del in dobavitelje materialov in tehnologij, je glavna usmeritev in cilj, ki ga v akcijskem načrtu postavlja UNECE (2010). Države morajo zato vzpostaviti transparenten sistem subvencij, nepovratnih sredstev, posojil, kakor tudi transparenten sistem virov lastnega financiranja.

Sistemi subvencioniranja morajo vzpodbujati energetske prenov stavb, tako da je v javnih sredstvih zagotovljen večji obseg sredstev za subvencije in nepovratna sredstva. Le-ta pa naj bodo usmerjena v nabavo visoko energetske učinkovitih tehnologij. Lastnikom naj se poveča višina možno dodeljenih subvencij in nepovratnih sredstev. Vzpostavljeni morajo biti tudi sistemi, ki zagotavljajo ugodna posojila brez obresti ali z nizkimi obrestmi. Posebej pa naj bo dodeljena možnost subvencioniranja lastnikom z nižjimi dohodki.

Tudi davčne vzpodbude in oprostitve igrajo pomembno vlogo pri odločitvah o prenovah večstanovanjskih stavb. To pomeni, da morajo države prilagoditi davčni sistem tako, da bodo z davčnimi olajšavami nagrajevale odločitve lastnikov za gradnjo in prenovo energetske učinkovitih stavb. Davčne olajšave pa bi lahko imele pomembno funkcijo tudi pri promociji novih tehnologij in pospeševanju obsega vgradnje le-teh.

Uvedba dajatev na premoženje zaradi energetske neučinkovite rabe premoženja je ena izmed možnih rešitev za spodbujanje odločitev o prenovah stavb. Taka dajatev bi bila lahko uvedena na premoženje, ki bi na osnovi energetskih pregledov in bilanc ter energetskih izkaznic izkazovalo energetske neučinkovost stavbe in bi bila odvisna tudi od velikosti premoženja. Stavbe brez energetske izkaznice pa bi bile obdavčene z najvišjo davčno stopnjo. Tak davek bi moral upoštevati in posebej obravnavati dohodkovno najšibkejši sloje prebivalstva.

S strani države je tudi pomembno, da zagotovi primerno zakonodajno osnovo, da omogoči finančnemu sektorju oblikovanje produktov financiranja za energetske prenov stavb. To vključuje zakonodajno ureditev zavarovanj in garancij, oblikovanje usmeritev in standardov za ocenjevanje in obvladovanje tveganj na področju projektov energetske učinkovitosti in sistem javnih garancijskih shem za kreditiranje energetske učinkovitih projektov. Na ta način tudi finančnemu sektorju omogoči vključitev v sistem javno-zasebnega partnerstva.

Financiranje prenov večstanovanjskih stavb v Sloveniji

Zasebno financiranje

Najpomembnejši viri financiranja prenov v večstanovanjskih stavbah so denarna sredstva rezervnih skladov stavb, lastni prihranki posameznih etažnih lastnikov in privarčevana denarna sredstva posameznih etažnih lastnikov pri upravniku.

Manj pogoste oblike virov financiranja pa so najetje kredita v breme rezervnega sklada stavbe in druge oblike financiranja, kot so financiranje s strani tretjih oseb (to je na primer financiranje s strani izvajalcev del, zavarovalnic, finančnih podjetij, pogodbeno prenova).

Varčevanje pri upravniku

Po privatizaciji slovenskega stanovanjskega fonda, je financiranje prenov večstanovanjskih stavb prešlo v pretežno zasebno financiranje. To pomeni, da za izvedbo del prenove večstanovanjskih stavb finančna sredstva zagotovijo etažni lastniki sami v celoti. Finančnega instrumenta, ki bi zagotavljal finančna sredstva za prenovo večstanovanjskih stavb v razmerah razpršenega lastništva, v Sloveniji ni bilo.

Viri financiranja so bili tako v celoti iz tekočih prihrankov posameznih etažnih lastnikov, najetjem posojil pri finančnih institucijah, pomoči sorodnikov in prijateljev. V času od privatizacije stanovanjskega fonda do uvedbe obveznega rezervnega sklada za večlastniške stavbe se je oblikovala praksa, da so se etažni lastniki večstanovanjske stavbe dogovorili, da za potrebe vzdrževanj in prenov pooblaščaajo upravnika, da oblikuje poseben sklad v katerega vplačujejo etažni lastniki določene zneske za namene bodočih prenov skupnih delov in naprav.

Etažni lastniki so lahko na zboru etažnih lastnikov, kot najvišji odločevalni organ lastnikov v večlastniških stavbah, sprejeli sklep, da upravnik stavbe na mesečnih razdelilnikih stroškov obremeni vsakokratnega etažnega lastnika za določen znesek, ki ga etažni lastnik nato plača. Vsa vplačila vodi upravnik za vsakega posameznega etažnega lastnika posebej. Tako se vzpostavi sistem vnaprejšnjega varčevanja posameznih etažnih lastnikov stavbe in tudi neke vrste sklad stavbe za namene vzdrževanja in prenove večstanovanjske stavbe. Tak način varčevanja je prostovoljen in ga vsak etažni lastnik za svoj del obveznosti tudi lahko kadarkoli prekine s pisnim preklicem upravniku.

Slabost takega načina varčevanja in zagotavljanja denarnih sredstev za vzdrževanje in prenovo večstanovanjskih stavb je v tem, da sklep, sprejet na zboru etažnih lastnikov, o varčevanju pri upravniku, ni zavezujoč, saj ne predstavlja posla rednega ali izrednega upravljanja in zato tudi ne pravnega temelja, ki bi bil obvezujoč za vse etažne lastnike. To pomeni, da tak sklep ne velja za etažne lastnike, ki se s takim sklepom niso strinjali ali pa tudi za nove etažne lastnike, ki so pridobili lastninsko pravico kasneje. To pa tudi pomeni, da pri zamenjavi lastništva stanovanja denarna sredstva vplačana s strani starega lastnika ne pripadajo novemu lastniku. Vsak etažni lastnik od upravnika lahko kadarkoli zahteva, da mu izplača vsa svoja vplačila. Druga pomembna pomanjkljivost takega varčevanja pa je, da so tako privarčevana sredstva ob morebitnem stečaju upravnika, del njegove stečajne mase.

Ob odločitvi etažnih lastnikov za izvedbo posameznih del na stavbi, so se tako privarčevana sredstva pri upravniku porabljala za pokrivanje stroškov investicije. Omejitev financiranja vrste del in prenov iz tako privarčevanih sredstvih ni. Tak način financiranja je bil glavni vir financiranja večjih prenov večstanovanjskih stavb v Sloveniji do uvedbe instituta rezervnega sklada.

Rezervni sklad stavb

Rezervni sklad stavb je zakonsko predpisan in je urejen v Stvarnopravnem zakoniku, kot tudi v Stanovanjskem zakonu (SZ-1). Rezervni sklad je obvezen za tiste stavbe, ki imajo več kot osem posameznih delov in so v lasti več kot dveh oseb. Ker je enako pravilo tudi za obvezno določitev upravnika večstanovanjske stavbe, to pomeni, da za rezervni sklad skrbi upravnik (Rijavec, 2009, str. 73). Oblikovanje rezervnega sklada stavb narekuje 118. člen Stvarnopravnega zakonika, katerega besedilo se nanaša na stavbe z urejeno etažno lastnino. To pomeni, da za stavbe, ki so večstanovanjske in večlastniške in nimajo urejene etažne lastnine, ne velja obveznost oblikovanja rezervnega sklada. Kljub tej nedoslednosti v zakonodaji pa je mnenje stroke, da je zakonodajalec dejansko imel v mislih vse stavbe, ki so v solasti, kakor tudi v etažni lasti (Tekavec, 2004, str. 10, Rijavec, 2009, str. 73).

Merila za določitev prispevka

Merila za določitev prispevka so predpisana s podzakonskim predpisom Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnih lastnikov v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka (v nadaljevanju Pravilnik). Pravilnik določa, da se pri oblikovanju višine prispevka upošteva površina posameznega dela v etažni lasti, starost nepremičnine, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina in rekonstrukcija nepremičnine (Janevski, 2004, str. 82).

Površino posameznega dela upravnik ugotovi na osnovi podatkov iz katastra stavb, akta o oblikovanju etažne lastnine, listin, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, oziroma iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj na podlagi opravljenega točkovanja, ki je izdelano na osnovi predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb za potrebe določanja neprofitnih najemnin. Za vse posamezne dele v večstanovanjskih stavbah se morajo podatki pridobiti na enak način.

Starost stavbe se določi glede na leto izgradnje. Na podlagi starosti stavbe se stavba uvrsti v enega izmed štirih starostnih razredov: do 10 let, od 10 do 30 let, od 30 do 60 let in nad 60 let.

Kaj se šteje za rekonstrukcijo stavbe je posebej opredeljeno v pravilniku, ki določa višino prispevkov v rezervni sklad. Rekonstrukcija je po tem pravilniku lahko delna ali celostna. Za celostno rekonstrukcijo stavbe se šteje, če so bila na stavbi opravljena že vsa potrebna glavna investicijska dela, ki so: obnova in zamenjava strešne konstrukcije ali kritine, instalacije in naprave za ogrevanje, obnova ali zamenjava vodovodne, plinske, električne in druge instalacije in obnova ali zamenjava fasade, toplotne izolacije in dvigal. Delna rekonstrukcija pa pomeni, da sta bili na stavbi opravljeni vsaj dve od prej navedenih prenov. Pri celostni rekonstrukciji se stavba »pomladi« tako, da se uvrsti v starostni razred do 10 let, v primeru delne rekonstrukcije pa se stavba uvrsti v starostni razred od 10 do 30 let. Rekonstrukcija stavbe se ugotavlja enkrat letno in se upošteva vse rekonstrukcije v zadnjih 10 letih.

Prispevek v rezervni sklad

Zakonsko je določena minimalna višina prispevka, ki se veže na starostni razred stavbe. Vrednost najnižjega predpisanega prispevka znaša za prvi starostni razred 0,00 €/m², za drugi starostni razred 0,2 €/m², za tretji starostni razred 0,25 €/m² in za četrti starostni razred 0,3 €/m² stanovanja.

Višino prispevka v rezervni sklad stavbe etažni lastniki lahko povečajo. Za to je potrebno 50 % soglasje po solastniških deležih, saj se odločitev v zvezi z rezervnim skladom in odločanje o morebitnem povečanju prispevka v rezervni sklad šteje za posel rednega upravljanja. Za izvedbo večjih prenov na večstanovanjski stavbi je minimalna višina prispevka v rezervni sklad

premajhna, zato je za večje prenovе v veliki večini potrebno zvišanje prispevka. Napotilo v SZ-1 v 41. členu pravi, da etažni lastniki lahko povišajo prispevek v rezervni sklad stavbe, kadar predpisana višina prispevka ne zadostuje za izvedbo načrta vzdrževanja, ki so ga veljavno sprejeli. Višino prispevka lahko tako etažni lastniki dvignejo z navadno večino, na podlagi ocenjene vrednosti vzdrževalnih del in načrta vzdrževanja. V primeru, da povišanje prispevka v rezervni sklad ni vezano na načrt vzdrževanja stavbe, se morajo etažni lastniki večstanovanjske stavbe o povišanju prispevka v rezervni sklad dogovoriti v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad

Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad (v nadaljevanju Ekosklad) je javni finančni sklad namenjen spodbujanju okoljskih naložb v Republiki Sloveniji. Osnovna dejavnost sklada je ugodno kreditiranje različnih naložb varstva okolja po obrestnih merah nižjih od tržnih. Ustanovitelj Ekosklada je Republika Slovenija.

Ekosklad za prenovo večstanovanjskih stavb dodeljuje nepovratna finančna sredstva za nove naložbe rabe obnovljivih virov energije in večje energijske učinkovitosti večstanovanjskih stavb.

Primer:

Kot primer zelenega prehoda v segmentu večstanovanjskih stavb bomo vzeli stavbo za katero je v planu vzdrževanja potrjena izvedba vgradnje sončne elektrarne in postavitve skupnih e-polnilnic za električna vozila. Iz plana vzdrževanja je že izvedena postavitve sončne elektrarne v letu 2023, medtem ko je postavitve e-polnilnic za vozila še v realizaciji.

Stavba je locirana v Ljubljani, zgrajena je bila v letu 1961, ima 76 stanovanj, 2 poslovna prostora in 10 parkirnih mest oz. garaž.

V letih 2015 do 2017 je bila izvedena energetska sanacija ovoja stavbe in strehe. Stavba je zelo dobro vzdrževana. V letu 2017 je bila imenovana za Naj blok mesta Ljubljana, ki ga podeljuje Mestna občina Ljubljana.

Vse večje prenove so bile financirane iz sredstev rezervnega sklada, subvencije Ekosklada in s strani izvajalcev (obročno plačevanje).

Glede na ugotovljene pomembne dejavnike (socialni kapital, viri financiranja prenove in zakonodajni okviri), ki pripomorejo k izvedbi večjih prenov večstanovanjskih stavb in posledično tudi k odločitvam etažnih lastnikov k vgradnji novih naprav, ki so označene kot naprave za zeleni prehod, lahko ugotovimo:

- Socialni kapital v večstanovanjski stavbi je zelo visok, saj je zavedanje stanovalcev o potrebnih prenovah visoko, ker je bilo za izvedbo investicije pridobljenih več kot 75% soglasij po solastniških deležih. Zelo pomemben pa je tudi nadzorni odbor, ki je aktiven in v komunikaciji in sodelovanju z upravnikom zelo konstruktiven in profesionalen. V stavbi tudi ni večjih neplačnikov v rezervni sklad, kar tudi dokazuje visoko stopnjo socialnega kapitala.
- Financiranje energetske prenove je potekalo preko stanja denarja v rezervnem skladu (40%), subvencije Ekosklada (15%), ostalo pa po obrokih za dobo 24 mesecev.
- Financiranje vgradnje sončne elektrarne bo potekalo tako, da bo 40 % investicije plačane iz sredstev rezervnega sklada, preostalo pa v mesečnih obrokih izvajalcu oz. ponudniku vgradnje sončne elektrarne v 36 mesecih.
- V okviru zbiranja soglasij in samih administrativnih postopkov je bilo dejansko največ potrebnega napora, saj je bilo potrebno poleg rednega sprejetja plana vzdrževanja oz. investicijskega plana dvakrat pristopiti k zbiranju soglasij in sicer zaradi opredelitve koriščenja proizvedene elektrike med stanovalce (prioritetno koriščenje proizvedene električne energije za individualno rabo). Za potrditev investicije je bilo zbranih preko 50 % soglasij po solastniških deležih, medtem ko je bilo potrebno za ureditev porabe proizvedene električne energije doseči 75 % soglasje po solastniških deležih.

Sklepi

Socialni kapital

Socialni kapital torej označuje stopnjo povezanosti, sodelovanja in vključevanja v odločanje vseh posameznih etažnih lastnikov. Kot kazalnike stopnje socialnega kapitala lahko prepoznamo:

- a) Sklepčnost prvega sklica zbora
- b) Stopnjo neplačevanja v rezervni sklad



starostnem razredu stavbe namesto 0% stopnje vsaj sedanjo stopnjo iz drugega starostnega razreda.

b) Zvišati prispevne stopnje v višjih starostnih razredih.

c) Znižati zahtevano višino soglasja iz 100% na vsaj 75 % za najem kreditov v breme rezervnega sklada.

d) Olajšati davčno obravnavo prihodkov stavbe iz naslova oddajanja skupnih delov v najem, kadar se etažni lastniki odločajo da prihodke prenesejo v rezervni sklad. Predlog je, da se uvede posebna davčna stopnja vezana na stavbo in ne na lastnike stavbe, plačnik davka je upravnik.

Skupnostna samooskrbna SE za večstanovanjske zgradbe

Dušan Lukič, vodja projekta Nova mobilnost
Porsche Slovenija

Na Smoletovi za Bežigradom je postavljena prva ljubljanska samooskrbna sončna elektrarna na večstanovanjskem objektu. Kakšne lekcije smo pri podjetju Porsche Slovenija z našo blagovno znamko MOON dobili, ko smo se skupaj s stanovalci in upravnikom, podjetjem SPL, lotili tega projekta?

Uvod.

Kaj sploh je skupnostna samooskrba?

Namestitev skupnostne samooskrbne sončne elektrarne (SE) pomeni, da se etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah povežejo, namestijo sončno elektrarno, elektriko, ki jo pridobivajo, pa si nato delijo po vnaprej dogovorjenem sistemu.

Kako se lotiti takega projekta na večstanovanjski stavbi?

Podobno, kot vseh podobnih, na primer obnove strehe ali zamenjave fasade - postopke upravniki dobro poznajo, smo se pa kot izvajalci pri podjetju Porsche Slovenija z našo blagovno znamko MOON na izkušnjah s Smoletove naučili, da je izjemno pomembno, da upravnik aktivno sodeluje v procesu in da je sposoben nuditi podporo s svojo pravno in tehnično službo. Ni malo zapletov (od iskanja načrtov pri starih stavbah do odločitev o tem, kje smejo biti in bodo speljane inštalacije), ki lahko projekt krepko zavlečejo.

Sistem samooskrbe je sicer preprost: po tem, ko stanovalci po ustaljenem postopku sprejmejo sklep o postavitvi SE in izberejo izvajalca (v primeru Smoletove torej MOON), ta SE postavi in poskrbi za priklop v omrežje. Eden od pogojev za priklop, specifičen za skupnostne samooskrbe je, da se stanovalci strnjajo, na kakšen način oziroma v kakšnih deležih se bo med posamezna merilna mesta v večstanovanjski zgradbi delila v SE proizvedena elektrika. To razdelitev se namreč priloži dokumentaciji, potrebni ob priklopu in na njeni podlagi upravljalec distribucijskega omrežja porabo razdeli med merilna mesta in nato podatke o porabi na teh merilnih mestih z že odšteto pripadajočo proizvodnjo SE posreduje posameznim dobaviteljem elektrike, s katerimi imajo pač posamezni stanovalci podpisane pogodbe o dobavi elektrike.





Zdaj, ko bo sončna elektrarna MOON na Smoletovi začela proizvajati energijo, se bo ta začela tudi deliti med vse etažne lastnike. Na Smoletovi so stanovalci ugotovili, da v skupnih prostorih porabe ni veliko, in odločili so se, da se bo elektrika namenjala za porabo v stanovanjih. Stanovalci razlike v tem, od kod prihaja elektrika, seveda ne bodo opazili, se pa bo - predvidoma celo v do 40 ali 50 % nižjih zneskih - poznala razlika na njihovem računu za elektriko. Pri tem sami ne bodo imeli nobenega dodatnega dela z odčitavanjem, računanjem ali »papirologijo«. Pri odčitavanju števecov se bo, kot omenjeno, na vsakem merilnem mestu odštel delež lastne pridobljene električne energije, ki temu mestu pripada, in podatek o nižji »neto« porabi iz omrežja bo avtomatsko posredovan dobavitelju energije, s katerim imajo posamezni etažni lastniki pogodbo.

Medtem ko na Smoletovi že razmišljajo, kako bodo za zainteresirane postavili tudi zaledni sistem MOON za priklop lastniških polnilnic za električne avtomobile in tudi tam najpreprosteje uredili postavitev in uporabo, je sporočilo njihove zgodbe jasno tudi za etažne lastnike v drugih večstanovanjskih objektih. Prvič, lastna sončna električna energija se splača. In drugič, s pravo ekipo se da tak projekt uspešno izpeljati.

Najpomembnejši kriteriji in postopki pri postavitvi skupnostne samooskrbne SE:

- lokacija (običajno streha) mora biti dovolj osončena in prostorna za postavitev,
- vzpostaviti oziroma določiti je treba skupno merilno mesto, na katero bo elektrarna priključena, ta mora imeti zadostno moč,
- izbrati je treba izvajalca, ki bo znal pravilno voditi vse postopke, zagotoviti kvalitetno SE in je dovolj zanesljiv, da bo na voljo ves čas delovanja SE (tudi do 30 let) - izogibajte se majhnim, neznanim ponudnikom, ki lahko takoj po postavitvi izginejo. Pomembno je predvsem znanje in kvaliteta ter zmožnost hitrega in učinkovitega sodelovanja z upravnikom, šele nato cena.
- Na ogledu za izdelavo končnih načrtov postavitve naj bo prisoten tudi predstavnik upravljavca distribucijskega omrežja, ki naj omogoči tudi vpogled v glavno razdelilno omarico, v katero bo priklopljena SE - poda naj natančna pisna navodila o morebitnih posebnih zahtevah (na primer prenova glavne omarice), potrebni za priklop
- sklenite pogodbo o medsebojnih razmerjih in s tem določite, kako boste projekt financirali in kako si boste pridobljeno električno energijo razdeljevali,
- skupnostno samooskrbo boste registrirali pri upravljavcu omrežja, ta pa bo nato dobaviteljem elektrike posameznim etažnim lastnikom posredoval podatke o tem, koliko porabljene energije je prišlo od njihovega deleža skupaj pridobljene lastne sončne energije.

Kaj pa polnjenje električnih avtomobilov v večstanovanjskih zgradbah?

Namestitev polnilnic za EV v večstanovanjskih zgradbah zna biti zapletena. Če se za to odloči vsak lastnik sam, pride do težav s soglasji, možnostjo nestrokovne namestitve, nedovoljenih ali neprimernih posegov v konstrukcijo objekta, težav z inšpekcijo in še in še.

Zato je najbolje poseči po centraliziranem sistemu, kakršnega ponuja MOON. Kot skupni projekt lastnikov se izvede priprava merilnega mesta (z morebitnim povečanjem moči), namestitev skupnega dela inštalacij (na primer glavnega kabla, ki po garaži večstanovanjske stavbe vodi od merilne omarice mimo vseh parkirnih mest) ter namestitev sistema za upravljanje z močjo polnjenja (optiMOON) in sistema za obračunavanje oziroma beleženje polnjenj (MOON charge). Po tem lahko vsak lastnik sam postavi polnilnico na svoje parkirno / garažno mesto in jo poveže z že pripravljenim glavnim kablom ter zalednim sistemom. Pri tem je vseeno, kakšno polnilnico kupi, dokler ta izpolnjuje le najbolj osnovne zahteve: vse varnostne (CE) certifikate ter možnost povezave v oba sistema krmiljenja - slednje omogoča večina sodobnih pametnih polnilnic, seveda tudi polnilnice MOON Community in MOON Core.

Sistem za upravljanje potem skrbi, da priključek, na katerem so polnilnice, ne bi bil preobremenjen, zato je ta lahko šibkejši (in posledično cenejši) kot je seštevek največjih moči posameznih polnilnic, na drugi strani pa sistem za avtentikacijo in obračunavanje poskrbi, da upravnik objekta dobi podatke, kako med uporabnike razdeliti strošek elektrike s skupnega merilnega mesta.

Pregled aktualnega stanja v postopkih po ZVEtL-1 in vloga upravnika v teh postopkih

Mag. Barbara Jan Bufon, odvetnica

Jure Debevec, odvetnik

Odvetniška družba Debevec & Jan, o. p., d. o. o., Ljubljana

Uvod

ZVEtL-1 ureja dva temeljna nepravdna sodna postopka, tj. postopek za vzpostavitev etažne lastnine, nastale na stavbah pred 1. januarjem 2003 (17. do 35. člen ZVEtL-1), in postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča k stavbam, zgrajenim pred 1. januarjem 2003 (41. do 56. člen ZVEtL-1). Postopka se lahko začneta in potekata neodvisno drug od drugega.

Poleg navedenih dveh postopkov zakon ureja še skrajšani postopek za določitev solastniških idealnih deležev na skupnih delih stavbe kot modaliteto postopka za vzpostavitev etažne lastnine (36. do 40. člen ZVEtL-1) in daje pravno podlago za izvajanje posameznih postopkov, ki niso določeni v nobenih drugih predpisih.

ZVEtL-1 je večinoma procesnopравни predpis in na splošno ne uvaja novosti na področju materialnega prava.

Temeljni pogoj za vodenje postopkov po ZVEtL-1 je, da gre v vsakem posamičnem primeru za stavbo, na kateri je etažna lastnina nastala pred 1. januarjem 2003 oziroma da gre za stavbo, ki je bila zgrajena pred tem datumom.

Namen posebne ureditve v tem zakonu je omogočiti lastnikom stavb, zgrajenih pred 1. januarjem 2003, oziroma etažnim lastnikom ter pridobiteljem posameznih delov v takih stavbah, da na čim lažji in čim bolj ekonomičen način dosežejo uskladitev nepremičninskih evidenc z dejanskim stvarnopravnim stanjem. Ta namen se med drugim odraža tudi v vlogi in položaju upravnika v teh postopkih.

Vloga upravnika v postopkih po ZVEtL-1

Upravnik kot zakoniti zastopnik skupnosti etažnih lastnikov

Upravnik stavbe v postopkih po ZVEtL-1 nastopa kot zakoniti zastopnik skupnosti etažnih lastnikov. Upravnikovo zastopanje skupnosti je prisilno in vzpostavljeno po samem zakonu. To pomeni, da se temu ne morejo upreti ne upravnik ne etažni lastniki.

Izjemoma skupnost etažnih lastnikov namesto upravnika zastopa skrbnik za poseben primer, kadar so interesi dveh ali več skupnosti etažnih lastnikov, zastopanih po istem upravniku, v koliziji (2. odst. 6. člena ZVEtL-1). O morebitni koliziji mora upravnik sodišče obvesti sam, lahko pa jo zazna tudi sodišče. Če sodišče ugotovi, da so v konkretnem postopku interesi dveh ali več skupnosti etažnih lastnikov, zastopanih po istem upravniku, v koliziji, vsaki od navedenih skupnosti postavi svojega skrbnika za poseben primer. Sodišče postavi skrbnika po uradni dolžnosti. Za predujem in razdelitev stroškov veljajo določbe 15. in 16. člena ZVEtL-1. Sodišče lahko skrbnika po drugem odstavku 6. člena ZVEtL-1 postavi v katerikoli fazi postopka. Procesna dejanja, ki jih je izvedel upravnik pred imenovanjem skrbnika, za skupnost učinkujejo le, če jih skrbnik naknadno odobri. Položaj skrbnika je glede postopka in razmerij z etažnimi lastniki enak položaju upravnika.

V primeru, ko je med skupnostjo etažnih lastnikov in upravnikom podana kolizija interesov, pa ne gre za primer iz drugega odstavka 6. člena ZVEtL-1, etažne lastnike zastopa začasni zastopnik. Sodišče začasnega zastopnika postavi po splošnih pravilih.

Upravnik stavbe kot zakoniti zastopnik skupnosti etažnih lastnikov v postopku opravlja vsa procesna dejanja v imenu in za račun skupnosti etažnih lastnikov, pri čemer so procesna dejanja skupnosti omejena zgolj na varstvo pravic na skupnih delih stavbe. To kot prvo pomeni, da upravnik stavbe v svojstvu zakonitega zastopnika skupnosti etažnih lastnikov nima sposobnosti, da bi v postopku uveljavljal ali varoval individualne pravice enega ali več posameznih etažnih lastnikov, ki so njeni člani, in tudi ne more prevzeti morebitnega pooblastila za njihovo zastopanje. Lahko pa upravnik

takšno pooblastilo prevzame sam. Kot drugo pa to pomeni, da učinki procesnih dejanj skupnosti veljajo za vse etažne lastnike stavbe glede njihovih skupnih pravic. V teh mejah tudi odločba sodišča, izdana v postopku, kjer kot stranka sodeluje skupnost, učinkuje za vse in vsakokratne etažne lastnike stavbe. Ne glede na udeležbo preko oz. v skupnosti, pa ima vsak etažni lastnik možnost tudi samostojnega izjavljanja, kar mu je omogočeno s prijavo samostojne udeležbe (peti odstavek 4. člena ZVEtL-1). Če v takšnem primeru med procesnimi dejanji skupnosti etažnih lastnikov in posameznega etažnega lastnika obstoji konflikt, sodišče upošteva tisto procesno dejanje, ki je koristno za in v prid vseh etažnih lastnikov, kar se presoja objektivno glede na predmet odločanja.

Upravnik je pri zastopanju skupnosti etažnih lastnikov praviloma vezan na navodila etažnih lastnikov, o katerih je bilo odločeno kot o poslu rednega upravljanja (25. člen SZ-1). V primeru, ko upravnik meni, da so navodila škodljiva, mora etažne lastnike na to opozoriti (768. in 769. člen OZ). Če ali kolikor upravnik za posamezno vprašanje nima navodil etažnih lastnikov, pa je splošno vodilo njegovega ravnanja, da mora ravnati kot dober gospodarstvenik.

Navodila upravniku glede posameznega vprašanja morajo torej temeljiti na soglasju etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Če etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti navodil, lahko katerikoli etažni lastnik po zakonu predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku (drugi odstavek 117. člen SPZ, 149. člen ZNP-1), vendar pa je to glede na predvideno trajanje takšnega postopka v resnici le teoretična možnost. Za etažne lastnike je zato v takšnem primeru bolj praktično, da v postopku prijavijo samostojno udeležbo in kot samostojni udeleženci opravijo želeno procesno dejanje oziroma podajo želeno izjavo (peti odstavek 4. člena ZVEtL-1). Enako velja za tiste etažne lastnike, ki se ne strinjajo z večinskimi navodili.

Upravnik mora o svojem zastopanju obvezno poročati etažnim lastnikom. Način in pogostost poročanja sta lahko predvidena s pogodbo o medsebojnih razmerjih (tretja alineja prvega odstavka 33. člena in 4. točka prvega odstavka 50. člena SZ-1), pogodbo o opravljanju upravniških storitev (prvi odstavek 53. člena SZ-1), pa (tudi) s podzakonskim predpisom (tretji odstavek 64. člena SZ-1).

Stroški z zastopanjem skupnosti etažnih lastnikov so stroški rednega upravljanja stavbe v etažni lastnini (četrti odstavek 4. člena ZVEtL-1) in se plačajo iz rezervnega sklada. Njihovo plačilo se od etažnih lastnikov zahteva po pravilih rednega upravljanja stavbe, etažni lastniki pa jih nosijo v skladu s svojimi solastniškimi idealnimi deleži na skupnih delih stavbe, če ni drugače določeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih (68. in 115. člen SPZ, prvi odstavek 30. člena SZ-1). V praksi to praviloma pomeni, da jih upravnik plačuje iz v naprej zbranih sredstev etažnih lastnikov ali pa jih naknadno prefakturira. Pojem stroškov zastopanja skupnosti je treba tolmačiti široko.

Plačilo nagrade upravnika za zastopanje v postopkih po ZVEtL-1 v zakonu ni izrecno predvideno. Vprašanje nagrade je treba presojati v luči splošnega pravila iz 778. člena OZ, po katerem mandatarju pripada nagrada za opravo posla, četudi ni v naprej določena oziroma dogovorjena, ter specialne prepovedi iz 2. člena ZOdv, ki osebam, ki niso odvetniki, prepoveduje, da bi za zastopanje pred sodišči prejeli plačilo. Upoštevajoč navedene določbe se zdi, da si upravnik ne more izgovoriti ali zahtevati

plačila za procesna dejanja, ki jih v imenu skupnosti etažnih lastnikov izvede v samem sodnem postopku (na primer za vložitev pisne vloge v postopku ali za prisotnost na naroku), lahko pa zahteva plačilo za svoj trud oziroma za siceršnje delo z zastopanjem (kar vključuje na primer tudi koordinacijo s pooblaščenim odvetnikom ali najetim zunanjim strokovnjakom, za pridobivanje navodil etažnih lastnikov, za poročanje

etažnim lastnikom in podobno). V vsakem primeru pa je upravnik upravičen do povračila stroškov, ki mu nastanejo z zastopanjem, kot so na primer administrativni stroški in stroški pošte (776. člen OZ).

Vloga upravnika pri obveščanju udeležencev o postopku

Splošna obveznost sodišča glede obveščanja v postopkih po ZVEtL-1 je urejena v 9. členu tega zakona; to obveščanje izvaja sodišče samo. Drugače pa velja za obveznost dodatnega obveščanja v stavbi, ki je sodišču (poleg in neodvisno od obveščanja po 9. členu) naložena po 10. členu ZVEtL-1. V teh primerih sodišče, kadar ima stavba upravnika, dodatno obveščanje izvaja preko upravnika. Pri izpolnjevanju nalog obveščanja ima upravnik položaj izpolnitvenega pomočnika sodišča, ki namesto sodišča in za njegov račun obvešča etažne lastnike o potekajočem postopku. Položaj upravnika je v resnici primerljiv položaju poštne organizacije oziroma sodnega vročevalca pri klasičnem vročanju sodnih pisanj. Zato kršitve upravnikovih nalog ne smejo iti v škodo etažnih lastnikov, temveč pomenijo nepravilnosti pri obveščanju in torej kršitve pravil postopka. Kljub temu so stroški vročanja stroški rednega upravljanja stavbe in lahko bremenijo rezervni sklad (15. člen ZVEtL-1).

Z dodatnim obveščanjem po 10. členu ZVEtL-1 se (enako kot z obveščanjem po 9. členu ZVEtL-1) zasleduje namen, da se čim bolj popolno, celovito in zanesljivo uskladijo nepremičninske evidence. Namen dodatnega obveščanja pa je tudi v prilagoditi dejstvu, da so zemljiškoknjizni podatki o tem, kdo je lastnik stavbe, pogosto nezanesljivi.

Dodatno obveščanje mora sodišče izvesti: (i) v (vsakem) postopku za vzpostavitev etažne lastnine, ne pa tudi v skrajšanem postopku za določitev solastniških idealnih deležev na skupnih delih stavbe, kjer so etažni lastniki obveščeni o postopku z vročanjem sklepa o določitvi deležev; (ii) v stavbi, h kateri sodišče ugotavlja pripadajoče zemljišče ali katere lastnik bi lahko imel interes v postopku; (iii) v stavbi, katere skupnost etažnih lastnikov je udeleženec postopka ali prijavitelj udeležbe. V zadnje navedenem primeru je izvedba obveščanja v stavbi nujni sestavni del vsakega postopka, v katerem kot udeleženec nastopa ali naj bi nastopala skupnost njenih etažnih lastnikov. S tem ko sodišče izvede tovrstno obveščanje, etažnim lastnikom pravno in dejansko omogoči uresničevanje njihove pravice do izjave in sodnega varstva. To naj bi sodišče storilo nemudoma, ko oceni, da bi lahko imeli lastniki stavbe interes v postopku ali ko skupnost prijavi udeležbo v postopku, in ne šele takrat, ko je ta že udeleženec postopka. S tem se etažnim lastnikom omogoča, da že v začetni fazi, ko bi skupnost morala

začeti ali še preden začne v njihovem imenu dejansko opravljati procesna opravila v postopku, prijavijo samostojno udeležbo ter da se v postopku od samega začetka izjavljajo sami.

Sodišče dodatno obveščanje v stavbah, ki imajo upravnika, izvaja na način, da upravniku posreduje sodno obvestilo o postopku in mu naloži opravo dolžnih opravil. Sodišče dobi podatek o upravniku na podlagi poizvedb, ki jih opravi po uradni dolžnosti (12. člen ZVEtL-1).

Upravnik mora v 30 dneh obvestilo objaviti na oglasni deski stavbe, prepis obvestila pa poslati priporočeno po pošti s povratnico vsem etažnim lastnikom in pridobiteljem posameznih delov v stavbi, ki so mu znani. V primeru, ko etažni lastnik oziroma naslovnik upravnikovega obvestila ne prevzame, upravnik ni dolžan ponavljati vročitve. Po prejemu pisnega poročila upravnika, nove vročitve obvestila naslovniku, ki pisanja ni prevzel, tudi ni potrebno opravljati sodišču.

Upravnik mora po izvedenem obveščanju o tem v nadaljnjih 30 dneh poslati pisno poročilo sodišču. V pisnem poročilu mora navesti podatke glede izvedenega obveščanja upravičencev v stavbi in priložiti povratnice o vročitvi obvestila. Upravnik v poročilu obvesti sodišče tudi o neuspešnih vročitvah.

Kaj mora upravnik vedeti o postopkih po ZVEtL-1

Stroški postopka

Potrebni stroški

Splošna ureditev stroškov v nepravdnih postopkih iz 40. člena ZNP-1 je v postopkih po ZVEtL-1 prilagojena posebnostim primerov, ki se obravnavajo v teh postopkih. Na eni strani ta (posebna) ureditev zasleduje pravično porazdelitev stroškov med udeležence, na drugi strani pa je njen namen olajšati poravnavo oziroma porazdelitev stroškov v večjih stavbah, v katerih je oblikovan rezervni sklad.

Temeljno pravilo o delitvi stroškov med udeležence temelji na splošnem pravilu iz 40. člena ZNP-1, ki določa, da vsak udeleženec nosi svoje stroške postopka, razen kadar gre za stroške nastale po krivdi ali naključju. To velja za stroške v vseh fazah postopka, vključno s postopki s pravnimi sredstvi, kolikor niso podane v nadaljevanju opisane izjeme.

V primeru uspešnega končanja postopkov po ZVEtL-1 stroške, ki so bili potrebni za uspešno izvedbo in dokončanje postopka, nosijo lastniki stavbe, na kateri je sodišče vzpostavilo etažno lastnino oziroma h kateri je ugotovilo pripadajoče zemljišče. Ti stroški se po prvem odst. 15. člena ZVEtL-1 izplačajo iz rezervnega sklada, če je ta oblikovan.

Potrebni stroški v smislu prvega odstavka 15. člena ZVEtL-1 niso vsi stroški, nastali v sodnem postopku ali v zvezi z njim, temveč tisti, ki so bili potrebni za izvedbo in uspešno dokončanje postopka v smislu vzpostavitve etažne lastnine oziroma ugotovitve pripadajočega zemljišča k stavbi; to so torej tisti stroški, ki so nastali z opravi, brez katerih sodišče postopka ne bi moglo izvesti, in tisti stroški, ki so nastali z uspešnim dokazovanjem relevantnega dejanskega stanja v prid lastnika stavbe. V kontekstu delitve stroškov med vsemi udeleženci postopka pa med potrebne stroške ne spadajo drugi stroški, ki so nastali v postopku ali v zvezi z njim, kot na primer stroški odvetniškega zastopanja ali strokovnega pomočnika posameznega udeleženca, stroški neuspelega dokazovanja z izvedencem, ki je bil postavljen na predlog posameznega udeleženca.

Če gre za potrebne stroške več stavb hkrati, se ti praviloma med njihove lastnike razdelijo po enakih delih, sodišču pa je omogočeno, da določi drugačno razdelitev po pravični oceni glede na konkretne okoliščine primera. Za takšno situacijo gre, kadar je podano očitno nesorazmerje med velikostmi stavb in kadar so bili posamezni stroški povzročeni zlasti s procesnimi dejanji ali ugotavljanjem pravice zgolj lastnika ene od več stavb.

Če je stavba, na katero odpadejo potrebni stroški, v etažni lastnini, v postopku pa je za njene etažne lastnike nastopala skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov, je po namenu zakonodajalca zavezanec za njihovo plačilo skupnost. Znotraj skupnosti se nato stroški razdelijo med vse etažne lastnike kot strošek rednega upravljanja stavbe (četrti odstavek 4. člena ZVEtL-1 in prvi odstavek 15. člena ZVEtL-1).

Kadar gre za krivdno povzročene stroške, jih je dolžan povrniti tisti udeleženec, ki jih je povzročil s krivdnim ravnanjem (peti odstavek 40. člena ZNP-1). Kot krivdno ravnanje šteje zlasti takšno postopanje udeleženca, ki pomeni zlorabo procesnih pravic (na primer naklepno navajanje neresničnih trditev, zavestna predložitev nepristnih listin, ponavljanje neutemeljenih procesnih dejanj, ki so bila v istem postopku že večkrat odklonjena s strani sodišča, vlaganje pisnih vlog tik pred narokom, kar povzroči prelaganje naroka...), ne pa morebit že zgolj navajanje nepravilnega dejanskega stanja, uveljavljanje pravno zmotnih stališč, neutemeljeno uveljavljanje vsebinskih ali procesnih predlogov oziroma pravnih sredstev in podobno.

Temeljno pravilo o notranji delitvi skupnih stroškov več lastnikov posamezne stavbe, ki je v solastnini, skupni lastnini ali etažni lastnini, je vprašanje, ki je ločeno od delitve stroškov med vse udeležence postopka. To pravilo določa, da se skupni stroški, ki so bili potrebni, razdelijo med lastnike stavbe kot stroški rednega upravljanja stavbe, torej sorazmerno z njihovimi idealnimi deleži na celoti oziroma v primeru etažne lastnine sorazmerno z njihovimi idealnimi deleži na splošnih skupnih delih stavbe.

Pojem skupnih potrebnih stroškov lastnikov posamezne stavbe je širši od pojma potrebnih stroškov za uspešno izvedbo in dokončanje postopka. Potrebni skupni stroški za posamezno stavbo obsegajo vse stroške skupnosti etažnih lastnikov, če je ta nastopala v postopku kot udeleženec, kar vključuje (na primer tudi stroške odvetniškega zastopanja in strokovnega pomočnika po navodilu ali odobritvi etažnih lastnikov, stroške skrbniškega zastopanja, administrativne stroške upravnika, stroške z izvedencem, ki je bil postavljen na predlog skupnosti, stroške, ki jih mora skupnost povrniti kakšnemu drugemu udeležencu

postopka in podobno. Načeloma je to relevantno pri urejanju internih razmerij med lastniki stavbe, v postopkih po tem zakonu pa takrat, kadar je eden od več lastnikov stavbe kot samostojni udeleženec založil posamezne skupne stroške, ki so bili potrebni za skupne pravice, in zato v postopku po tem zakonu zahteva njihovo povrnitev od ostalih lastnikov stavbe.

Potrebni stroški (po namenu zakonodajalca to velja za potrebne stroške v ožjem in širšem pomenu) se lahko krijejo iz rezervnega sklada stavbe v etažni lastnini, če ima stavba tak sklad oblikovan. Ta možnost je dovoljena po samem zakonu (prvi odstavek 15. člena ZVEtL-1), tako da upravnik za poravnavo potrebnih stroškov iz rezervnega sklada ne rabi posebnega dovoljenja ali odobritve etažnih lastnikov.

Založitev in povrnitev stroškov

Posebna ureditev zalaganja in povrnitve stroškov po 16. členu ZVEtL-1, ki ureja možnost preostalih udeležencev postopka, da namesto materialnega zavezanca plačajo predujem, in obveznost sodišča, da jih k temu pozove, velja le za tiste stroške postopka, ki so potrebni za izvedbo in dokončanje postopkov po ZVEtL-1. Gre torej za stroške s tistimi opravili, ki jih je treba nujno izvesti, ker sicer postopka ni mogoče nadaljevati oziroma končati z vzpostavitvijo etažne lastnine oziroma ugotovitvijo pripadajočega zemljišča stavbe. Namen te ureditve je na eni strani omogočiti pravilno izvedbo in dokončanje postopkov tudi v primeru, ko materialni zavezanec predujma za takšne stroške ni založil, na drugi strani pa je njen namen tudi, da se udeležencu, ki je založil predujem za stroške namesto materialnega zavezanca, čim bolj olajša povrnitev plačil v ustrezni višini. S tem se prispeva k večji verjetnosti uspešnega dokončanja že začelih postopkov in tako h končnemu cilju čimprejše uskladitve nepremičninskih evidenc.

Zavezanec za plačilo predujma za stroške, ki se kot potrebni izkazujejo že med postopkom (torej ex ante), je tisti, ki je verjetni materialni zavezanec za njihovo plačilo glede na stanje procesnega gradiva v času izvajanja procesnega opravila, na katerega se predujem nanaša. Praviloma so to lastniki stavbe, na kateri se predlaga vzpostavitev etažne lastnine oziroma h kateri(m) se predlaga ugotovitev pripadajočega zemljišča; kadar v postopku nastopa skupnost etažnih lastnikov posamezne stavbe, pa je to skupnost.

Sodišče k plačilu predujma za potrebne stroške najprej pozove verjetnega materialnega zavezanca. V primeru, ko je zavezancev več, se obveznost predujma med njih načeloma deli po enakih delih

(drugi odstavek 393. člena OZ). Če zavezanci predujma ne plačajo ali ga ne plačajo v celoti, sodišče o tem obvesti vse ostale udeležence in jim da možnost, da sami plačajo manjkajoči predujem. V tem dodatnem roku lahko predujem (do)plača tudi materialni zavezanec. Bistveno je, da sodišče predujem prejme v dodatnem roku. Če tudi po dodatnem pozivu nihče ne plača dolžnega predujma, se opravilo ne izvede, postopek pa se praviloma ustavi (prvi odstavek 16. člena ZVEtL-1).

Po drugem odstavku 16. člena ZVEtL-1 lahko tisti udeleženec, ki je tekom postopka založil stroške, ki so se ob koncu postopka izkazali za stroške, potrebne za izvedbo in dokončanje postopkov po ZVEtL-1, zahteva njihovo povrnitev od lastnika/ov stavbe, na kateri je sodišče na koncu dejansko vzpostavilo etažno lastnino oziroma k njej dejansko ugotovilo pripadajoče zemljišče, vendar pa mora to storiti najkasneje v roku 15 dni od od pravnomočnega končanja postopka. V imenu skupnosti etažnih lastnikov takšno zahtevo poda upravnik. Glede na to, da ni nobene ovire, da udeleženec zahtevo za povrnitev plačil poda še pred pravnomočnostjo odločbe, se priporoča, da upravnik v izogib morebitni kasnejši zamudi zahtevo za povrnitev založenih stroškov poda čim prej (lahko že v predlogu za začetek postopka).

Sodišče o razdelitvi in povrnitvi potrebnih stroškov odloči glede na plačane predujme in končni izid postopka kot dejansko stanje ter upoštevajoč pravila iz 15. člena ZVEtL-1. Paricijski rok za plačilo je tri mesece.

Če so zavezanci za stroške lastniki stavbe v etažni lastnini, so to vsi vsakokratni lastniki stavbe in ne zgolj tisti, ki so to v času izdaje odločbe. Razlog temu je, da je šlo za stroške, ki so bili v prid vsakokratnih lastnikov stavbe in ne zgolj tistih, ki so bili to v času izdaje odločbe, ter dejstvo, da se ti stroški lahko poravnajo in izterjajo iz rezervnega sklada, če ga stavba ima, kot skupne lastnine vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

Postopek za vzpostavitev etažne lastnine

Splošno o postopku

Postopek za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL-1 je namenjen uskladitvi zemljiškooknjižnega stanja stavb v dejanski etažni lastnini tako, da bo ta vpisana na način, kot ga danes predvideva SPZ in ureja ZZK-1, torej: (i) da so stavba in vsi njeni deli vpisani v kataster nepremičnin v skladu z dejanskim in pravnim stanjem, (ii) da so v zemljiško knjigo vpisani stavba in vsi njeni deli z identifikacijskimi znaki iz katastra nepremičnin, (iii) da imajo vsi deli stavbe v zemljiški knjigi vpisan ustrezni stvarnopravni položaj, (iv) da so v zemljiški knjigi vpisani solastniški idealni deleži etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe. Vse to se v tem postopku ugotovi samo s stopnjo verjetnosti. Parcialni spori o posameznih vprašanjih se lahko rešujejo v naknadnih pravnih ali drugih postopkih polne jurisdikcije.

Pogoja za dopustnost postopka za vzpostavitev etažne lastnine sta (kumulativno podana) obstoj dejanske etažne lastnine na stavbi in njeno neustrezno zemljiškooknjižno stanje (prvi odstavek 17. člena ZVEtL-1). Prvi pogoj je izpolnjen, če je bil pred 1. januarjem 2003 vsaj en posamezni del v stavbi predmet pridobitve oziroma prenosa lastninske pravice v korist osebe, ki prej ni bila lastnik celotne stavbe (drugi odstavek 17. člena ZVEtL-1). Za izpolnitev drugega pogoja ni dovolj vsako

neskladje, temveč mora biti neustreznost zemljiškooknjižnega stanja v tem, da stavba in njeni realni deli, kot naj bi bili po ZZK-1 vpisani v zemljiški knjigi, niso zemljiškooknjižno vpisani kot nepremičnine. Zgolj nevpisana lastninska pravica pridobitelja na določenem posameznem delu stavbe, ki je sicer skupaj z vsemi posameznimi deli in skupnimi prostori pravilno vpisana v zemljiški knjigi, ne zadostuje; tovrstna neskladja je mogoče brez posebnih težav reševati v rednem zemljiškooknjižnem postopku ali v pravdi.

Neustreznost zemljiškooknjižnega stanja je v posameznih primerih razvidna prima facie in je upravniku v predlogu ni treba posebej obrazložiti; sodišče jo ugotovi samo na podlagi preveritve nepremičninskih evidenc, ki jo opravi po uradni dolžnosti (1. točka prvega odstavka 12. člena ZVEtL-1). Drugače pa velja, ko je zemljiškooknjižno stanje formalno neoporečno, torej ko iz zemljiške knjige izhaja, da so vanjo vpisani stavba in vsi njeni posamezni deli in skupni prostori, ki in kot so vpisani v katastru nepremičnin. V takšnih primerih je postopek za vzpostavitev etažne lastnine dopusten, če predlagatelj zatrjuje, da je bila etažna lastnina nepravilno vpisana zaradi razlogov, ki so obstajali že pred 1. januarjem 2003. To pa pomeni, da mora upravnik v predlogu opisati in posebej obrazložiti, v čem so nepravilnosti vpisane etažne lastnine, ki jih nato sodišče preveri v okviru naknadnega dokazovanja, praviloma z izvedencem in/ali ogledom na kraju samem.

Predlog in uveljavljanje zahtevkov

Postopek se lahko začne na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe (dejanskega etažnega lastnika nevpisanega posameznega dela stavbe), vpisanega etažnega lastnika (etažnega lastnika že vpisanega posameznega dela stavbe), skupnosti vsakokratnih etažnih lastnikov (večine etažnih lastnikov, zastopanih po upravniku) in zemljiškooknjižno vpisanega (so)lastnika (v primeru zunajknjižne etažne lastnine in navidezne solastnine vpisanega lastnika zemljiške parcele, v primeru nedokončane etažne lastnine pa vpisanega lastnika nerazdeljenih delov stavbe).

Upravnik bo postopek največkrat začel v svojstvu zakonitega zastopnika skupnosti etažnih lastnikov kot njen zakoniti zastopnik. Praviloma bo postopek začel na podlagi navodila, ki temelji na soglasju etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Glede na zakonsko obveznost upravnika večstanovanjskih stavb poskrbeti za vpise še nevpisane etažne lastnine po 191. člen SZ-1 in splošno vodilo njegovega ravnanja, da mora ravnati kot dober gospodarstvenik, pa se zdi, da je upravičen in dolžan postopek začeti tudi brez izrecnega navodila večine etažnih lastnikov, še posebej ko so pravice etažnih lastnikov morebiti neposredno ogrožene.

Kljub splošni obveznosti osebne izvršitve mandata (770. člen OZ) se zdi pravilno tudi, da je upravnik, ki nima drugačnih navodil etažnih lastnikov, upravičen imenovati in izbrati strokovnega pooblaščenca

za zastopanje v postopku (odvetnika) ali pridobiti zunajsodno strokovno mnenje, če gre za sporno razmerje, ki ni enostavno rešljivo že na prvi pogled. V primeru kompleksnejšega spora se namreč za kakovostno zastopanje praviloma zahteva poglobljeno pravno znanje, ki pa ga od upravnika ni mogoče upravičeno pričakovati.

Upravnik bo postopek lahko začel tudi kot pridobitelj posameznega dela stavbe ali zemljiškoknjižno vpisani solastnik. To bo bodisi v primeru, da bo upravnik sam dejanski etažni lastnik nevpisanega posameznega dela stavbe ali zemljiškoknjižno vpisani solastnik bodisi bo imel za zastopanje takšnega lastnika ustrezno pooblastilo.

Pogoj, da lahko kateri od upravičenih predlagateljev predlaga začetek postopka, je, da v predlogu uveljavlja bodisi zahtevek za vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe bodisi zahtevek za zemljiškoknjižni vpis skupnih delov stavbe. Skupnost etažnih lastnikov (kot že navedeno) nima legitimacije uveljavljati kakršnihkoli zahtevkov na posameznih delih stavbe v korist posameznih etažnih lastnikov in s tem v zvezi tudi ne more prevzeti pooblastila. Upravnik lahko zato zahtevek za vzpostavitev etažne lastnine na posameznem delu stavbe uveljavlja le na podlagi morebitnega pooblastila posameznega etažnega lastnika (torej ne v funkciji upravnika). Drugače pa velja za uveljavljanje zahtevka za zemljiškoknjižni vpis skupnih delov stavbe, ki pomeni zahtevo, naj se zemljiškoknjižno vpišejo še nevpisani skupni deli stavbe in solastniški idealni deleži vsakokratnih etažnih lastnikov na njih. Nanaša se lahko na splošne skupne dele stavbe, posebne skupne dele stavbe ali skupne dele več stavb. Logično je, da je takšen zahtevek skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe upravičena uveljavljati, saj ji je priznana sposobnost prav in le za ta namen.

Upravnik kot predlagatelj oz. njegov zakoniti zastopnik ali pooblaščenec v predlogu ni dolžan postavljati formalnega zahtevka v smislu tožbenega petita; zadošča, da zahtevek uveljavlja po vsebini, vendar tako, da ni dvoma, kaj zahteva. V predlogu mora jasno navesti tudi, na katero stavbo se predlog nanaša, vendar mu stavbe ni treba opisati z identifikacijskim znakom; zadošča opis, ki omogoča identifikacijo stavbe. Formalnih udeležencev postopka mu v predlogu ni treba identificirati (le-te po uradni dolžnosti ugotovi sodišče), mora pa predlog vložiti v zadostnem številu izvodov za sodišče, zemljiškoknjižnega lastnika in skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe (kadar le-ta ni predlagatelj).

V primeru uveljavljanja zahtevka za zemljiškoknjižni vpis skupnih delov stavbe je koristno, da upravnik opiše, kateri deli stavbe so skupni deli, kakšne vrste so in kakšna je višina idealnih deležev na njih, vendar to ni nujno. Zadostuje, da upravnik v predlogu zgolj navede, naj se zemljiškoknjižno vpišejo skupni deli stavbe, četudi jih ne specificira; tudi to bo sprožilo potek postopka. Zatrjevanih pravic na skupnih delih stavbe mu ni treba posebej izkazovati, saj etažnim lastnikom solastninska pravica na skupnih delih pripada avtomatično (kogentno) kot akcesorna pravica na posameznih delih stavbe. Njihov obstoj je zato verjetno izkazan že s procesno predpostavko obstoja dejanske etažne lastnine.

Če se postopek začne na predlog koga drugega, upravnik kot zastopnik skupnosti etažnih lastnikov nastopa v vlogi varuha njihovih interesov glede skupnih delov. Zato je njegova naloga, da nasprotuje slehernim zahtevkom drugih oseb v postopku (tudi morebiti posameznih etažnih lastnikov), ki segajo na tiste fizične dele stavbe, ki naj bi bili skupni deli (bodisi v skladu z navodili večine etažnih lastnikov, bodisi glede na zavedanje upravnika samega).

Če so stavba in njeni deli že vpisani v katastru nepremičnin, spremembe katastrskega vpisa niso potrebne in se v postopku za vzpostavitev etažne lastnine vanj praviloma ne posega. Izjema velja v primeru, če med dejanskim stanjem in stanjem v katastru nepremičnin obstoji odločilno neskladje ali pa če med udeleženci postopka ni spora, da se odpravijo manjše diskrepance in/ali se zagotovi nov vpis. Odločilno neskladje je podano zlasti, če je v katastru nepremičnin več stavb vpisanih kot ena stavba in obratno, če v katastru nepremičnin niso vpisani kakšni dejansko obstoječi deli stavbe ali če so tam vpisani deli stavbe, ki v naravi ne obstojijo. Samo odstopanje evidentiranih tolorsov in površin delov stavbe od dejanskih se ne šteje za odločilno neskladje.

V primerih odločilnega neskladja mora upravnik takšna neskladja zatrjevati in s tem v zvezi predlagati primerne dokaze (npr. ogled ali izvedenca), saj sodišče na splošno nima dolžnosti raziskovati in ugotavljati odločilnega neskladja samo. Enako velja za zahtevek glede drugih manjših sprememb.

Odločba o vzpostavitvi etažne lastnine in pravna sredstva

Sodišče o predlogu za vzpostavitev etažne lastnine odloči s sklepom (prvi odstavek 31. člena ZNP-1).

Pozitivna meritorna odločba vsebuje v njenem izreku: (i) ugotovitev, da na stavbi, ki jo sodišča obravnava v postopku, obstoji etažna lastnina, (ii) ugotovitev skupnih delov obravnavane stavbe in njihovega stvarnopravnega položaja ter (iii) ugotovitev posameznih delov obravnavane stavbe in njihovega stvarnopravnega položaja. Pravni učinki pozitivne meritorne odločbe so učinki deklaratorne (ugotovitvene) sodne odločbe. Sodišče etažno lastnino na stavbi ugotovi in ne oblikuje na novo ter ugotovljenih pravic in iz njih izvirajočih pravnih razmerij, nastalih že pred njegovo odločitvijo, ne spreminja. Pogodbena ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki ni predmet postopka za vzpostavitev etažne lastnine.

Glede razmerij in pravic, ki so z njo ugotovljene, postane pozitivna meritorna odločba zgolj formalno pravnomočna, ne pa tudi materialno. To pomeni, da lahko udeleženci postopka in tretje osebe v drugih vzporednih ali kasnejših postopkih zatrjujejo in dokazujejo drugačen stvarnopravni položaj od ugotovljenega ter da niso omejene s postopkom za vzpostavitev etažne lastnine, ki je v teku, niti niso po njegovem končanju vezane s pravnomočno odločbo, izdano v tem postopku. Vzpostavlja pa tovrstna odločba kot podlaga za zemljiškoknjižni vpis domnevo obstoja z njo ugotovljenih pravic tako, da je dokazno breme za nasprotno preveljeno na tistega, ki se s tem ne strinja (prvi odstavek 11. člena SPZ).

Izvršitev pozitivne meritorne odločbe pomeni njeno izvedbo v zemljiški knjigi. Sodišče za zemljiškoknjižni vpis poskrbi po uradni dolžnosti (14. člen ZVEtL-1).

Meje odločanja sodišča o glavni stvari v postopku za vzpostavitev etažne lastnine so le deloma določene z zahtevami udeležencev za ureditev razmerij. Postopek mora teči na pobudo vsaj enega upravičenega predlagatelja, ki uveljavlja zahtevek, za katerega je legitimiran v smislu 25. člena ZVEtL-1. Čim je tako, pa mora sodišče etažno lastnino, če ta obstoji, ugotoviti in vzpostaviti na celotni stavbi, saj delni zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine ni mogoč in je nepravilen (15.a člen in četrti odstavek 141. člena ZZK-1). To pomeni, da mora sodišče za prav vse dele stavbe, ki so vpisani v katastru nepremičnin, ugotoviti njihov stvarnopravni položaj (posamezni del stavbe ali skupni del in, če slednje, katere vrste) in lastninsko pravico na njih, četudi tega nihče ne zahteva (če o tem nima zadostnih pravnih naslovov, lastninsko pravico na posameznem delu stavbe prisodi zemljiškoknjižnemu lastniku po 31. člen ZVEtL-1). Sodišče pa ne more odločati o stvarnopravnem položaju tistih fizičnih delov stavbe, ki so že vpisani v zemljiški knjigi in dejansko obstojijo v naravi; njihov položaj lahko v izreku odločbe le deklaratorno povzame in ugotovi (32. člen ZVEtL-1). Enako velja za zemljišče, ki je že vpisano kot skupni del stavbe.

Negativna meritorna odločba kot zavrnitev predloga za vzpostavitev etažne lastnine je v postopku za vzpostavitev etažne lastnine bolj kot ne le izjemna možnost.

O zahtevkih, o katerih sodišče ne odloča v postopku za vzpostavitev etažne lastnine, pa so bili taki zahtevki med postopkom morebiti postavljeni, naj bi sodišče nepravdni postopek glede odločanja o njih ustavilo in nadaljevalo po pravilih postopka, ki je predviden za obravnavanje tovrstnih zahtevkov ter po potrebi odstopilo drugemu pristojnemu sodišču (prvi odstavek 19. člen ZNP-1). Če sodišče tega ne stori, se lahko predlaga izdajo dopolnilne odločbe (325. člen ZPP), sicer se šteje, da je postavljeni zahtevek umaknjen. Če pa sodišče o takšnih zahtevkih v postopku za vzpostavitev etažne lastnine vseeno meritorno odloči, odločitev sodišča (enako kot to velja za meritorno odločbo o vzpostavitvi etažne lastnine) ne postane materialno pravnomočna.

Upravnik lahko meritorno odločbo **izpodbija** z rednimi pravnimi sredstvi (tj. pritožbo). Izredna pravna sredstva so načelno možna in dopustna, razen obnove postopka in revizije, ki sta v 34. členu ZVEtL-1 izrecno izključeni. Rokov za vlaganje pravnih sredstev ni mogoče podaljšati, zato mora biti upravnik pozoren, da (meritorni) sklep sodišča pravočasno pregleda in z njegovo vsebino seznanja etažne lastnike ter v primeru, da je to potrebno, pravočasno vloži pravo sredstvo. Meja upravnikovega pravnega interesa za vlaganje rednih in izrednih pravnih sredstev je začrtana s pravicami, ki jih slednji v postopku zatrjuje, uveljavlja oziroma varuje.

Skrajšani postopek

Modaliteta postopka za vzpostavitev etažne lastnine je skrajšani postopek za določitev idealnih deležev solastnine na skupnih delih stavbe. Ta postopek pride v poštev v primerih nedokončane etažne lastnine, kjer je edina pomanjkljivost ta, da še niso določeni solastniški idealni deleži na skupnih delih stavbe. V skrajšanem postopku se smiselno uporabljajo pravila ZVEtL-1, ki veljajo za redni postopek za vzpostavitev etažne lastnine. Za razliko od rednega postopka pa se skrajšani postopek v zemljiški knjigi ne zaznamuje (drugi odstavek 36. člena ZVEtL-1) in se **obveščanje po 9. in 10. členu ZVEtL-1 ne izvede**. To pomeni, da upravnik v teh postopkih nima položaja izpolnitvenega pomočnika sodišča.

Predmet odločanja v skrajšanem postopku sta samo ugotovitev solastniških idealnih deležev vsakokratnih etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe in posledično zgolj njihov vpis v zemljiško knjigo (prvi odstavek 38. člena ZVEtL-1). Sodišče v okviru skrajšanega postopka tako ne more ugotavljati še nevpisanih posameznih in skupnih delov stavbe, spreminjati osnovnega položaja že vpisanih delov stavbe ali odločati o pravicah na njih, temveč lahko le na skupnih delih določi solastniške idealne deleže, če ti še niso določeni in zemljiškknjižno vpisani. Pri tem sodišče ni omejeno le na splošne skupne dele stavbe, temveč lahko odloča tudi o deležih na posebnih skupnih delih in skupnih delih več stavb.

Predlog in zahtevek v skrajšanem postopku sta močno poenostavljena. Zadostuje, da se v predlogu stavbo identificira in se zahteva le določitev solastniških idealnih deležev na njenih skupnih delih, ni pa potrebno predlog še kako drugače utemeljevati, mu prilagati kakšne listine ali karkoli dodatno obrazložiti oziroma izkazovati.

Legitimirani predlagatelji, ki so upravičeni predlagati določitev in vpis solastniških idealnih deležev na skupnih delih v skrajšanem postopku, so skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov in že vpisani etažni lastniki (37. člen ZVEtL-1). V praksi postopek večinoma začnejo upravniki kot zakoniti zastopniki skupnosti etažnih lastnikov, če pa se ta postopek slučajno začne na predlog vpisanega etažnega lastnika, pa ima skupnost etažnih lastnikov, če ima stavba upravnika, položaj formalne udeleženke v postopku.

Z **meritorno odločbo** sodišče določi solastniške idealne deleže na skupnih delih stavbe (če so izpolnjeni pogoji iz 36. člena ZVEtL-1). Sodišče solastniške deleže na skupnih delih določi na podlagi zakonske domneve (šesti odstavek 26. člena ZVEtL-1). Odločba se po izdaji vroči skupnosti etažnih lastnikov, če ima stavba upravnika (4. člen ZVEtL-1), in vsem vpisanim etažnim lastnikom; te osebe imajo pravico ugovora (prvi odstavek 39. člena ZVEtL-1). Zoper odločbo o ugovoru je dopustna pritožba (tretji odstavek 39. člena ZVEtL-1). Za izredna pravna sredstva velja enako kot v rednem postopku (34. člen ZVEtL-1).

Naknadni zahtevki so (enako kot v rednem postopku) mogoči v drugih postopkih, ki so zakonsko predvideni za njihovo obravnavanje. Možno je tudi, da upravnik naknadno v imenu skupnosti etažnih lastnikov sproži redni postopek za vzpostavitev etažne lastnine. Do slednjega bo prišlo, če je sodišče skrajšani postopek izvedlo kljub temu, da v resnici niso bili podani pogoji za njegovo izvedbo, ker je to prezrlo ali tega v nepremičninskih evidencah in procesnem gradivu ni bilo mogoče zaznati.

Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča

Splošno o postopku

Po prvem odst. 42. členu ZVEtL-1 je pripadajoče zemljišče stavbe tisto zemljišče, ki je bilo neposredno namenjeno ali potrebno za redno rabo stavbe in je postalo last lastnika stavbe na podlagi predpisov, veljavnih pred 1. januarjem 2003, kot so zlasti predpisi o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini ali predpisi, ki so urejali pravila o posledicah gradnje na tujem svetu, pravila etažne lastnine in pravila o vezanosti pravic na zemljišču na pravice na stavbi.

Zaradi povedanega je bistvo presoje o pripadnosti konkretnega zemljišča najprej ugotovitev, ali je bilo tako zemljišče v času družbene lastnine neposredno namenjeno za redno rabo stavbe in ne morebiti javni ali drugi konkretni rabi (urbanistični in dejanski vidik ugotavljanja pripadajočega zemljišča po pravilih 43. člena ZVEtL-1), zatem pa presoja, ali so lastniki stavbe na tem zemljišču imeli pravico uporabe in posledično na njem pridobili lastninsko pravico ter jo obdržali do trenutka izdaje odločbe kot časovne meje

pravnomočnosti (pravni vidik ugotavljanja pripadajočega zemljišča ob upoštevanju pravil 44. člena ZVEtL-1).

Postopek je ugotovitveni. Predmet urejanja v postopku po ZVEtL-1 ni morebiti določanje zemljišča, ki ga lastnik posamezne stavbe bolj ali manj potrebuje, želi, bi bilo smotrno, da ga ima, ravno tako ne njegov prenos od aktualnega zemljiškoknjižnega lastnika v last lastniku stavbe (izjema velja za institut odkupne pravice), temveč ex post ugotavljanje, katero zemljišče je po preteklih pravilih že postalo last lastnika stavbe ali več lastnikov stavb.

Merila in kriteriji, ki pridejo v poštev za ugotovitev pripadajočega zemljišča, so primeroma naštetih v prvem odst. 43. člena ZVEtL-1, in sicer so to:

- prostorski akti, ki so veljali od izgradnje stavbe pa do nastopa lastninjenja (1. in 4. tč.),
- upravna dovoljenja, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena (1. tč.),
- posamični pravni akti, na podlagi katerih je potekal promet s stavbo ali njenimi deli s spremljajočo dokumentacijo (1. tč.),
- urbanistični standardi, ki so veljali od izgradnje stavbe pa do nastopa lastninjenja (4. tč.),
- pretekla urejenost zemljišča za potrebe funkcioniranja stavbe (2. tč.) ali
- pretekla redna raba zemljišča (3. tč.).

V skladu z drugim odst. 43. člena ZVEtL-1 predhodna odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča ali gradbene parcele ne določa dokončnega in neizpodbitnega obsega pripadajočega zemljišča, ampak le vzpostavlja domnevo, ki se jo da v sodnem postopku dokazno izpodbiti z uporabo navedenih meril in kriterijev.

Ilzbor in način uporabe kriterijev za ugotovitev namembnosti zemljišča v posameznem postopku sta v prvi fazi vprašanje materialnega prava. Temeljiti morata na: (i) cilju, da se ugotovi obseg zemljišča, ki je postalo last lastnika stavbe v posledici uporabe pravil, ki so izpeljevala inverzijo načela superficies solo cedit, (ii) kumulativni utemeljitvi namembnosti zemljišča tako z urbanističnega kot dejanskega vidika, in (iii) v odvisnosti od pravne podlage, ki je pravico na zemljišču povezala na pravico na stavbi, bodisi na dinamičnem bodisi na statičnem principu ugotavljanja obsega pripadajočega zemljišča stavbe. Vse to je v prvi vrsti odvisno od vprašanja, po kateri pravni podlagi je obravnavano zemljišče lahko pripadlo obravnavani stavbi, to zadnje pa od vprašanja, ali je šlo za nekdanje družbeno zemljišče, ki je bilo predmet lastninjenja, ali zemljišče, ki je bilo vselej v zasebni lasti, in vprašanja, kdaj je bila stavba zgrajena ali kdaj je začela stavba deliti formalno ločeno usodo od predmetnega zemljišča.

Za ugotavljanje urbanističnega vidika, torej zbiranje procesnega gradiva iz 1. in 4. točke prvega odstavka ter drugega odstavka 43. člena ZVEtL-1 (načrtovanje ob gradnji stavbe, upravna dovoljenja, prostorski akti, urbanistični standardi) je načelno zadolženo sodišče, ki to gradivo zbere ex offio (5. točka prvega odstavka 12. člena ZVEtL-1). V praksi navedeno gradivo za račun sodišča praviloma zbere izvedenec, ki ga sodišče prav tako postavi ex offio (drugi odstavek 12. člena ZVEtL-1). Najbolj primeren je izvedenec urbanistične stroke, v čigar področje sodi tudi tolmačenje in uporaba prostorskih aktov ter urbanističnih standardov, lahko pa sodišče glede na specifičnost primera postavi tudi kakšnega drugega izvedenca. Upravniku zato v predlogu za ugotovitev pripadajočega zemljišča urbanističnega vidika obravnavanega zemljišča ni treba posebej utemeljevati in obrazlagati; zadošča, da zgolj navede, da gre za zemljišče, namenjeno in potrebno za redno rabo stavbe.

Za ugotavljanje dejanskega vidika, torej zbiranje podatkov in dokazov glede kriterijev iz 2. in 3. točke prvega odstavka 43. člena ZVEtL-1 (dejanska pretekla ureditev v naravi in pretekla redna raba), so odgovorni udeleženci postopka, na katerih je s tem v zvezi tako trditveno kot dokazno breme. To pomeni, da mora upravnik, ki v imenu skupnosti etažnih lastnikov bodisi začne postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča bodisi se v obstoječi postopek vključi naknadno, tekom postopka podati konkretne navedbe glede dejstev in okoliščin, ki utemeljujejo dejansko preteklo ureditev in preteklo redno rabo spornega zemljišča, ter v zvezi s takšnimi svojimi navedbami predlagati ustrezne dokaze. Primerni dokazi, ki jih lahko upravnik predlaga v dokazovanje dejanskega vidika obsega pripadajočega zemljišča in v praksi prevladujejo, so zlasti ogled na kraju samem, zaslišanje strank in prič ter morebitne listine o preteklem upravljanju ali rabi obravnavanega zemljišča.

Za zemljišče, za katerega se po pravilih iz 43. člena ZVEtL-1 ugotovi, da je bilo neposredno namenjeno redni rabi stavbe, se v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča domneva, da je last lastnika te stavbe (prvi odstavek 44. člena ZVEtL-1). Hkrati se tudi domneva, da je lastninska pravica na pripadajočem zemljišču stavbe v preteklosti prehajala skupaj z lastninsko pravico na stavbi sami, oziroma povedano drugače, domneva se, da je imel vsakokratni pridobitelj stavbe poleg pravnega naslova za pridobitev pravice na stavbi tudi pravni naslov za pridobitev pravice na pripadajočem zemljišču (drugi odstavek 44. člena ZVEtL-1). Če upravnik v imenu skupnosti etažnih lastnikov stavbe uveljavlja in zatrjuje, da je neko zemljišče pripadajoče zemljišče stavbe, mu zato pravnega vidika ni treba posebej utemeljevati.

Domnevi iz 44. člena ZVEtL-1 sta izpodbojni, pri čemer je trditveno in dokazno breme na tistem, ki ju izpodbija. Morebitni ugovor zoper domnevni mora biti izrecno izjavljen, ob uporabi splošnih postopkovnih pravil pa tudi določen, obrazloženo konkretiziran in ustrezno dokazno podprt; ne zadošča pavšalno zanikanje lastninske pravice lastnika stavbe na spornem zemljišču, temveč mora udeleženec, ki temu nasprotuje, tudi konkretno pojasniti, zakaj nasprotuje in navesti relevantna dejstva, zaradi katerih to velja, ter ponuditi primerne dokaze zanje.

Predlog in uveljavljanje zahtevkov

V postopkih za ugotovitev pripadajočega zemljišča upravnik praviloma nastopa kot zakoniti zastopnik skupnosti etažnih lastnikov, vendar v različnih vlogah: (i) v imenu skupnosti lahko poda predlog za začetek postopka in zahteva, naj sodišče določeno zemljišče ugotovi za pripadajoče zemljišče določene stavbe; (ii) v imenu skupnosti (kot materialne udeleženke) se vključi v že obstoječi postopek in uveljavlja vsebinski predlog, naj sodišče določeno zemljišče ali njegov del, o katerem se v postopku že odloča, ugotovi za pripadajoče zemljišče (tudi ali le) njegove stavbe; (iii) v imenu skupnosti (kot formalne udeleženke) stavbo brani pred zahtevki drugih stavb. V vseh navedenih primerih velja glede navodil etažnih lastnikov upravniku in začetka postopka enako kot v postopku za vzpostavitev etažne lastnine.

Če skupnost etažnih lastnikov nastopa kot predlagatelj postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča, je obstoj njenega pravnega interesa za začetek postopka samoumeven in ga upravniku ni treba posebej izkazovati.

Procesne zahteve formalnega predloga, ki jim mora s predlogom zadostiti upravnik in so nujno potrebne za uspešen začetek postopka, so sledeče: (i) identifikacija predlagatelja, (ii) navedba sodišča, na katerega ta naslavlja predlog, (iii) pojasnilo, v kakšni vlogi vlaga predlog, (iv) zahteva za ureditev razmerja, tj. naj sodišče določeno zemljišče ugotovi za pripadajoče zemljišče določene stavbe z določenimi pravicami lastnika te stavbe na njem, (v) okvirna obrazložitev, zakaj meni, da je temu tako, in (vi) podpis vložnika. Glede na to, da sodišče v postopku po uradni dolžnosti zbere odločilno dokazno gradivo, v formalnem predlogu upravniku ni treba predlagati kakršnikoli dokazov glede zatrjevanega položaja zemljišča, lahko pa to stori.

Uveljavljanje zahteve za ureditev razmerja je obvezna vsebinska sestavina formalnega predloga, na podlagi katerega se začne postopek in tako minimalna podlaga za vodenje postopka ugotovitve pripadajočega zemljišča po ZVEtL-1. To je zahteva, naj sodišče določeno zemljišče ugotovi za pripadajoče zemljišče določene stavbe in določeno pravico lastnika stavbe na njem; pomeni torej opredelitev (i) zemljišča, ki se predlaga za pripadajoče zemljišče, (ii) stavbe, h kateri naj bi (zgolj ali tudi) pripadalo, in (iii) pravico, ki naj bi jo lastnik stavbe na tem zemljišču imel. K isti zahtevi se lahko naknadno med postopkom pridružijo tudi drugi udeleženci postopka, ki so legitimirani za vložitev formalnega predloga po 46. členu zakona, lahko pa podajo tudi vsak svojo zahtevo, ki je drugačna od predlagateljeve. Sleherni udeleženec lahko svojo zahtevo med postopkom spreminja (na primer prilagaja dokaznemu rezultatu, materialno-procesnemu vodstvu), lahko pa jo tudi umakne oziroma na njej več ne vztraja.

Zahteve za ureditev razmerja upravniku v predlogu ni treba formalno oblikovati kot tožbenega petita, pomembno pa je, da je jasna in nedvoumna: sodišču je treba predlagati, naj ugotovi pripadnost določenega zemljišča določeni stavbi ter vrsto pravice, katero se uveljavlja na tem zemljišču. Ni pa treba uveljavljati izrecne zahteve za ugotovitev lastninske pravice lastnika stavbe na obravnavanem zemljišču, saj je takšna zahteva vsebovana že v zahtevi za ugotovitev pripadajočega zemljišča. Pripadajoče zemljišče namreč pojmovno pomeni prav zemljišče, na katerem ima lastnik stavbe lastninsko pravico (42. člen ZVEtL-1). Če pa upravnik v okviru zahteve za ureditev razmerja uveljavlja (tudi) zahtevo za ugotovitev stavbne pravice

na zatrjevanem pripadajočem zemljišču ali pa ustanovitev odkupne pravice (45. in 53. člen ZVetL-1), pa morata biti taki zahtevi jasno izraženi, saj gre za izjemi od splošnega pravila o lastninski pripadnosti pripadajočega zemljišča stavbi.

Upravnik lahko v imenu skupnosti etažnih lastnikov (bodisi da je le-ta predlagateljica bodisi udeleženka) uveljavlja tudi vsebinski predlog, s katerim sodišču predlaga, kako bi po njegovem moralo odločiti o spornem razmerju, vendar pa je takšen predlog fakultativna in neobvezna možnost.

Na vsebinske predloge predlagatelja in drugih udeležencev sodišče ni vezano in v postopku ne presoja pravilnosti njihovega mnenja o tem, kako je treba urediti razmerje, temveč razmerje uredi v mejah zahtev(e) za ureditev razmerja glede določenega zemljišča, določene stavbe in določene pravice.

Glede obsega zemljišča, katerega pripadnost presoja sodišče, je sodišče strogo omejeno z zahtevami za ureditev razmerij, ki jih podajo udeleženci postopka. Praviloma je ta obseg zemljišča določen s formalnim predlogom predlagatelja postopka, vendar to ni nujno (predlagatelj lahko zahtevo tekom postopka razširi, delno umakne, spremeni; zahtevo glede dodatnega zemljišča lahko podajo tudi ostali udeleženci). Sodišče mora z meritorno odločbo odločiti o položaju uniye zemljišča, za katerega legitimirani udeleženci postopka zahtevajo, da se ugotovi za pripadajoče zemljišče določene stavbe, hkrati pa ne more odločati o položaju kakšnega drugega zemljišča, za katerega noben udeleženec ni zahteval, da se ugotovi za pripadajoče zemljišče k določeni stavbi. Glede na navedeno je pomembno, da upravnik obseg zemljišča, za katerega uveljavlja, da je pripadajoče zemljišče stavbe, ustrezno definira.

Glede pripadnosti zemljišča stavbam, ki jo ugotovi sodišče z meritorno odločbo, mora sodišče imeti podlago v zahtevi za ureditev razmerij vsaj enega od legitimiranih udeležencev, vendar pa pri tem ni omejeno na ugotovitev pripadnosti zemljišča (zgolj ali prav le) stavbi, za katero to predlaga en ali več udeležencev. Če se ne zahteva ugotovitev pripadajočega zemljišča vsaj eni od stavb, kateri bi zemljišče po ugotovitvi sodišča pripadalo, pa je treba (drugačno) zahtevo za ureditev razmerja zavrniti.

Glede pravic na pripadajočem zemljišču je sodišče vezano na zahteve za ureditev razmerij in pridružene zahtevke legitimiranih udeležencev. Drugih pravic, kot se zahtevajo s strani legitimiranih udeležencev, ne tem zemljišču sodišče ne more ugotoviti; brez podlage v pridruženem zahtevku pa tudi ne more odločiti o neobstoju zemljiškknjižno vpisane pravice. Zato je pomembno, da upravnik takšne zahteve oz. zahtevke poda pravočasno. Kar se tiče pridruženih zahtevkov, ni nujno, da so izjavljeni v obliki petita, morajo pa biti decidirani tako, da sodišče in ostali udeleženci vedo, da naj se ugotavlja tudi (ne)obstoj določene izvedene pravice. Same lastnosti ugotovljenih pravic (na primer ali gre za izključno lastnino, skupno lastnino, solastnino ali za akcesorno lastninsko pravico, kakšna je višina morebitnih solastniških idealnih deležev na solastnem zemljišču, kakšen je rok za uveljavitev odkupne pravice...) pa so stvar pravne presoje sodišča in sodišče pri tem ni omejeno z vsebinskimi predlogi udeležencev.

Odločba o ugotovitvi pripadajočega zemljišča in pravna sredstva

Sodišče o predlogu za ugotovitev pripadajočega zemljišča odloči s sklepom (prvi odstavek 31. člena ZNP-1).

Pozitivna meritorna odločba v sodniškem izreku vsebuje: (i) ugotovitev, katero zemljišče, ki ga sodišče obravnava v postopku, spada v obseg pripadajočega zemljišča katere stavbe, (ii) ugotovitev zemljiškknjižno nevpisanih pravic lastnika stavbe oziroma stavb na njem in (iii) ugotovitev obstoja zemljiškknjižno nevpisanih izvedenih pravic ali neobstoja zemljiškknjižno vpisanih izvedenih pravic na njem. V pozitivni meritorni odločbi ni treba izrecno zavrniti tistih zahtev za ureditev razmerij in vsebinskih predlogov udeležencev, ki so po svoji vsebini nezdržljivi s sprejeto odločitvijo, saj sprejeta odločitev takšne zahteve oziroma vsebinske predloge sama po sebi izključuje.

Pozitivna meritorna odločba v postopku za ugotovitev pripadajočega zemljišča je ugotovitvena odločba. Z njo nepravdno sodišče ugotovi, katero je tisto zemljišče, na katerem so lastniki stavbe pridobili lastninsko pravico pred uveljavitvijo SPZ oz. stavbno pravico z njegovo uveljavitvijo zato, ker je bilo neposredno namenjeno redni rabi stavbe, in nosilce te pravice na tem zemljišču. Če v primerih iz 53. člena zakona ustanovi odkupno pravico, je odločba v tem delu konstitutivna. Hkrati je odločba o ugotovitvi pripadajočega zemljišča meritorna končna odločba, ki je sposobna pridobiti kakovost materialne pravnomočnosti.

Negativna meritorna odločba po vsebini pomeni, da je sodišče presodilo, da lastnik stavbe ali lastniki več stavb na zemljišču, ki se je zatrjevalo za njihovo pripadajoče zemljišče, nimajo lastninske oziroma stavbne pravice zato, ker bi šlo morebiti za pripadajoče zemljišče; ne pomeni pa, da le-te nimajo morebiti na kakšni drugi podlagi (na primer na podlagi priposestevanja).

Negativna meritorna odločba mora v sodniškem izreku vsebovati zavrnitev predloga, da se določeno zemljišče ugotovi za pripadajoče zemljišče določene stavbe ali določenih stavb v lasti ali s stavbno pravico njihovih lastnikov oziroma da se zavrne zahteva za ustanovitev odkupne pravice na določenem zemljišču. Zaradi presoje učinkov pravnomočnosti je pomembno, da sodišče v izreku izrecno zapiše, glede katerega zemljišča, glede katere zatrjevane pravice (lastninske, stavbne in/ali odkupne) in glede katerih konkretnih stavb je zavrnilo predlog.

Meritorno odločbo lahko upravnik izpodbija z rednimi pravnimi sredstvi (tj. pritožbo). Zoper pravnomočno odločbo sodišča o ugotovitvi pripadajočega zemljišča, izdano na drugi stopnji, pa je mogoče in dopustno vložiti revizijo na način in pod pogoji iz ZPP (51. člen ZVEtL-1). Dopustna so tudi druga izredna pravna sredstva. Glede pravnega interesa in nepodaljšljivosti rokov za vlaganje pravnih sredstev velja enako kot v postopku za vzpostavitev etažne lastnine. Enako pa velja tudi za dopolnitve, poprave in izvršitve meritone odločbe.

Zaključek

ZVEtL-1 upravnikom stavb namenja vidno vlogo pri sanaciji neustreznega zatečenega stanja neusklajenosti nepremičninskih evidenc, zato je za njegovo učinkovito uresničevanje v praksi pomembno, da so upravniki stavb seznanjeni z določbami tega zakona in namenom, ki ga je zakonodajalec pri snovanju le-teh zasledoval. Ker pa je materija ZVEtL-1 obsežna in so razmerja, ki jih ureja, praviloma zelo kompleksna, se pričujoči prispevek osredotoča zgolj na posamezne določbe navedenega zakona ter v njihovi luči orisuje vlogo upravnikov v postopkih za vzpostavitev etažne lastnine in ugotovitev pripadajočega zemljišča ter v tem okviru podaja nekaj usmeritev za pravilno postopanje upravnikov v tovrstnih postopkih.

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

mag. Marijana Vugrin

Digi data d.o.o.

Uvod

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

Nova zakonodaja in posledično pravila za delovanje IS katastra opredeljujeta kar nekaj sprememb, tako v postopkih vzdrževanja podatkov kot tudi pri vsebini in obliki predmetov vpisa v evidenco in podatkov, ki se vodijo za posamezne predmete vpisa. V nadaljevanju pisnega prispevka sem se osredotočila na površine, ki se kot izveden podatek vodijo v katastru nepremičnin v povezavi s posameznimi predmeti vpisa in na enolično oznako za stanovanja in poslovne prostore.

Površine v katastru nepremičnin

V katastru nepremičnin so opredeljeni kot predmeti vpisa:

- parcele,
- stavbe in drugi pokriti objekti v katere se lahko vstopi,
- deli stavb,
- zemljišča in
- gradbeno inženirski objekti, ki pa se trenutno v katastru nepremičnin še ne vodijo.

Za parcele, za stavbe in za druge pokrite objekti v katere se lahko vstopi, za dele stavb in za zemljišča se v katastru nepremičnin vodijo različni podatki, med drugim tudi površine.

Površine predmetov vpisa, ki se vodijo v katastru nepremičnin so izveden podatek, ki je pridobljen:

- z izračunom iz koordinat točk, ki opredeljujejo predmete vpisa,
- z izračunom površin poligonov, ki nastanejo na podlagi preseka različnih grafičnih slojev posameznih podatkov,
- iz izmerjenih dolžin in širin,
- s seštevanjem površin posameznih entitet ali
- s prevzemom podatkov iz arhivskih podatkov in drugih evidenc.

Površine parcel

Ker se parcele prikazujejo na zemljiškokatastrskih načrtih, ima vsaka parcela svojo grafično površino in uradno atributno površino. V primeru da so vse meje parcele urejene, ima parcela status urejena parcela in je njena grafična površina enaka uradni atributni površini.

Meja parcele je urejena, če je v kataster nepremičnin vpisana na podlagi dokončnega upravnega akta, pravnomočne sodne odločbe ali drugega akta, s katerim se konča postopek alternativnega reševanja sporov, in ima koordinate točk določene s predpisano točnostjo.

Površine povezane z stavbo

V povezavi z stavbo v katastru nepremičnin vodimo naslednje površine:

- površina tlorisa stavbe na parceli,
- površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli in
- bruto tlorisna površina stavbe.

Termin »tloris stavbe« označuje navpične projekcije različnih zunanjih obrisov stavbe na ravnino. V katastru nepremičnin za stavbe vpisane po pravilih ZKN vodimo štiri tlorise in sicer:

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

V aplikaciji IS kataster, ki se uporablja za vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, so vsi tudi prikazani v grafičnih slojih. V javnem vpogledu in v vpogledu za registrirane uporabnike pa je viden zgolj tloris stavbe (maksimalni obris stavbe), v grafičnem sloju poimenovanem »obris stavbe«.

V katastru nepremičnin se vodi tudi podatek, s katerimi parcelami je stavba povezana. Podatek o povezavi med stavbo in parcelo je odvisen od zakonske podlage, ki je bila osnova za vpis stavbe v evidence Geodetske uprave. Ločimo naslednje vrste oblikovanja povezave:

- stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN,
- stavbe vpisane v kataster stavb po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin - ZEN,
- stavbe vpisane v kataster stavb po določilih Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot - ZENDMPE,
- stavbe vpisane v evidenco stavb po določilih Zakona o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo - ZPPLPS,
- stavbe vpisane v zemljiški kataster kot vrsta rabe - po določilih Zakona o zemljiškem katastru - ZZKat in z določenim tlorisom stavbe na podlagi množičnega fotogrametričnega zajema stavb (ostali podatki o stavbi pridobljeni na podlagi izjav lastnikov - registrsko vpisane stavbe) in
- stavbe samo z določenim tlorisom stavbe na podlagi množičnega fotogrametričnega zajema stavb (ostali podatki o stavbi pridobljeni na podlagi izjav lastnikov - registrsko vpisane stavbe).

Za stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZKN je tloris stavbe na parceli identičen tlorisu stavbe, torej maksimalnemu obrisu, ki zaobsega:

- skrajne točke napušča strehe,
- skrajne točke balkonov in teras,
- skrajne točke (zunanje stene) podzemnih delov,
- skrajne točke nadstreškov nad vhodi, balkoni in terasami in
- skrajne točke zunanjih stopnic, ki so gradbena sestavina stavbe.

Za stavbe vpisane v kataster nepremičnin po določilih ZEN, ZENDMPE in registrsko vpisane stavbe, ki so imele presek stavbe z zemljiščem vpisane v zemljiški kataster kot vrsto rabe po določilih ZZKat, je tloris stavbe na parceli identičen preseku stavbe z zemljiščem, ki je bil migriran v kataster nepremičnin torej tlorisu zemljišča pod stavbo - tloris ZPS. Pri teh je torej površina tlorisa stavbe na parceli in tlorisa zemljišča pod stavbo enaka.

Če tloris stavbe na parceli in tloris zemljišča pod stavbo na parceli sega na več parcel, se izkazuje površina »preseka« tlorisa z vsako parcelo posebej.

Bruto tlorisna površina kot podatek, ki se vodi za stavbo v katastru nepremičnin, je bila opredeljena šele z določili ZKN. Bruto tlorisna površina je izveden podatek in se izračuna iz površin poligonov etaž. Bruto tlorisna površina stavbe je seštevek površin poligonov etaž, ki so opredeljeni z navpično projekcijo zunanjega obrisa etaže na ravnino.

Podatek o bruto tlorisni površini se vodi za vse stavbe, za katere je izdelan digitalni etažni načrt. Trenutno so to vse katastrsko vpisane stavbe, ki so:

- bile vpisane po pravilih ZKN v kataster nepremičnin,
- bile vpisane po pravilih ZEN v kataster stavb od 3.4.2018 dalje, ko so se začela uporabljati določila Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vpisih v kataster stavb za digitalni etažni načrt in
- katastrsko vpisane po ZEN in ZENDMPE in je Geodetska uprava po uradni dolžnosti izvedla vektorizacijo načrtov iz elaboratov vpisa v kataster stavb.

Bruto etažna površina stavbe, ki se vodi v katastru nepremičnin, je v ZKN definirana v skladu z ISO standardi, podobno kot jo definira zakonodaja s področja graditve in je prikazana v projektni dokumentaciji. Vendar v praksi ne izkazujejo zakonsko predpisanega stanja, predvsem pri stavbah, ki so bile v kataster nepremičnin prenesene iz katastra stavb v postopku migracije. Kot zgolj informativni podatek, pa ga je potrebno obravnavati pri vseh stavbah, kjer je bil digitalni etažni načrt izdelan z vektorizacijo.

Digitalni etažni načrt v vektorski obliki sestavljata dve datoteki:

- etaže (podatki o vseh etažah v stavbi) in
- deli stavb (podatki o vseh delih stavbe).

Poligon dela stavbe je v etažnem načrtu opredeljen kot shematski prikaz prostorov, ki sestavljajo del stavbe. V shematskem prikazu se ne prikazuje debelin zidov ali odprtih (npr. oken, vrat). Grafična površina poligona dela stavbe je površina izračunana iz poligona grafike in je večja ali enaka površini prostorov, pridobljeni z meritvami, ki so osnova za neto tlorisno površino dela stavbe. Zunanji rob poligonov delov stavb v eni etaži je enak poligonu etaže. Velja tudi pravilo, da mora poligon etaže biti znotraj tlorisa stavbe.

Ker gre za shematske prikaze, grafična površina poligonov delov stavb in poligonov etaž, ne odraža dejanske površine delov stavb in etaž, ampak podaja le informativni podatek o površini.

Vektorizacija etažnih načrtov, ki služi za vzpostavitev 3D katastra in pridobitev informativnih podatkov o površinah etaž in bruto površini stavbe, se je izvedla in se še izvaja po naslednjih pravilih:

- vektorizirali so se shematski prikazi delov stavb v posamezni etaži iz pdf elaborata za vpis stavbe v kataster stavb,
- vektorizirani poligoni vseh etaž so se vklopili v tloris stavbe s povečevanjem ali pomanjševanjem poligonov delov stavb in s tem posledično poligonov etaž,
- po vklopu v tloris stavbe se je iz koordinat lomnih točk izračunala:
 - o grafična površina delov stavb,
 - o grafična površina poligonov etaž in
 - o »grafična« bruto tlorisna površina stavbe, ki pa se vodi kot atributni podatek katastra nepremičnin.

Površine povezane z deli stavb

Del stavbe je funkcionalna celota prostorov v stavbi primerna za samostojno uporabo in je obenem najmanjša enota v pravnem prometu. Oblikovan je glede na obliko in lego prostorov, ki mu pripadajo. Ločimo:

- dele stavb, ki so omejeni z enim poligonom v primeru, da vsi prostori, ki pripadajo delu stavbe, niso lokacijsko ločeni ali
- dele stavb, ki so omejeni z več poligoni v primeru, da so prostori, ki pripadajo delu stavbe, lokacijsko ločeni (npr. bivalni deli v eni etaži, shramba v drugi etaži).

Za del stavbe imamo v katastru nepremičnin grafične in atributne površine.

Grafična površina dela stavbe je površina poligona/poligonov dela stavbe. Poligoni dela stavbe niso izdelani kot načrt (čeprav se točkam poligona dela stavbe vpišejo v kataster nepremičnin koordinate v državnem prostorskem koordinatnem sistemu), ampak predstavljajo shematski prikaz na podlagi izmere prostorov, ki sestavljajo del stavbe. V prikazu se ne prikazujejo debeline zidov in odprtih (okna, vrata, ...). »Meja« med dvema delom stavbe se prikaže kot bi potekala po sredini zidu, ki ločuje med seboj ta dva dela stavbe. V

primeru, da so stene prostorov, ki omejujejo del stavbe, zunanji zidovi/stene stavbe, poteka meja dela stavbe po zunanji strani sten stavbe. Grafična površina delov stavb se samo vodi v katastru nepremičnin, ni pa predmet izkazovanja v potrdilih (kakor tudi ne v javnem vpogledu Geodetske uprave ali v vpogledih za registrirane uporabnike).

Atributne površine, ki se vodijo za del stavbe v katastru nepremičnin so:

- neto tlorisna površina dela stavbe,
- uporabna površina dela stavbe in
- površina prostorov.

Atributne površine so pridobljene na podlagi meritev notranjosti posameznega prostora, ki je podrobneje opredeljen v Prilogi 3 Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin - Podrobnejši način merjenja prostorov, izračun neto tlorisne površine dela stavbe in površine prostorov ter način določitve uporabne površine dela stavbe in prostornine rezervoarjev in silosov in temelji na določilih standarda SIST ISO 9836 za izračunavanje površin.

Na podlagi teh meritev se opravi izračun površin posameznih prostorov. V kolikor se v okviru dela stavbe nahaja več enakovrstnih prostorov, se površine teh seštejejo. Vsota istovrstnih površin prostorov znotraj dela stavbe se v okviru elaborata prikaže v obrazcu S-5. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin opredeljuje minimalne površine za posamezno vrsto prostora. Če je seštevek površin istovrstnih prostorov manjši od opredeljene minimalne površine, se ta ne izkazuje samostojno, ampak se površina prišteje k površini druge vrste prostorov, kar lahko privede do razhajanj med podatki katastra nepremičnin in dejanskim stanjem ali stanjem opredeljenem v projektni dokumentaciji.

Neto tlorisna površina dela stavbe predstavlja seštevek vseh površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe. Ta podatek se prikaže v elaboratu v obrazcu S-4 in se vodi tudi v katastru nepremičnin.

V katastru nepremičnin se izkazuje tudi uporabna površina delov stavb. Ta se izračuna v odvisnosti od dejanske rabe dela stavbe in od vrste prostorov, ki so opredeljeni v delu stavbe. Površine katerih prostorov se všttevajo v uporabno površino je opredeljeno v tabeli dejanskih rab in pripadajočih prostorov. Podatek o uporabni površini se samodejno tvori in izkazuje v katastru nepremičnin. Če se spremenijo podatki o vrsti prostorov in njihovi površini, se posledično spremenijo tudi podatki o uporabni površini.

Za posamezno dejansko rabo so v tabeli dejanskih rab in pripadajočih prostorov opredeljeni prostori, ki se lahko všttevajo v to dejansko rabo in so razvrščeni v skupino prostorov, katerih površina se vštteva v uporabno površino dela stavbe in na tiste, katerih površina se ne vštteva v uporabno površino. Npr. imamo del stavbe z dejansko rabo stanovanje, ki ima opredeljene bivalne prostore, garažni parkirni prostor, shrambo in balkon. Površina bivalnih prostorov in shrambe se vštteva v uporabno površino, površina garažnega parkirnega prostora in balkona pa ne.

Površine povezane z zemljišči

Zemljišča predstavljajo nove gradnike - predmete vpisa, ki se vodijo v katastru nepremičnin. Po terminologiji, ki jo je opredeljeval Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), so bila zemljišča sopomenka za parcelo, ZKN pa zemljišča ne enači s parcelami, ampak jih opredeljuje kot območje rab, pravic, režimov, ..., na parcelah.

Trenutno se kot zemljišča v katastru nepremičnin vodijo:

- dejanska raba zemljišč na parceli,
- namenska raba zemljišč na parceli,
- zemljišča na parceli z bonitetnimi točkami,
- območja stavbne pravice,
- območja stvarne služnosti in
- območja sestavin delov stavbe.

Kot zemljišče se bo v katastru nepremičnin vodilo tudi območje gradbene parcele.

ZKN omogoča vpis območja stvarne služnosti in območja stavbne pravice v kataster nepremičnin. Povod za vodenje območja stavbnih pravic in območja stvarnih služnosti v katastru nepremičnin so bila določila Zakona o urejanju prostora. Ta je določal, da mora biti, v kolikor bo v gradbeno parcelo stavbe vključena stavbna pravica ali stvarna služnost, v zemljiškem katastru evidentirano območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti. Vsebinsko enaka določila, kot jih je podal ZureP-2, opredeljuje tudi ZureP-3. ZUreP-3 vsebinsko ne odstopa od teh pravil, vendar jih oblikovno poda drugače. Kot sestavine gradbene parcele ZUreP-3 navaja:

- eno ali več zemljiških parcel,
- območja stvarnih služnosti in
- območja stavbnih pravic.

Sestavine gradbene parcele morajo biti pred določitvijo identifikatorja gradbene parcele vpisane v kataster nepremičnin.

Območje stvarnih služnosti ali stavbnih pravic se določi s koordinatami točk v državnem koordinatnem sistemu. Na presekih območja stavbne pravice ali stvarne služnosti z:

- mejami parcel,
- tlorisi stavb,
- mejami sestavin delov stavb ter
- mejami drugih območji stavbnih pravic ali stvarnih služnosti,

je potrebno določiti točke v državnem koordinatnem sistemu. Iz teh točk se tudi izračuna površina območja služnosti ali stavbne pravice na posamezno parcelo.

Posameznim delom stavbe v stavbah, kjer je vzpostavljena etažna lastnina pripadajo tudi deli zemljišč, ki se uporabljajo kot atriji, parkirišča in podobno. Evidentiranje teh sestavin v preteklosti ni bilo sistematično rešeno. Parkirni prostori in atriji so se evidentirali:

- kot samostojne parcele, ki so bile opredeljene kot lastnina trenutnega lastnika stanovanja, ki mu je atrij ali parkirno mesto pripadalo ali
- kot posebni skupni deli, ki so pripadali samo enemu delu stavbe.

Atriji so se mnogokrat opredeljevali tudi kot terase in se je na tak način njihova površina vštevvala v površino stanovanja. Pogosto pa je bilo lastništvo nad atriji in parkirnimi mesti opredeljeno samo v pogodbah in do vpisa lastninske pravice na njih v korist pravih lastnikov oziroma posestnikov v zemljiško knjigo ni prišlo.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča - ZVEtL-1 je opredelil, da bi se morali atriji, parkirna mesta in podobno, evidentirati kot sestavine posameznih delov stavbe, katerim pripadajo, zemljišče pod atriji pa bi moralo biti pripadajoče zemljišče stavbe. Ker tak način evidentiranja, kot ga je predpisoval ZVEtL-1 v kataster stavb in zemljiški kataster ni bil mogoč, so se atriji in parkirni prostori še vedno evidentirali kot samostojne parcele, ki so po vzpostavitvi etažne lastnine pripadale vsakokratnim lastnikom točno določenega dela stavbe. ZKN je zato kot predmet evidentiranja uvedel pojem območje sestavin delov stavbe, ki se v katastru nepremičnin opredeli kot zemljišče.

Območje sestavine dela stavbe je določeno kot poligon, določen s točkami v državnem koordinatnem sistemu, enako kot pri območjih stavbnih pravic in služnosti. Površina sestavin delov stavbe se izračuna iz koordinat točk, ki določajo poligon sestavine.

To območje se po pravnomočnosti odločbe o vpisu stavbe v kataster nepremičnin vpiše v kataster nepremičnin z enolično identifikacijsko oznako sestavine dela stavbe in ni predmet vpisa v zemljiško knjigo.

Številka stanovanja ali poslovnega prostora

Stanovanjski zakon SZ-1 določa:

- kaj so stanovanjske stavbe,
- kaj je stanovanje,

- da je potrebno stanovanjem določiti enolično oznako, ki mora biti povezljiva s katastrom nepremičnin (pred sprejetjem ZKN povezljivo s katastrom stavb in registrom nepremičnin) in
- da je potrebno stanovanje označiti.

Enolično oznako stanovanja ali poslovnega prostora opredeljuje ZKN, način označitve pa Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov.

Številka stanovanja je že po določenih predhodnih zakonodajah (ZEN) služila:

- za povezavo z registrom prebivalstva (za natančnejšo določitev naslova) in
- za „povezavo“ različnih delov stavbe v stavbi v stanovanje.

Številka poslovnega prostora pa je služila za „povezavo“ različnih delov stavbe v stavbi v poslovni prostor.

ZKN je tudi določal, da se številka stanovanja/številka poslovnega prostora s predpisano oznako fizično namesti v stavbi in da se označijo tudi lokacijsko ločeni deli v isti stavbi, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru.

Po določenih ZKN se številke stanovanj/številke poslovnih prostorov določijo vsem delom stavb, ki pripadajo stanovanju/poslovnemu prostoru in je pri tem potrebno upoštevati določena pravila. Številke stanovanj/številke poslovnih prostorov se določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko:

- če se v stavbi nahajata najmanj dve stanovanji ali
- če se v stavbi nahajata najmanj dva poslovna prostora ali
- če se v stavbi nahaja najmanj eno stanovanje in en poslovni prostor.

ZKN je tudi definiral novo evidenco register naslovov in opredelil, da je številka stanovanja ali poslovnega prostora tudi del naslova, ki je vpisan v registru naslovov in se kot tak pripisuje tudi na del stavbe, ki je stanovanje ali poslovni prostor.

Številke stanovanj in poslovnih prostorov se določijo v katastrskem postopku vpisa stavbe in delov stavb.

Spremembe številke stanovanj in poslovnih prostorov pa se lahko izvedejo s:

- katastrskim postopkom vpisa sprememb stavb in delov stavb v primeru, ko se s tem postopkom izvaja sprememba števila delov stavb v stavbi in sicer:
 - o v primeru delitve ali združitve stavb,
 - o v primeru delitve in združitve delov stavb in
 - o v primeru prizidave prostora
- katastrskim postopkom spremembe podatkov o stavbi in delih stavbe, ki se spreminjajo z zahtevo brez elaborata.

Zaključek

Neskladja, ki se pojavljajo v površinah, ki se vodijo v katastru nepremičnin izvirajo iz:

- nepoznavanja opredelitve in izvora teh podatkov,
- poimenovanj, ki jih druge zakonodaje uporabljajo za posamezne vrste površin in so terminološko enake kot jih srečamo v zakonodaji s področja katastra nepremičnin, niso pa vsebinsko enako definirane in
- možnosti, da so se določene površine v preteklosti evidentirale v evidence, ki jih je vodila Geodetska uprava RS, na podlagi izjav latnikov (podatki o površinah v registru nepremičnin).

Razen v primeru površin, ki so se v register nepremičnin vpisovale na podlagi izjave lastnika in bruto tlorisnih površin stavb, ki so pridobljene z vektorizacijo starih etažnih načrtov, torej ne moremo govoriti o neskladjih v podatkih o površinah, ampak o nepravilni interpretaciji vsebine podatkov o površinah.

Dohodki od oddajanja premoženja v najem in rezervni sklad

mag. Simona Gorenc Zorko, vodja službe knjigovodenja in evidenc za stavbe

SPL d.d.

Vsako večstanovanjsko stavbo poleg posameznih, fizično ločenih delov v etažni lastnini, sestavljajo tudi skupni deli in naprave, ki služijo stavbi kot celoti. Stanovanjska zakonodaja skupne dele razvršča v tri kategorije in sicer na skupne prostore, skupne gradbene elemente ter skupne inštalacije, naprave in opremo v večstanovanjski stavbi. Med skupne prostore sodijo stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnika, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančine itd.), kot tudi zemljišče na katerem stavba stoji. Za skupne gradbene elemente se štejejo temeljni, nosilni zidovi, stropi, streha, fasada, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal itd., medtem ko so kot skupne inštalacije in naprave opredeljene električne, vodovodne, plinovodne in toplovodne napeljave, ki so za hišnimi priključki in se nahajajo v skupnih prostorih, kanalizacija, naprave za ogrevanje, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava itd. Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (stanovanj, poslovnih prostorov, shramb, garaž, itd.) in so kot taki neločljivo povezani z lastnino posameznega dela, ki se ji ni moč odpovedati (105. čl. SPZ in 3. in 5. čl. SZ-1). Navedeno pomeni, da je etažni lastnik posameznega dela tudi solastnik skupnih delov stavbe. S tem pa mu nista omogočeni le pravica koriščenja skupnih prostorov in udeležba pri morebitni finančni koristi v primeru njihove oddaje v najem ali prodaje, temveč sta mu tudi naložena odgovornost in breme vzdrževanja skupnih delov. Ob prenosu lastninske pravice na posameznem delu se avtomatično prenese tudi solastninska pravica na skupnih delih. Solastninske pravice ni mogoče samostojno prenesti. Solastnina na skupnih delih v večstanovanjskih stavbah in na funkcionalnem zemljišču se v zemljiško knjigo vpiše v korist vsakokratnih etažnih lastnikov.

Skupne prostore lahko etažni lastniki tudi prodajo ali oddajo v najem. V primeru prodaje skupnega prostora (najpogosteje gre za hišniško stanovanje, podstreho, kolesarnico, ipd.) je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov (29. čl. SZ-1) saj moramo v tem pravnem poslu upoštevati določila o spremembi solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažni lastnini. Ker je potrebno za prodajo takega prostora soglasje vseh etažnih lastnikov, ki pa jih je v večstanovanjskih stavbah pogosto več deset, se v praksi realizira le malo takih pravnih poslov. Glede na težavnost pridobitve potrebnega soglasja za prodajo skupnih prostorov se etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah pogosteje odločajo za njihovo oddajo. Oddaja v najem skupnih prostorov se namreč šteje kot posel rednega upravljanja, zato je zanj potrebno soglasje več kot polovice etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

Še pred nekaj desetletji je veljalo, da pobiranje in obračunavanje najemnin za skupne prostore, dele in naprave, ki so v etažni solastnini, ni urejeno, tako iz stanovanjskega kot in predvsem tudi iz davčnega vidika. Etažni lastniki so do 15. januarja v tekočem letu morali sami v obračunu akontacije najemnine napovedati vse dohodke od oddajanja skupnih prostorov, delov in naprav. V kolikor so te podatke prejeli od upravnika, je to še bilo izvedljivo, a je kljub temu bilo veliko tudi neoddanih napovedi takšne akontacije in s tem nepobranih davkov. Po večkratnih pozivih upravnikov v smeri ureditve teh postopkov se je odzval davčni organ in v Zakonu o davčnem postopku predlagal, da je upravnik tisti, ki je dolžan oddajati obračune davčnega odtegljaja za vse fizične osebe. Minister za finance je to spremembo zakona tudi sprejel, saj je bila predvsem v interesu davčnega organa, ki si je s tem zagotovil, da ne prejema več velikega števila oddanih napovedi za vsako stavbo, kjer oddajajo kakšen skupen prostor, temveč samo en obračun za vse fizične osebe od upravnika.

Postopki obračuna najemnin skupnih delov zajemajo več potrebnih davčno-računovodskih znanj in opravil tudi na strani upravnikov večstanovanjskih stavb. Skladno z Zakonom o dohodnini se za dohodek od oddajanja premoženja v najem šteje tudi dohodek od oddajanja nepremičnin in premičnin v najem. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o davčnem postopku, ki je začel veljati decembra 2009, je prinesel med drugim tudi spremembe vezane na oddajanje skupnih prostorov in sicer v povezavi s plačevanjem

dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem, kot v primeru, ko fizična oseba (najemnik) od fizičnih oseb (etažnih lastnikov) najame skupne prostore (npr. hišniško stanovanje) in pri takem oddajanju v najem posreduje upravnik večstanovanjske stavbe. Ker upravnik stavbe s strani najemnika skupnega prostora za etažne lastnike prejme dohodek na podlagi pogodbeno dogovorjenega zneska, se za plačnika davka šteje upravnik večstanovanjske stavbe. Navedeno pomeni, da je upravnik kot plačnik davka za davčnega zavezanca (etažnega lastnika - fizično osebo) dolžan izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. V kolikor fizična oseba (etažni lastnik) upravniku večstanovanjske stavbe ne sporoči oziroma predloži davčne številke in države rezidentstva, mu upravnik ne sme izplačati pripadajočega dela najemnine od skupnih prostorov. Če je na nekem stanovanju več solastnikov (npr. 50%-50% mož in žena) morajo upravniku vsi posredovati svojo davčno številko. Praksa je pokazala, da nekateri etažni lastniki kljub upravnikovemu pozivu ne posredujejo svojih davčnih številok, zato ne more priti do izplačila najemnine. V primeru, ko je etažni lastnik pravna oseba, ki je davčno zavezana po drugi davčni zakonodaji kot fizična oseba, pa mu upravnik lahko izda račun, ki ga mora le-ta nato evidentirati v svojih davčnih knjigah. Iz opisanega lahko rečemo, da obračun najemnin skupnih delov ni zgolj razdeljevanje sredstev prejete najemnine, ki jo upravnik v imenu etažnih lastnikov zaračuna najemniku skupnega prostora, temveč je proces dela izveden na način razdeljevanja računov lastnikov. Ti vsebujejo vse potrebne podatke za nakazilo akontacij dohodnine, kot tudi za izdelavo računov za lastnike, ki so pravne osebe, v skladu s predhodnim dogovorom.

Iz zgoraj navedenega sledi, da nova zakonska določitev še zdaleč ni povsem uredila izredno dolgotrajnega in zapletenega postopka vodenja pobiranja in obračuna najemnine za oddane skupne prostore, dele in naprave v stavbah v etažni lastnini. Vsak etažni lastnik ima v svojem deležu v lasti tudi skupne prostore in z oddajanjem v najem teh prostorov se dohodek fizične osebe obravnava kot obdavčljiv v skladu z Zakonom o dohodnini, dohodek pravne osebe pa po Zakonu o davku na dohodek pravnih oseb. Prav tako mora davčni zavezanec za DDV v skladu s Zakonom o davku na dodano vrednost za vsak promet blaga oz. storitev izstaviti račun. Zakon o davčnem postopku na drugi strani določa, da mora izdajatelj knjigovodske listine na njej navesti svojo davčno številko, izplačevalec dohodka pa tega ne sme izplačati, če mu fizična oseba ne predloži svoje davčne številke. Vse to je potrebno ustrezno upoštevati pri vodenju obračuna najemnin za skupne prostore v etažnem solastništvu.

Zakonodajalec je na pobudo upravnikov med posle rednega upravljanja v Zakonu o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona, ki je začel veljati julija 2021, dodal tudi vplačevanje dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovanjske stavbe v rezervni sklad. Na prvi pogled se zdi ta posel enostaven, a je praksa pokazala številne ovire.

Kot že navedeno, problem pri pobiranju najemnin nastane že v primeru, ko posamezni etažni lastniki, ki so fizične osebe in so davčno zavezani po Zakonu o dohodnini, ne predložijo davčnih številok upravniku. Če so etažni lastniki tudi pravne osebe in pravne osebe javnega značaja, ki so zavezane za vodenje knjigovodskih evidenc in so davčno zavezani drugi davčni zakonodaji kot fizične osebe, situacija postane še bolj kompleksna. Davčna osnova dohodka od oddajanja premoženja v najem je urejena v 77. čl. ZDoh-2. Skladno z navedenim členom je davčna osnova dohodek iz oddajanja premoženja v najem zmanjšan za normirane stroške v višini 10 % od dohodka. Na podlagi 135 čl. ZDoh-2 se za dohodek od oddajanja premoženja v najem dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 25 % in se šteje kot dokončni davek. To pomeni, da se dohodek od oddajanja premoženja v najem obdavči cedularno in se ne šteje v davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni. Navedena obdavčitev posla velja zgolj za fizične osebe kot najemodajalce.

Na koncu namenimo nekaj besed še vlogi rezervnega sklada. Ta je opredeljen kot skupno premoženje etažnih lastnikov, kar pomeni, da gre za premoženje, ki ga ni moč razdeliti, potem ko etažni lastniki vanj vplačajo svoj delež. Glede na navedeno so kakršnikoli zahtevki s strani etažnih lastnikov za prikazovanje njihovih deležev v tem skupnem premoženju brez zakonske podlage. Ravno tako ni pravne podlage za ločeno obravnavanje sredstev posameznega etažnega lastnika znotraj sredstev rezervnega sklada. Ko so sredstva v rezervni sklad enkrat vplačana, postanejo skupno premoženje večstanovanjske stavbe in upravnik lahko poda le informacijo o stanju rezervnega sklada kot celote. Zbrana sredstva rezervnega sklada večstanovanjske stavbe so strogo namenska. Porabijo se lahko za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela, za dela vezana na učinkovitejšo rabo energije, za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad in za odplačevanje posojil, najetih za vzdrževanje večstanovanjske stavbe.

Vplačevanje dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovanjske stavbe v rezervni sklad, na osnovi večinskega soglasja etažnih lastnikov, bi bilo enakovredno in pravično v primeru, ko se v večstanovanjski stavbi nahajajo le fizične osebe (najemodajalci) in za katere ima upravnik pobrane vse davčne številke. Tako bi vsak etažni lastnik v rezervni sklad stavbe prispeval enakovreden dohodek v svojem solastniškem deležu. V kolikor pa imamo v večstanovanjski stavbi še eno ali več pravnih oseb (zavezance za DDV), ali pa etažne lastnike kot fizične osebe, ki niso podali svoje davčne številke, pa to že privede do neenakosti pri prispevkih v rezervni sklad stavbe. Za pravne osebe se namreč ne odvede akontacije v višini 25 % od davčne osnove. Ker za takšne primere zakonodajalec ni podal navodil oz. pojasnil, se upravniki lotevajo takšnih prenosov dohodkov na različne načine.

Najemnine od oddajanja skupnih prostorov predstavljajo gospodarske oziroma finančne koristi, ki jih ustvarja sama stavba, ter pripadajo v deležu posameznim etažnim lastnikom stavbe. Lastniki lahko s tako pridobljenimi finančnimi sredstvi prosto razpolagajo, jih porabljajo za osebne nakupe ali pa jih namenjajo za vzdrževanje ali prenovo stavbe. Glede na to, da na skupnih delih nastajajo tudi vzdrževalni in investicijski stroški, ki so glede na povprečno starost stanovanjskega fonda v Sloveniji kar visoki, bi bilo ekonomsko smiselno, da bi se dohodki vezani na skupne dele avtomatsko prenesli v rezervni sklad stavbe in tako postali skupno nerazdelno premoženje. Na tak način bi lahko imeli etažni lastniki stavb planiranih in zagotovljenih več skupnih sredstev, na osnovi katerih bi lahko realizirali več prepotrebnih vzdrževalnih in investicijskih del na skupnih delih. Poleg tega pa bi nastale koristi tudi iz debirokratizacije celotnega postopka pobiranja tovrstnih najemnin. Za takšen zakonsko določen neposreden namen in porabo sredstev iz naslova najemnin od oddaje skupnih prostorov in delov stavb smo si upravniki prizadevali več desetletij, da bi ga zakonodajalec tudi uzakonil. To je v letu 2021 tudi naredil, vendar pa ima obstoječa zakonodaja številne pomanjkljivosti. Najboljša rešitev bi bila poenostavitev vodenja davčnega obračuna in delitev sredstev od pobranih najemnin za skupne prostore na način, da bi se vsa ta sredstva obvezno vplačala v rezervni sklad stavbe in v trenutku vplačila v rezervni sklad obdavčila z novim posebnim davkom (in ne tako kot sedaj z odvajanjem akontacij za fizične osebe). S tem bi lahko država dobila nekaj več prihodkov, predvsem pa bi postal prenos denarja v rezervni sklad stavbe enakovreden za vse etažne lastnike. Dejansko bi se pridobljena sredstva od oddajanja najemnin od skupnih delov, ki ne bi bila več dohodek posameznika, prelivala direktno v rezervni sklad stavbe, ki je v osnovi namenjen za vzdrževanje večstanovanjske stavbe. Verjamemo, da takšna rešitev ne bi bila v neskladju z evropsko zakonodajo, kljub temu da bi verjetno tak davek predstavljal posebnost v EU.

Odlični rezultati usposabljanj za Operativnega upravnika nepremičnin

Nives Fortunat Šircelj

GZS Center za poslovno usposabljanje

Zakaj se udeležiti usposabljanja za Operativnega upravnika in kje so stične točke s celotnim nepremičninskim sektorjem?

Rezultati usposabljanj so res odlični. Ne samo, da udeleženci lahko pridobijo Nacionalno poklicno kvalifikacijo, enako ali še celo bolj kot sam certifikat, je pomembno znanje, ki ga vsak osvoji za lažje in tudi bolj kvalitetno opravljanje dela. V januarju 2023 smo izvedli prvo usposabljanje Operativnih upravnikov, do konca leta pa je predvidenih pet ponovitev. Usklajeni so tudi že datumi usposabljanj za leto 2024. Bomo pa vsebino predavanj še dopolnjevali na osnovi želja in pričakovanj udeležencev, pa tudi na osnovi smernic razvoja panoge.

Prispevek se sicer osredotoča na usposabljanje Operativnih upravnikov, čeprav je kar nekaj znanj, ki jih udeleženci pridobijo zelo podobnih tistim, ki jih pri svojem delu nepremičninski potrebujejo posredniki. Zato vabljeni k branju tudi vsi, ki se ukvarjate s posredovanjem nepremičnin.

Vse skupaj se je začelo na predlog Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami. Pobuda je bila posledica prizadevanj za regulacijo in dvig strokovnih standardov v panogi, kar so člani združenja že dolgo prepoznali kot eno od ključnih pomanjkljivosti, oziroma ovir pri nadaljnjem urejanju razmer na trgu.

Na združenju so se zavedali, da samo program usposabljanja ne bo dovolj. Temveč, da bodo rezultati boljši in hitreje doseženi, če bodo ključna znanja in spretnosti prepoznana tudi na nacionalni ravni. Tako se je definirala celoten Katalog znanj in spretnosti za pridobitev Nacionalne poklicne kvalifikacije (v nadaljevanju besedila: NPK). Želja je bila, kar se je pokazalo za uspešno, da predavajo predavatelji, ki imajo sicer veliko teoretičnih, še več pa praktičnih znanj.

Program usposabljanj Operativni upravnik/Operativna upravnica predstavlja podlago za izvajanje usposabljanj, ki udeležencem nudijo celovit nabor znanj za kakovostno opravljanje nalog. Hkrati pa vsa znanja, ki jih udeleženci potrebujejo za pridobitev NPK.

S čim večjim številom udeleženi v usposabljanja, se bo gotovo kakovost storitev upravljanja nepremičnim zvišala.

»Danes namreč doseganje povprečnih rezultatov ni več dovolj. Do pred kratkim so nas učili, da je bolj pomembno samo sodelovanje, kot zmagovanje. Za današnji čas to ne velja več. Doseganje povprečnih rezultatov ni več dovolj. Uspejo le tisti, ki nudijo več, drugače, kvalitetno«.

Uspejo tisti, ki zelo dobro poznajo svoj posel, tisti, ki nastopajo kompetentno, suvereno, samozavestno. Tisti, ki so, ne samo slišani, temveč tudi uslišani.

Ker velikokrat nimamo vpliva na nekatere situacije, dogodke, pa je enako pomembno, da se v takih situacijah znamo odmakniti, reagirati ustrezno ali počakati na drugo priložnost. In tudi to je del vsebin usposabljanj.

Organizacijo usposabljanj za Operativnega upravnika/upravnico smo prevzeli na GZS Centru za poslovno usposabljanje.

Ob podpori Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami, ob podpori predavateljev in s predlogi udeležencev se tako trudimo, da udeleženci stopijo iz povprečja in s kvalitetnimi storitvami dosegajo ne samo zadovoljstvo svojih strank, temveč tudi dobre poslovne rezultate v podjetjih, kjer delujejo.

Kdo se lahko vključi v program usposabljanj?

- Vsak, ki je uspešno zaključil najmanj štiriletno srednjo strokovno šolo
- Delovne izkušnje za vpis v program usposabljanj niso potrebne

Kdo lahko opravlja Nacionalno poklicno kvalifikacijo in z izpitom pridobi certifikat NPK?

- Tisti, ki imajo zaključeno izobrazbo na ravni SOK 6 ali
- Tisti, ki imajo zaključeno izobrazbo na ravni SOK 5 in najmanj tri leta delovnih izkušenj (pri tem je potrebno dokazovati le delovne izkušnje, ne pa na katerem področju so te izkušnje pridobljene)

Zakaj se nekateri odločajo za usposabljanja, tudi če nimajo ustrezne izobrazbe, ali delovnih izkušenj?

- Ker se zavedajo, da bo kvaliteta njihovih opravljenih delovnih zadolžitev boljša s prisotnostjo na usposabljanju
- Ker bodo v določenem obdobju pridobili ustrezno izobrazbo, ali izkazovali ustrezne delovne izkušnje in bodo takrat lahko pridobili tudi NPK

Vsebinski sklopi usposabljanja

- Predpisi s področja upravljanja nepremičnin
- Računovodski in davčni vidiki upravljanja nepremičnin
- Tehnične in organizacijske zahteve pri upravljanju nepremičnin
- Administracija in vodenje dokumentacije ter varovanje osebnih podatkov in
- Komunikacijske veščine

Cena usposabljanj

- Za člane Zbornice za poslovanje z nepremičninami in za tiste, ki so se na CPU že usposabljali, nudimo posebne popuste.
- Redna cena je 750,00 Eur +22% ddv. S popusti pa se lahko ta zniža vse do 600,00 Eur + 22% ddv.

Termini v 2024

- Januar: od 23.1. do 8.2. 2024, v Ljubljani
- Marec: od 26.3. do 11.4. 2024, v Ljubljani
- Maj: od 28.5. do 13.6. 2024, v Mariboru
- September: od 17.9. do 3.10. 2024, v Ljubljani
- November: od 26.11. do 12.12. 2024, v Mariboru

Pri vsakem sklopu usposabljanj se srečamo 6x, potekajo pa ob torkih in četrtek, od 9.00 do 15.15 ure.

Vse podrobnosti za tekoče usposabljanje so na voljo na:

- spletni strani CPU www.cpu.si (koledar dogodkov),
- na upravnik@cpu.si ali
- na tel. številki 01/5897 659.

V letu 2023 pripravljamo še zadnje usposabljanje: <https://www.cpu.si/dogodki/operativni-upravnik-november-2023/>

Zakaj izbrani vsebinski sklopi in kaj se boste naučili?

Izbrani so vsi vsebinski sklopi, ki vam pomagajo k doseganju boljše poslovne odličnosti pri upravljanju nepremičnin in seveda k doseganju zadovoljstva vaših strank.

Ključna znanja, ki jih pridobite vi ali vaši sodelavci z vključitvijo v program so:

- analiziranje, načrtovanje in organiziranje vzdrževalnih del za nemoteno uporabo in delovanje nepremičnin,
- priprava potrebne dokumentacije za upravljanje nepremičnin,
- svetovanje lastnikom nepremičnin o zadevah, povezanih z upravljanjem, vzdrževanjem in obratovanjem nepremičnin ter varčno rabo energije
- opravljanje tehnično strokovnih del pri upravljanju, vzdrževanju in obratovanju nepremičnin,
- opravljanje tehnično obračunskih del v zvezi z upravljanjem in vzdrževanjem nepremičnin,
- pridobivanje, zbiranje, obdelovanje in posredovanje podatkov, potrebnih za vodenje postopkov pred pravosodnimi, upravnimi in drugimi organi
- in zelo pomembno...deljenje medsebojnih dobrih praks med udeleženci. Deljenje načinov reševanja težavnih primerov, mreženje in medsebojno povezovanje.

Rezultati v prvem letu organiziranja usposabljanj

Izvedene ankete kažejo, da so udeleženci zelo zadovoljni s predavatelji, kot tudi z vsebino samih predavanj. Predvsem so zadovoljni, da ne pridobijo samo teoretičnih, temveč tudi veliko tehničnih in ekonomskih znanj. Še posebej pa veliko strokovnih in praktičnih znanj, ki so potrebna za kvalitetno opravljanje dela.

Udeleženci dobijo vse na enem mestu. Vsebina predavanj je taka, da vključuje vsa bistvena področja, ki so za uspešno delo pomembna.

Zviša se jim samozavest, vztrajnost, prepričljivost in posledično lažje sodelujejo s strankami. Prav zaradi bolj prepričljivega delovanja znajo lažje doseči in prepričati stranke, kaj je pomembno, pa tudi pojasniti, kaj ne spada med naloge Operativnega upravnika.

Viša se dodana vrednost na zaposlenega. Ker so vsebine vezane tudi na učenje višanja učinkovitosti opravljanja dela, udeleženci pri svojem delu bolj ustrezno razporejajo vse vire in sredstva. Pri tem pa seveda skrbijo za čim nižje oziroma optimalne stroške za etažne lastnike oz. stanovalce v večstanovanjskih stavbah.

Poučujejo jih tako profesorji s fakultet, kot strokovnjaki, ki delujejo na področju upravljanja nepremičnin, kar vpliva na strokovnost.

Udeleženci pravijo, da na predavanjih spoznajo veliko primerov iz prakse in načinov reševanja problemov, pa tudi usmeritev za boljše sodelovanje z etažnimi lastniki. Dobro je predstavljena tudi zakonodaja.

Katera znanja bi si želeli višati sami udeleženci?

Ko smo udeležence povprašali, katera so tista znanja, ki naredijo posameznika ali podjetje uspešno, večina najprej pomisli na specifične, strokovne, tehnične kompetence. Ko pa smo se z njimi pogovarjali o tem, katere veščine sploh omogočajo, da si upaš predstaviti tisto, kar znaš, so v en glas razlagali, da so to prodajna, pogajalska znanja. Ja, znanje, ki se ga ne vidi, ni nobeno znanje. Nekdo lahko zna veliko, pa zaradi različnih razlogov tega znanja ne deli in pokaže.

Pomembno je tudi znanje optimiziranja dela in delovnega časa, in ja, tudi brez strokovnega specifičnega znanja uspeha ni. Vsi ti segmenti so del predavanj.

Kaj priporočamo?

- **Sistematično izpopolnjevanje znanj na področjih, kjer opazate, da znanje še ni dovolj visoko.**
- **Naredite si plan,** kako in kje bi ta znanja lahko pridobili.
- **Iščite načine kaj bi lahko še ponudili kot svojo storitev.** Širina ponujenih storitev nam omogoča lažje preživetje. Trg namreč postaja vse bolj nepredvidljiv, zato se lažje obdržimo, če imamo v ognju več želez. Seveda je vse to odvisno od vaših kadrovskih resursov.
- **Naučite se kako delo in delovne procese optimizirati,** da bo dodana vrednost na zaposlenega višja, da bo strošek dela zaradi optimiziranja in vpeljevanja kadrovskega kontrolinga manjši.
- **Spoznajte metode, kako ustrezno voditi in motivirati sebe in sodelavce,** da bo delo opravljeno z veseljem in učinkovito.
- **Pa seveda tudi, kako premagovati stres,** ker je delo vse bolj zahtevno.

Nekdo mi je malo v šali malo zares, na mail napisal predlog, kaj bi si želel, da bi vas učili v bodoče. Je šlo nekako takole....Opažam, da bi potreboval veliko teh psiholoških znanj. Predvsem, ko imamo zборе lastnikov stanovanj, da mi ne bi bilo treba že pred zborom spiti dva piva, da se lažje umirim in pripravim na sestanek. Po sestanku pa spet potrebujem eno pivo, da nisem tečen, ko pridem domov.

Zato je zelo pomembno, da znamo reagirati na stresne situacije. Pričakovati, da se nam stresne situacije ne bodo dogajale, je seveda iluzorno.

Pa še koristna informacija za celoten nepremičninski sektor

Zadnje čase opažamo, da se v podjetjih vse bolj zavedajo, da je stranki dobro nuditi celovite rešitve, in to za različna področja. Zato je vse več udeležencev, ki pridobijo NPK kot Operativni upravnik in nato še NPK kot Posrednik za nepremičnine, ali obratno.

Nekatera podjetja so tako pričela ponujati storitve, ki jih nudi operativni upravnik in storitve nepremičninskega posredovanja. Del zakonodaje je enak, del delovnih nalog tudi, del vsebin usposabljanj prav tako. Na obeh področjih se lahko pridobi Nacionalno poklicno kvalifikacijo (NPK). Stranke pa raje najemajo storitve od nekoga, ki jim lahko nudi vse na enem mestu.

Zaključek / Sklep

Upravnika večstanovanjskih stavb etažni lastniki pogosto jemljejo kot neko nujo, oziroma kot vsiljeno pravno osebo s strani države. Lastniki velikokrat menijo, da upravnika ne potrebujejo.

Se pa tak odnos spreminja, če znajo upravniki razložiti, prepričati lastnike večstanovanjskih stavb, kje je dodana vrednost medsebojnega sodelovanja. Torej slediti interesom etažnih lastnikov, hkrati pa upoštevati vsa zakonska določila in obveznosti zakonodaje. Pri tem je zelo pomembno, če prav s sistematičnim usposabljanjem višamo strokovna znanja in krepimo vse tiste mehke veščine, ki nato pomagajo pri prepričevanju kako poteka optimalno upravljanje nepremičnin.

Tisti, ki so opravili izpit pravijo, da je zlata vredno, ne samo to, da so naredili izpit, temveč to, da jim znanje pomaga pri samem opravljanju dela.

Vsi imamo možnost uspeti, vendar uspejo samo nekateri. Statistika nam pove, da je takih približno 20%. To so tisti, ki jim je načelo vseživljenjskega učenja blizu. Uspejo tisti, ki spreminjajo načine dela, svoja prepričanja. Svojo ponudbo prilagajajo potrebam trga in iščejo načine, da bi ponudili storitve, ki še niso na voljo.

S pomočjo GZS Centra za poslovno usposabljanje in ob strokovni podpori Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami vam bo to gotovo uspelo.

Primerjalno pravni pregled zakonodaj s področja nepremičninskega posredovanja

Boštjan Udovič

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Vse od leta 2019, ko je Državni zbor na predlog stranke Levica rokohitrsko in brez kakršnekoli strokovne razprave sprejel spremembe Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr), se v Sloveniji vrstijo pozivi stroke, da je potrebno zakon ponovno odpreti in največja neskladja odpraviti. V letu 2019 sta bili v zvezi z omenjenimi spremembami na Ustavno sodišče RS podani tudi dve pobudi in ena zahteva za presojo njihove ustavnosti, o katerih pa je sodišče odločilo tik pred letošnjim posvetom, zato je zaenkrat še težko ocenjevati, kako bo to vplivalo na položaj nepremičninskega posredovanja pri nas.

Kritiki sprememb ZNPotr so poleg njihove domnevne protiuustavnosti izpostavljali predvsem neuskladenost s pravnim redom EU, ob tem pa poudarjali, da omejitev, kot jih je uvedla novela ZNPotr iz leta 2019, ne pozna nobena druga država EU. Del kritik opozarja tudi na dejstvo, da takratne spremembe dejansko niso prinesle nobenih izboljšav na trgu, temveč so prispevale le k poslabšanju pravne varnosti, in sicer tako za nepremičninske družbe kot potrošnike.

Glede na to, da bo nedavni odločitvi Ustavnega sodišča verjetno sledila tudi zahteva za spremembo ZNPotr, je sedaj primeren trenutek, da se z iskanjem dobrih praks za nekatera najpomembnejša vprašanja ozremo tudi preko državnih meja. V predmetnem prispevku tako analiziramo, kako so ta vprašanja urejena v zakonodajah Hrvaške, Avstrije, Italije, Češke, Portugalske in Švedske. Prav bi namreč bilo, da bi ob naslednjih spremembah zakona zakonodajalec v večji meri upošteval tudi ureditve v drugih primerljivih državah.

Pravna ureditev nepremičninskega posredovanja

V Republiki Sloveniji je področje nepremičninskega posredovanja enotno urejeno z določbami ZNPotr, posamezne obveznosti nepremičninskih posrednikov in nepremičninskih družb pa so določene tudi v drugih predpisih. Zelo podobna je tudi ureditev v Republiki Hrvaški, kjer je dejavnost nepremičninskega posredovanja enotno urejena z določbami Zakona o posredovanju v prometu nepremičnin (v nadaljevanju: ZPPN). Republika Avstrija dejavnost nepremičninskega posredovanja načeloma ureja z določbami Zakona o posredništvu, ki zajema tudi regulacijo nekaterih drugih posredniških (zavarovalnih in trgovskih) poslov. Pogoje za opravljanje dejavnosti v Avstriji pa določa zvezni Obrtni zakon. V Republiki Italiji je dejavnost nepremičninskega posredovanja urejena predvsem z določbami Civilnega zakonika, posamezna vprašanja pa urejajo tudi drugi zakoni in podzakonski akti. V Češki republiki je področje nepremičninskega posredovanja od marca 2020 urejeno s posebnim zakonom o nepremičninskem posredovanju, pred tem pa so za področje veljale določbe zakona o trgovini, ki pa so bile bistveno bolj splošne. Tudi na Portugalskem in Švedskem je področje nepremičninskega posredovanja urejeno s posebnima zakonoma, in sicer na Portugalskem z zakonom, ki je bil sprejet leta 2013, Kraljevina Švedska pa področje nepremičninskega posredovanja trenutno ureja z določbami zakona o nepremičninskih posrednikih iz leta 2021.

V vseh ureditvah, se za vsa vprašanja, ki niso urejena s področno zakonodajo, uporabljajo splošna pravila obligacijskega prava.

Pogoji za opravljanje dejavnosti

V Republiki Sloveniji lahko, na podlagi določbe prvega odstavka 3. člena ZNPotr, nepremičninska družba storitve nepremičninskega posredovanja izvaja, če zanjo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni

podlagi posreduje v prometu z nepremičninami eden ali več nepremičninskih posrednikov in ima zavarovano odgovornost v skladu z določbami ZNPosr.

Enaki pogoji veljajo tudi za nepremičninske družbe s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora, Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen sporazum o vzajemnem priznavanju poklicnih kvalifikacij.

Status nepremičninskega posrednika pa v Sloveniji oseba pridobi z vpisom v imenik nepremičninskih posrednikov, za kar mora izpolnjevati enega od predpisanih pogojev:

- da je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije,
- da je opravila strokovni izpit za nepremičninskega posrednika pred začetkom veljavnosti predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali
- da ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 7.a členom tega zakona,
- in da ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot tri mesece.

Osebe, ki so poklicno kvalifikacijo pridobile v drugi državi pogodbenici in želijo v Republiki Sloveniji občasno opravljati regulirani poklic, morajo pri pristojnem ministrstvu vložiti prijavo v skladu z zakonom, ki ureja postopek priznavanja poklicnih kvalifikacij.

Precej podobna je ureditev v **Republiki Hrvaški**. Tudi tam lahko, na podlagi določb ZPPN, dejavnost nepremičninskega posredovanja opravlja vsak gospodarski subjekt, ki je registriran za opravljanje dejavnosti in ima sedež v Republiki Hrvaški ali v državi članici Evropskega gospodarskega prostora. Tujim gospodarskim subjektom pogojev sicer ni treba izpolnjevati, če izpolnjujejo pogoje za opravljanje dejavnosti v svoji državi, morajo pa pristojnemu organu predložiti pisno izjavo o nameri opravljanja dejavnosti na hrvaškem.

Za razliko od slovenske zakonodaje hrvaška zakonodaja za nepremičninsko družbo uporablja izraz »posrednik v prometu nepremičnin«, za nepremičninskega posrednika pa »agent posredovanja v prometu nepremičnin«.

Tudi na Hrvaškem morajo imeti nepremičninske družbe obvezno zavarovano poklicno odgovornost, in sicer za zavarovalno vsoto najmanj 200.000 kun (približno 26.000 evrov) po škodnem dogodku, oziroma 600.000 kun (približno 78.000 evrov) za vse škodne dogodke v posameznem letu. Za vpis v register nepremičninskih posrednikov, oziroma agentov, mora imeti na Hrvaškem oseba pridobljeno vsaj srednjo strokovno izobrazbo in opravljen strokovni izpit. Za razliko od slovenske ureditve, na Hrvaškem o vpisu, tako v register nepremičninskih družb kot register nepremičninskih posrednikov, odloča pristojno ministrstvo, oba registra pa vodi hrvaška gospodarska zbornica.

Tudi v **Republiki Avstriji** so pogoji za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja določeni na ravni (zveznega) zakona, in sicer v okviru Obrtnega zakona, ki za opravljanje reguliranih poklicev zahteva dovoljenje pristojnega organa, ki lahko v določenih primerih dovoljenje tudi odvzame. Zakon sicer nepremičninskega posrednika, poleg upravnika nepremičnin in investitorja, umešča v poklic oziroma dejavnost nepremičninskega skrbnika. Za nepremičninske posrednike zakon zahteva obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti za premoženjsko škodo, in sicer z zavarovalno vsoto v višini najmanj 100.000 evrov po škodnem dogodku ob največ 5 % odbitni franšizi in v višini najmanj 300.000 evrov za vse škodne dogodke v posameznem letu.

V **Republiki Italiji** se za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja tako za nepremičninskega posrednika kot za gospodarsko družbo, ki želi opravljati dejavnost, zahteva vpis v poslovni register, ki ga vodi krajevno pristojna gospodarska zbornica. Nepremičninski posrednik mora za vpis v register imeti najmanj srednješolsko izobrazbo, poleg tega se mora na gospodarski zbornici udeležiti obveznega strokovnega usposabljanja in opraviti izpit, na podlagi katerega pridobi licenco nepremičninskega

posrednika. Gospodarska družba pa mora vlogi za vpis v register priložiti tudi zavarovalno polico za zavarovanje poklicne odgovornosti, pri čemer je višina zavarovalne vsote odvisna od pravne oblike nepremičninske družbe (od najmanj 260.000 evrov za samostojne podjetnike posameznike do najmanj 1.550.000 evrov za delniške družbe).

Republika Češka je strožje pogoje za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja določila z novim zakonom o nepremičninskem posredovanju v letu 2020. Do tedaj je lahko dejavnost opravljal praktično vsak. Z uveljavitvijo omenjenega zakona pa morajo osebe, ki želijo opravljati naloge nepremičninskega posredovanja dokazati strokovno znanje in kvalifikacije. Po novem mora tako posrednik za opravljanje poklica izpolnjevati enega od pogojev, ki so določeni v zakonu o trgovini za poklic nepremičninsko posredništvo. Oseba tako lahko pogoj izkazuje s pridobljeno izobrazbo in delovnimi izkušnjami (dolžina teh je odvisna od pridobljene izobrazbe), ali pa z opravljenim certifikacijskim izpitom. Pogoji pa so določeni tudi za nepremičninske družbe, in sicer z določbami omenjenega zakona o nepremičninskem posredovanju. Tako za gospodarsko družbo kot za njene poslovodne organe se tako zahteva nekaznovanost (za kazniva dejanja povezana z opravljanjem dejavnosti), nepremičninska družba pa mora imeti tudi obvezno sklenjeno zavarovanje poklicne odgovornosti za povrnitev škode, ki nastane pri opravljanju dejavnosti.

V **Portugalski republiki** se za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja od nepremičninskih družb zahteva, da so »komercialno primerne« in imajo sklenjeno zavarovanje civilne odgovornosti ali finančno garancijo oziroma enakovreden instrument, ki ga nadomešča. Komercialna primernost se nanaša predvsem na plačilno sposobnost družbe in nekaznovanost tako družbe kot zakonitega zastopnika. Pri obveznem zavarovanju pa zakon zahteva zavarovalno vsoto v znesku najmanj 150.000 evrov, v posebni prilogi zakona pa so minimalni pogoji za zavarovanje civilne odgovornosti podrobneje določeni tudi vsebinsko.

V Kraljevini **Švedski** se na podlagi veljavnega zakona o nepremičninskih posrednikih za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posredovanja tako od nepremičninskega posrednika kot od nepremičninske družbe zahteva, da sta vpisana v ustrezen register pri Agenciji za nepremičnine. Ob tem zakon posebej določa pogoje za registracijo nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe. Od posrednika se tako zahteva plačilo posebne pristojbine, polnoletnost, obvezno zavarovanje odgovornosti, zadovoljiva izobrazba, namen opravljanja dejavnosti nepremičninskega posrednika in sposobnost ter siceršnja primernost za opravljanje dejavnosti nepremičninskega posrednika. Od nepremičninske družbe pa se zahteva predvsem likvidnost in kreditna sposobnost ter nekaznovanost članov organov upravljanja in kvalificiranih lastnikov. Izstopa torej predvsem to, da švedska zakonodaja obvezno zavarovanje odgovornosti zahteva od nepremičninskega posrednika in ne od nepremičninske družbe. Sicer pa zakon določa tudi izjeme, ko registracija nepremičninskega posrednika ni obvezna. Gre predvsem za primere, ko posrednik posreduje pri poslih do določene vrednosti in v določenih poslih. V teh primerih se posledično ne zahteva niti registracija nepremičninske družbe.

Položaj in naloge nepremičninskega posrednika

Položaj nepremičninske družbe je v vseh obravnavanih pravnih ureditvah precej podoben, saj je predvsem za evropski kontinentalni sistem značilno, da mora nepremičninski posrednik delovati v interesu obeh strank, torej tako naročitelja kot tretje osebe, če uporabimo terminologijo ZNPosr. Po definiciji iz 2. člena zakona posli posredovanja v prometu z nepremičninami »vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina...«. Skoraj povsem identična je tudi opredelitev nepremičninskega posredovanja na Hrvaškem, kot izhaja iz 5. točke 2. člena ZPPN.

Slovenska, avstrijska, italijanska in hrvaška zakonodaja izrecno poudarjajo zahtevo po nevtralnosti in nepristranosti nepremičninskega posrednika, nobena od njih pa ne prepoveduje t. i. dvojnega posredovanja, do katerega pride, če ima nepremičninska družba sklenjeno pogodbo o posredovanju z obema strankama posameznega posla. Na drugi strani pa vse omenjene ureditve, razen hrvaške, kot odklon od običajnega posredovalnega razmerja, izrecno navajajo enostransko zastopanje interesov zgolj ene strani, tj. naročitelja. V tem primeru tako slovenska kot tudi avstrijska in italijanska zakonodaja od nepremičninskega

posrednika zahtevajo, da nasprotno stran, torej tretjo osebo, s katero naročitelja spravljajo v stik, na to dejstvo izrecno opozori. V takšnem primeru namreč tretja oseba, ki z nepremičninsko družbo oziroma posrednikom nima sklenjene pogodbe, ne more pričakovati, da bo ta enako skrbela tudi za njene interese.

Češka zakonodaja položaja nepremičninskega posrednika v razmerju do strank posebej ne ureja, zato se za to vprašanje uporabljajo določbe civilnega zakonika. Nasprotno velja za portugalsko in švedsko ureditev. V omenjenih državah zakona izrecno opredeljujeta nevtralni položaj nepremičninskega posrednika, saj določata, da mora nepremičninski posrednik ravnati v interesu obeh pogodbenih strank. Precej podrobno oba zakona, še posebej švedski, urejata tudi ravnanja, ki predstavljajo konflikt interesov in so posledično nepremičninskemu posredniku izrecno prepovedana. Švedski zakon o nepremičninskih posrednikih posrednikom izrecno prepoveduje tudi ukvarjanje z dejavnostmi, ki bi lahko omajale zaupanje vanje kot posrednike. Poleg tega zanimivost švedske ureditve predstavlja tudi izrecna prepoved, da bi nepremičninski posrednik deloval kot zastopnik ene od strank.

Nevtralen in nepristranski položaj nepremičninskega posrednika je v vseh obravnavanih ureditvah jasno razviden tudi iz njegove odškodninske odgovornosti, saj za strokovne napake odgovarja tako stranki, ki je z njim sklenila pogodbo o posredovanju, kot tudi tretji osebi. V vseh obravnavanih ureditvah je tako očitno, da nepremičninski posrednik, ne glede na sklenjeno pogodbo, storitve opravlja v korist obeh strank pogodbe, za sklenitev katere posreduje. Iz tega vidika je vprašljivo omejevanje pravice strank, da bi se dogovorili o delitvi plačila za posredovanje, ki smo mu bili v zadnji letih priča v Sloveniji in Avstriji pa tudi na Portugalskem. Italijanski Civilni zakonik v 1754. členu celo izrecno določa, da ima posrednik »pravico do provizije od vsake stranke, če je posel sklenjen z njegovim posredovanjem«. Nekoliko več o tem pa v naslednjem poglavju.

Plačilo za posredovanje

Precej večje so razlike med obravnavanimi ureditvami glede ureditve plačila za posredovanje oziroma provizije. V Avstriji in v Sloveniji je nepremičninska družba do plačila za posredovanje izrecno upravičena s trenutkom sklenitve posla, za katerega je posredovala. Določene izjeme v Avstriji veljajo le v primeru sklenjene ekskluzivne pogodbe o posredovanju.

Na Hrvaškem se lahko naročitelj in nepremičninska družba dogovorita, da ima slednja pravico do plačila za posredovanje že ob sklenitvi predpogodbe za pravni posel, za katerega je nepremičninska družba posredovala. V Italiji je na podlagi 1757. člena Civilnega zakonika nepremičninska družba upravičena do plačila za posredovanje tudi v primeru, če je pogodba sklenjena pod odložnim (ko ta nastopi) ali razveznim (tudi, če ta nastopi) pogojem. Izrecno to velja tudi za izpodbojne pogodbe, če posrednik ni poznal vzroka za izpodbojnost. Sodna praksa v Italiji pod določenimi pogoji nepremičninski družbi priznava pravico do plačila za posredovanje tudi v primeru sklenjene predpogodbe. Češka ureditev dopušča dogovor med naročiteljem in nepremičninsko družbo, po katerem plačilo za posredovanje zapade že pred sklenitvijo pogodbe o nepremičnini, je pa plačilo v teh primerih vezano na trenutek, ko naročnik pridobi pravico do sklenitve pogodbe. Češki zakon dopušča tudi dogovor o avansnem plačilu, ki pa ne sme presegati dveh tretjin dogovorjenega plačila. Avansno plačilo dopušča tudi portugalska zakonodaja, vendar le v primeru, če je naročitelj kupec oziroma najemnik. Seveda je v vseh ureditvah osnovni pogoj za pridobitev pravice do plačila ta, da je nepremičninska družba dejansko vzpostavila stik med strankama in posredovala pri sklenitvi pravnega posla. Tudi v primerih, ko je dopustno avansno plačilo, se mora to stranki vrniti, če do sklenitve posla ne pride.

Bistveno več razlik je med obravnavanimi ureditvami glede morebitnih omejitev pri tem, kdo je lahko zavezanec za plačilo za posredovanje. Medtem ko hrvaška, švedska in češka zakonodaja glede tega ne vsebujejo nobenih omejitev in je torej odločitev o tem v celoti prepuščena dogovoru med strankama, sta v Italiji, na podlagi izrecne določbe 1755. člena Civilnega zakonika, k temu zavezani obe stranki pravnega posla o nepremičnini. V primeru, da znesek plačila in razmerje, v katerem ta bremeni vsako od strank, nista dogovorjena, o tem odloči sodišče. Tudi v Avstriji do nedavnega v zvezi s tem niso veljale posebne omejitve, potem pa je zakonodajalec marca letos s spremembo področnega zakona na zvezni ravni določil, da

nepremičninska družba pri posredovanju stanovanjskih nepremičnin od najemnika lahko zahteva plačilo za posredovanje le v primeru, da jo je ta izrecno pooblastil za posredovanje pri sklenitvi pogodbe o najemu takšne nepremičnine. Še vedno je glede tega vprašanja neprimerno strožja ureditev v Republiki Sloveniji, saj je vse od sprememb ZNPosr v letu 2019 nepremičninskim družbam izrecno prepovedano zaračunavanje

plačila za posredovanje (v celoti ali zgolj delno) tretjim osebam, in sicer tako v primeru kupoprodajnih kot najemnih poslov in ne glede na to, ali gre za pravne ali fizične osebe. Podobna je tudi portugalska ureditev, saj je nepremičninski družbi izrecno prepovedano, da bi v istem poslu prejela plačila od obeh strank.

V strokovnih krogih v Sloveniji je bilo največ očitkov na takšno ureditev slišati zaradi omejevanja pogodbene svobode strank (prodajalca in kupca oziroma najemodajalca in najemnika). Poleg tega pa iz same narave posredovalnega razmerja in že opisane vloge nepremičninskega posrednika nedvomno izhaja, da ta svoje storitve izvaja v korist obeh strank. To dejstvo je med obravnavanimi ureditvami najbolj očitno prepoznala italijanska zakonodaja, ki delitev plačila za posredovanja opredeljuje kot pravilo.

Višina plačila za posredovanje

Naslednje pomembno vprašanje glede plačila za posredovanje je njegova višina. Tudi v tem delu je slovenska zakonodaja neprimerno bolj restriktivna od ostalih preučevanih ureditev po avtorju dostopnih podatkih pa tudi od vseh ostalih ureditev znotraj EU. Že vse od uveljavitve ZNPosr v letu 2003 je tako v veljavi splošna omejitev višine plačila za posredovanje v kupoprodajnih poslih, ki s tem ne sme presegati 4 % pogodbene cene, razen v primerih, ko je ta nižja od 10.000 evrov. Ta omejitev pa velja tako za pogodbe o posredovanju, ki jih z nepremičninskimi družbami sklepajo fizične osebe (t. i. potrošniške pogodbe) kot za tiste, ki jih sklepajo gospodarski subjekti (t. i. gospodarske pogodbe). S spremembami zakona iz leta 2019 pa je zakonodajalec po višini omejil tudi plačilo za posredovanje v primeru najemnih poslov, pri čemer pa ta omejitev za gospodarske pogodbe ne velja. Ni pa pri omenjenih omejitvah nobenih izjem glede na vrsto nepremičnine, tako da vse navedene omejitve veljajo za stanovanjske, poslovne, kmetijske in vse ostale nepremičnine, pri prometu katerih posredujejo nepremičninske družbe.

Nobena od ostalih ureditev, ki jih obravnavamo v predmetnem prispevku, ne vsebuje omejitve višine plačila za posredovanje, oziroma je ta v celoti prepuščena dogovoru med strankami. Italijanska in avstrijska zakonodaja, zgolj za primer, da dogovora ni, predvidevata, da se ta določi glede na lokalno običajne višine. Švedski zakon vsebuje izrecno določbo, da se plačilo nepremičninskega posrednika lahko zmanjša, če je ta pri izvajanju naročila zanemaril svoje obveznosti do kupca ali prodajalca.

Ekskluzivno posredovanje

Ekskluzivno posredovanje predstavlja razmerje, v katerem naročitelj eni nepremičninski družbi podeli izključno pooblastilo za posredovanje pri prometu z nepremičnino, ali se z nepremičninsko družbo dogovori, da je ta upravičena do plačila za posredovanje v vsakem primeru, če je bil v času razmerja sklenjen pravni posel, za katerega je posredovala.

V obravnavanih ureditvah imajo ekskluzivno posredovanje izrecno urejeno Avstrija, Češka, Hrvaška, Portugalska in Švedska, italijanska zakonodaja pa ga ne ureja, oziroma je prepuščeno pogodbeni svobodi strank, kolikor seveda dogovor ne bi nasprotoval kogentnim normam. V slovenski zakonodaji je bilo ekskluzivno posredovanje z ZNPosr iz leta 2003 sicer izrecno urejeno, vendar le z določbo tretjega odstavka 22. člena, ki je naročitelju zapovedovala, da lahko pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino sklene le z eno nepremičninsko družbo, če ni drugače dogovorjeno. Omenjena določba je bila razumljivo črtana že s spremembami zakona v letu 2006, saj ekskluzivnega posredovanja ni uredila na primeren in sprejemljiv način.

Od tedaj zakon sicer vsebuje določbo, ki nosi naslov »ekskluzivno posredovanje«, a vsebina določbe s tem nima prav ničesar skupnega. Posledično lahko ugotovimo, da ekskluzivno posredovanje z določbami ZNPosr ni urejeno. To bi sicer lahko pomenilo, da je vprašanje prepuščeno pogodbeni svobodi strank, kar pa

preprečuje določba tretjega odstavka 13. člena ZNPosr, na podlagi katere določb celotnega tretjega poglavja zakona »s pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu naročitelja«. To de facto pomeni, da sklepanje pogodb o ekskluzivnem posredovanju v slovenskem pravnem sistemu ni možno, oziroma so te nujno »invalidne«.

Kot rečeno, je ekskluzivno posredovanje izrecno urejeno v avstrijski, češki, hrvaški, portugalski in švedski področni zakonodaji. Avstrijski zakon tako določa, da se lahko stranka v razmerju do nepremičninskega posrednika zaveže, da za posel, pri katerem ta posreduje, ne bo uporabila nobenega drugega posrednika. Zakon v tem primeru od posrednika zahteva, da se ta bolj potruji za posredovanje, poleg tega pa se takšna pogodba lahko sklene le za določen čas.

Češki zakon izključno nepremičninsko posredovanje opredeljuje kot dogovor med nepremičninsko družbo in naročiteljem, s katero se omeji pravica slednjega za sklenitev pogodbe o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe kot tudi brez sodelovanja nepremičninske družbe. Takšna pogodba se nujno sklene za določen čas, in sicer za največ 6 mesecev, se pa lahko večkrat podaljša.

Na Portugalskem je edina posledica ekskluzivnega posredovanja, ki je opredeljena v zakonu ta, da je nepremičninska družba upravičena do plačila za posredovanje tudi takrat, ko to sklenitve pogodbe o nepremičnini ne pride iz razlogov, ki so na strani naročitelja. Švedski zakon pa določa, da je nepremičninska družba upravičena do plačila za posredovanje, tudi če je pogodba o nepremičnini sklenjena brez njenega posredovanja, če je bila sklenjena v času veljavnosti ekskluzivne pogodbe. Ta se sicer lahko sklene največ za 3 mesece in se lahko podaljša.

Še bolj podrobno ekskluzivno posredovanje ureja hrvaški ZPPN. Na podlagi tega se namreč lahko naročitelj s pogodbo o posredovanju zaveže, da za posredovanje pri istem poslu ne bo angažiral drugega posrednika. V kolikor zavezo prekrši in pride do sklenitve pravnega posla s posredovanjem drugega posrednika, pa mora tistemu, s katerim je sklenil ekskluzivno pogodbo, plačati celotno dogovorjeno plačilo za posredovanje pa tudi morebitne dodatne stroške, ki bi temu zaradi tega nastali. Zakon ob tem zahteva, da mora biti ekskluzivno posredovanje izrecno dogovorjeno, poleg tega pa mora nepremičninski posrednik naročitelja posebej opozoriti na pomen in pravne posledice takšnega dogovora.

Glede na potrebe trga in določene anomalije, do katerih na njem prihaja, bi ekskluzivno posredovanje vsekakor veljalo urediti tudi v Sloveniji, pri čemer se velja zgledovati po hrvaški ureditvi, ki je glede tega najbolj natančna.

Trajanje pogodbe o posredovanju

Naslednje pomembno vprašanje, ki je tudi zadnje, ki ga v tem prispevku analiziramo, so določbe o trajanju pogodbe o posredovanju v posamezni od obravnavanih ureditev. Ponovno lahko ugotovimo, da je, z vidika pogodbene svobode strank, najbolj restriktivna slovenska ureditev. Italijanska zakonodaja trajanja pogodbe o posredovanju sploh ne ureja, kar pomeni, da je ta v celoti prepuščena dogovoru med naročiteljem in nepremičninsko družbo. Avstrijski zakon o posredništvu določa, da pogodba o posredovanju, sklenjena za določen čas, preneha s potekom časa, za katerega je bila sklenjena. Vsaka stranka jo lahko kadarkoli prekine, če za to obstajajo utemeljeni razlogi. Pogodbo, ki je sklenjena za nedoločen čas, lahko vsaka od strank prekine kadarkoli, in sicer brez odpovednega roka. V skladu z določbami ZPPN se lahko pogodba o posredovanju na Hrvaškem sklene le za določen čas. Če se stranki o trajanju pogodbenega razmerja ne dogovorita, se šteje, da je bila pogodba sklenjena za obdobje 12 mesecev. Pogodba razumljivo preneha veljati s potekom dogovorjenega časa, če do tega trenutka ni bil sklenjen pravni posel, ki je bil predmet posredovanja, ali z odpovedjo s strani katere od strank.

Češka zakonodaja trajanja pogodbe o posredovanju posebej ne omejuje, razen v primeru ekskluzivne pogodbe, kar je bilo omenjeno zgoraj. Zakon pa vsebuje izrecno določbo, da se pogodba o posredovanju, ki je sklenjena za nedoločen čas, odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od enega meseca. Na Portugalskem trajanje pogodbe ni posebej omejeno, zakon pa vsebuje določbo, da se, v primeru, da rok njene veljavnosti ni dogovorjen, šteje, da je sklenjena za obdobje 6 mesecev. Na Švedskem pa je glede veljavnosti pogodbe o posredovanju ureditev praktično enaka kot na Češkem, le da je ekskluzivna pogodba

lahko sklenjena največ za obdobje 3 mesecev. Veljavnosti »navadne« pogodbe o posredovanju pa zakon ne omejuje.

Več kot očitno torej je, da so tudi glede trajanja pogodbe o posredovanju določbe ZNPosr med obravnavanimi ureditvami najbolj restriktivne. Pogodba o posredovanju mora biti tako sklenjena za določen čas, in sicer največ devet mesecev. Stranki pa pogodbo lahko kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. V tem smislu je, poleg same omejitve trajanja pogodbe, nerazumljivo predvsem najdaljše obdobje, za katerega je pogodba lahko sklenjena. Preprosta logika nam namreč nikakor ne omogoča zaključka, še posebej upošteva naravo posredovalnega razmerja, da bi bilo 9 mesecev za to primerno obdobje.

Zaključek

Glede na vse navedeno lahko brez težav ugotovimo, da je med obravnavanimi ureditvami nepremičninskega posredovanja slovenska daleč najbolj restriktivna, še posebej za nepremičninske družbe. Ob tem so nekatere omejitve nelogične in težko razumljive. V tem delu bo, ne glede na vsebino pričakovane odločitve Ustavnega sodišča RS, nujna intervencija pristojnega ministrstva in prilagoditev sistema drugim državam EU, še posebej pa pravilom notranjega trga.

V takšnih razmerah je namreč pod velikim vprašajem predvsem varstvo pravnega položaja nepremičninskih družb, težko pa govorimo tudi o zaščiti interesov potrošnika, saj prestroge in nelogične omejitve spodbujajo t. i. »kreativnost« gospodarskih subjektov pa tudi njihovih strank, hkrati pa povečujejo nevarnost za ponoven razmah poslovanja mimo zakonskih okvirov. Pristojno ministrstvo bo moralo v kratkem odgovoriti tudi na očitke Evropske komisije, da je novela ZNPosr iz leta 2019 neskladna z določbami Direktive o storitvah na notranjem trgu, kar ravno tako pomeni, da bo zakon v prihodnjih mesecih predmet določenih sprememb.

Zaključki 34. posveta Poslovanje z nepremičninami

v živo in na spletu 15. in 16. novembra 2023

PLENARNI DEL

Nujni ukrepi stanovanjske politike - aktivacija praznih stanovanj in omejevanje nestanovanjske rabe stanovanj

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

Anže Urevc, *Dominvest d.o.o.*

Tomaž Černe, *Igea d.o.o.*

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

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

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

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

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

mag. Katja Božič, *Ministrstvo za finance*

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

V nadaljevanju je g. Černe spregovoril o krožnem gospodarjenju s prostorom kot o paradigmi prihodnosti tudi na stanovanjskem področju. Opozoril je, da strategija EU za tla predvideva, da bi morali od leta 2050 doseči ničelno neto izkoriščanje tal. Enak cilj smo si v Sloveniji zapisali v Nacionalni program varstva okolja 2030 in v Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Če želimo cilj doseči, bomo morali precej spremeniti način umeščanja dejavnosti v prostor in odločanje o lokaciji za graditev. V zvezi s tem je izpostavil stopničasta načela krožnega gospodarjenja s prostorom. Za vsako gradnjo tako najprej poskusimo usposobiti razvrednotena območja, in sicer z uporabo obstoječih objektov, šele nato z nadomestnimi gradnjami in nazadnje z gradnjami na nepozidanih zemljiščih znotraj razvrednotenih območij. Šele, če na ta način ne uspemo zagotoviti gradnje, se lahko zatečemo h gradnji na nepozidanih stavbnih zemljiščih znotraj naselij, ki ne zahtevajo veliko novih materialov in virov za komunalno infrastrukturo, šele nato pa h gradnji na ostalih nepozidanih zemljiščih. Šele, če na vse opisane načine ne uspemo izpolniti pričakovanj, pride na vrsto sprememba namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča, vendar le na območjih, ki v najmanjši možni meri rabijo nove vire za komunalno infrastrukturo in najmanj dodatno prispevajo k

onesnaževanju in poseganju v naravo ob skrbi za varovanje kakovostnih tal za rastlinsko pridelavo. Poleg tega je ob tem nujno upoštevati izravnalne ukrepe. V nadaljevanju je podrobneje prikazal stanje v Sloveniji, pri čemer je posebej izpostavil velik potencial statistično praznih stanovanj in pa funkcionalno degradiranih območij. Posledice slabe prostorske politike se v praksi kažejo v gradnji novih objektov poleg starih, ki propadajo, in v praznjenju mestnih središč, nenazadnje pa tudi v gradnji proizvodnih in drugih objektov na najboljših kmetijskih zemljiščih. Med razlogi za takšno stanje je izpostavil premajhno zavedanje javnosti o tem, da je širjenje poselitve in rast pozidanosti tal ekološki problem, dejstvo da so »greenfield« investicije praviloma za investitorja cenejše in hitreje izvedljive od »brownfield« investicij, pa tudi neustrezno davčno politiko, ki ne spodbuja k najgospodarnejši rabi zemljišč. Ugotovil je, da je krožno gospodarjenje s prostorom družbeno-ekonomski izziv, ki zahteva usklajeno ukrepanje vseh državnih resorjev. Na stanovanjskem področju je poudaril potrebo po energetski in funkcionalni prenovi stanovanjskega fonda in veliko število nenaseljenih stanovanj. Ta se v velikem deležu nahajajo ravno na območjih, kjer je povpraševanje po njih (in s tem njihove cene) največje. Med nujnimi ukrepi za izboljšanje stanja je izpostavil vzpostavitev registra stanovanj in usmeritev sredstev za javna najemna stanovanja v njihovo zagotavljanje po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom. Namesto gradenj je za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj predlagal odkupe in prenove praznih stanovanj za novogradnje, pa je nujno izbirati lokacije na razvrednotenih območjih.

Mag. Gorenčič je predstavil rezultate poskusa aktivacije praznih stanovanj z javno najemno službo. V Resoluciji o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 je bila javna služba za najemniško upravljanje predvidena kot spodbuda za zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da bi ti svoja stanovanja dolgoročno oddali po ugodnejši najemnini. Država je s tem želela izboljšati ponudbo primernih najemnih stanovanj, aktivirati nezasedena stanovanja v zasebni lasti, prerazporediti funkcionalno rabo stanovanj, urediti stroške najemnin in obratovanja, izboljšati pravno varnost najemnikov in najemodajalcev ter zmanjšati tveganje neplačevanja najemnin in stroškov. Javna najemna služba je bila na podlagi tega uvedena s spremembo Stanovanjskega zakona iz leta 2019 in Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj iz 2021, 1. januarja 2022 pa je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, pričel z njenim izvajanjem. Že 31. januarja je bil tako objavljen odprti javni razpis za najemodajalce, pri čemer sta bila med pogoji tudi urejenost pravnega statusa stanovanja in njegova ustreznost. Na razpis se je do sedaj pisno odzvalo 34 ponudnikov, pri čemer je bilo 30 ponudb popolnih. Od teh so na SSRS sprejeli 7 ponudb, saj pri ostalih ni prišlo do uskladitve pričakovanj lastnikov in SSRS, predvsem zaradi višine ponujene najemnine po izdelanem točkovanem zapisniku. V začetku septembra 2022 je bil objavljen odprti javni razpis za podnajem stanovanj, na katerega je prispelo 459 vlog, od katerih je bilo 188 popolnih. Mag. Gorenčič je v zaključku podal ugotovitve, da lastnike od oddaje stanovanj v javno najemno službo odvrta zahteve, da morajo za oddajo popolne ponudbe priložiti vso zahtevano dokumentacijo ter zagotoviti primernost nepremičnine. Hkrati pa so njihova cenovna pričakovanja bistveno višja od omejitve javne najemne službe, oziroma odražajo tržne razmere. Izpostavil je, da je sistem, ki je do podrobnosti predpisan z zakonodajnimi določbami tog, ki ne dopušča prilagodljivosti pričakovanjem udeležencev v procesu. Pogoji JNS so trenutno za lastnike nepremičnin nezanimivi. Zaradi majhnega števila vključenih stanovanj pa posledično tudi potencialnim najemnikom ne zagotavlja ustreznih in dolgoročne rešitve njihovega stanovanjskega vprašanja. Stanovanja so namreč na voljo za podnajem zgolj za določeno obdobje. V izhodiščih za uvedbo JNS je bila predvidena davčna olajšava, ki je celo bila sprejeta in je v letu 2022 veljala znižana stopnja pri davkih za oddajo nepremičnin v višini 15 odstotkov. S 1. 1. 2023 se je davčna stopnja zvišala na 25 odstotkov, kar ponovno odvrta lastnike, da bi stanovanja ponudili v oddajo javni najemni službi. Za učinkovito delovanje javne najemne službe, bi morali omogočiti bolj prilagodljiv javni servis, da bi bilo oddajanje nepremičnin v javno najemno službo bolj ekonomično, vključno z ustrežnejšo davčno obravnavo lastnikov.

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

večjemu delu stroškov in časa, ki je potreben za izvedbo investicij. Glede na navedeno ni prav nobenega razloga, da država ne bi nemudoma okrepila svojih prizadevanj za aktivacijo teh praznih stanovanj, še posebej v okviru instituta javne najemne službe.

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

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

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

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

V odzivu na predstavitve je **dr. Ploštajner** z Ministrstva za solidarno prihodnost najprej pojasnil, da so, v zvezi s krožnim gospodarjenjem s prostorom, ključni mehanizem, ki ga ima država na voljo investicije republiškega stanovanjskega sklada in program sofinanciranja, ki ga sklad izvaja. V predlog omenjenega programa so tako na nek način že vključili tudi zavezanost k ciljem strategije prostorskega razvoja Slovenije, ki pa je v tem predlogu bolj na načelni ravni. Predvidevajo pa, da bi naslednji program

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

Nazadnje se je na vsebino predstavitev odzvala še **mag. Božič** z Ministrstva za finance. Poudarila je, da so izzivi glede vprašanja aktivacije praznih stanovanj kompleksni in zahtevajo medresorsko sodelovanje. Tako tudi rešitve ne morejo biti hitre in enostavne. Zato se ne more strinjati z oceno, da je glavni vzrok za sedanje stanje neustrezna davčna politika. Davčni ukrepi namreč ne morejo biti glavni instrumenti za posamezne resorne politike, torej tudi za stanovanjsko politiko. Davčni sistem je namreč treba presoјati celovito. Davčni ukrepi so zato lahko zgolj dodatno podporno orodje posameznim resornim politikam. Zato je izrednega pomena, da se Ministrstvo za finance vključi v iskanje rešitev s strani posameznih resorj in to v čim bolj zgodnji fazi, da lahko pomaga oblikovati učinkovite sistemske rešitve, ki bodo izvedljive tudi v praksi. Za naslavljanje ozkih ciljev pa so bolj primerni ukrepi neposrednih spodbud in podpor. V nadaljevanju pa je predstavila stališča glede nekaterih izpostavljenih predlogov. Z uvedbo sodobnega nepremičninskega davka bi se spodbudilo tudi racionalnejšo uporabo prostora. Bi pa takšen sistem moral temeljiti na tržnih vrednostih nepremičnin. Ob tem je izpostavila sistem množičnega vrednotenja nepremičnin, ki je eden najboljših v Evropi, a se žal ne izvaja. Ta bi moral postati del prostorske infrastrukture, ki bi zagotavljal ažurne podatke o posplošenih tržnih vrednostih nepremičnin. Glede obdavčitve praznih nepremičnin je poudarila, da trenutno v Sloveniji prazne nepremičnine obdavčujemo z dvema davkoma, in sicer z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča in s premoženjskim davkom, s katerim so obdavčena luksuzna stanovanja (nad 160 m²) in prazne nepremičnine v lasti fizičnih oseb, ki niso zasedene s strani lastnika ali njegovega ožjega družinskega člana. Pretekli poskusi dodatne obdavčitve praznih stanovanj pa niso prestali ustavne presoje, saj je Ustavno sodišče problematiziralo progresivno obdavčitev praznih nepremičnin. Pri tem je pomembno vprašanje tudi, katera nepremičnina je prazna. V Sloveniji namreč sistemskih podatkov glede tega nimamo, kar je tudi eden poglobitnih problemov stanovanjskega trga. Zato rešitev vidijo v ponovni vzpostavitvi registra najemnih pogodb, ki je bil ukinjen pred 15 leti. V tem okviru bi uredili tudi spremljanje in ocenjevanje tržnih najemnin in nadzor nad tem segmentom. Ključni so torej podatki in njihova medsebojna povezljivost. V zvezi s previsoko obdavčitvijo najemnin je poudarila, da je 25% stopnja obdavčitve najemnin fizičnih oseb le eden od načinov obdavčitve teh prihodkov, saj imajo osebe na voljo tudi druge možnosti obdavčitve (npr. v primeru kratkoročnega oddajanja v najem). V tem delu je sicer opozorila na slabo regulacijo, ob tem pa pohvalila načrte, ki jih pripravljajo na MGTŠ v povezavi z MSP. Ideja za ukinitvev znižane stopnje DDV za vsako drugo in naslednje stanovanje je sicer po njenem mnenju všečna, se pa v tem primeru pojavi vprašanje, na koga bi prevalili odgovornost ugotavljanja, da kupec nabavlja drugo nepremičnino. Zato se pojavlja vprašanje, če bi bila ta rešitev v praksi izvedljiva. V zvezi z javno najemno službo pa je poudarila, da je z vidika najemodajalca

njena prednost predvsem v prevzemanju določenih tveganj in obveznosti s strani izvajalca JNS in ne nujno nižje davčno breme. Po njenem mnenju je zato predstavljene izzive treba nasloviti sistemsko in ne računati zgolj na davčne ukrepe, ki bi rešili vse težave.

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

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

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

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

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

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

6. Pospešiti je treba načrtovane projekte za izgradnjo študentskih domov, s čimer se najemni trg razbremeni sezonskega povpraševanja študentov.

Zeleni prehod v večstanovanjskih stavbah

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

mag. Erik Potočar, Vodja, Sektor za politiko učinkovite rabe in obnovljive vire energije, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo

mag. Miha Berlič, SPL d.d.

dr. Tomi Medved, Laboratorij za energetske strategije, Univerza v Ljubljani

Dušan Lukič, Porsche Slovenija d.o.o.

Dušan Sajko, Direktor, Direktorat za lesarstvo, Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport

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

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

V zvezi z DSEPS je poudaril, da je njen cilj do leta 2050 energetske prenovljenih 74 odstotkov enostanovanjskih in 91 odstotkov večstanovanjskih stavb, ob tem pa želijo postopno uvesti celovito trajnostno prenovo kot sistemski rešitev, v tem okviru pa bi radi naslavljali tudi trajnostne prenove, kjer bo vključena tudi protipotresna utrditev. Z Zakonom o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz OVE se za določene stavbe (tam kjer je to upravičeno) pri novogradnjah in rekonstrukcijah uvaja tudi obvezno postavitve fotonapetostnih naprav. V določenih primerih pa bo obveznost veljala tudi za obstoječe objekte. V zaključku je na kratko predstavil ključne poudarke Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah in nekaterih direktiv EU, ki določajo strateške usmeritve na področju učinkovite rabe energije.

V nadaljevanju je **dr. Medved** predstavil skupnostni pogled na sončne elektrarne in e-mobilnost oziroma vzvode za motivacijo etažnih lastnikov, da sprejmejo odločitve o investicijah v e-mobilnost in v samooskrbo z električno energijo. Poudaril je, da se na področju e-mobilnosti v javnosti precej zavajanja in nepotrebnega strašenja. Eden od argumentov za skepso glede tega vprašanja je dilema, če električno omrežje sploh lahko prenese bistveno povečanje bremen. Po njegovem prepričanju je Norveška lep primer tega, da električna omrežja lahko prenesejo bistveno večje obremenitve, kot so prisotne sedaj. Pri njih je namreč stanje e-mobilnosti eno od najboljših na svetu. Izpostavil je tudi očitek, da e-vozila nimajo

zadostnega dosega, pri čemer pa moramo upoštevati, da naša povprečna dnevna mobilnost znaša manj kot 50 km na dan. To pa pomeni, da večina avtomobilov na električni pogon popolnoma zadošča našim običajnim potrebam. Poleg tega pa na trg prihajajo vse bolj izpopolnjeni avtomobili. Tudi dileme glede možnosti polnjenja večjega števila e-vozil se mu ne zdijo umestne. Res pa je, da bomo morali biti pri tem bistveno bolj racionalni in bomo morali uporabljati pametne sisteme. To pa je tudi priložnost za vse, še posebej pa za upravnike večstanovanjskih stavb. Ti bodo namreč morali upravljati sisteme za polnjenje električnih avtomobilov. Nujno bo potrebno določiti tudi pravila polnjenja.

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

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

Mag. Berlič je nato spregovoril o dejavnih prenovi večstanovanjskih stavb v kontekstu zelenega prehoda. Včasih smo govorili o tem, da želimo imeti skoraj ničenergijske stavbe, sedaj pa smo fokus premaknili na razogljičenje. V uvodu je predstavil značilnosti večstanovanjskega fonda v Sloveniji, pri čemer je izpostavil predvsem veliko razdrobljenost lastništva, kar pomeni, da je odločanje v večstanovanjskih stavbah izjemno oteženo. Zato je toliko bolj pomembno, da poznamo dejavnike, ki vplivajo na odločanje etažnih lastnikov o prenovi stavbe. Izmed številnih dejavnikov je kot najpomembnejša izpostavil socialno povezanost etažnih lastnikov oziroma stopnjo socialnega kapitala etažnih lastnikov in njihovo finančno sposobnost. Prvi dejavnik predstavlja predvsem vključenost etažnih lastnikov v odločanje in v vsakodnevno upravljanje stavbe. Glede finančne sposobnosti pa se v Sloveniji v veliki meri lahko opremo na rezervni sklad, ki pa ga je treba nekoliko posodobiti oziroma dodelati. Nadaljeval je z ugotovitvijo, da je pri nas socialni kapital etažnih lastnikov relativno nizek, saj se etažni lastniki v premajhnem številu udeležujejo zborov lastnikov, zato je sprejemanje odločitev močno oteženo. Zelo nizko pa je pri nas tudi zavedanje o pomenu rezervnega sklada za skupno dobro, kar je ponazoril s podatkom, da je delež neplačanih obveznosti v rezervni sklad višja kot glede ostalih obveznosti.

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

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

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

V zvezi z vgradnjo električnih polnilnic je opozoril na stihijsko vgradnjo polnilnic, kjer se etažni lastniki posamično odločajo za vgradnjo. Pri tem pogosto pride do vgradnje tehnično neustreznih rešitev pa tudi do pretiranih posegov v napeljavo ali celo v konstrukcijo objekta. Bistveno bolj smiselna je vgradnja enotnega sistema na eno skupno merilno mesto, za katerega se običajno zaprosi tudi za povečanje moči. Vgradi se sicer lahko različne polnilnice, a po skupnem standardu. Potem pa se poskrbi za razpeljavo polnilnic do posameznih parkirnih mest. Pomemben je tudi zaledni sistem, ki skrbi za beleženje polnjenja in stroškov. Pomembna pa je tudi vloga upravnika. Zaledni sistem pa lahko istočasno, če je potreba, nadzoruje tudi sončno elektrarno, poskrbi pa tudi za uravnavanje obremenitev omrežja.

Nazadnje je **g. Sajko** predstavil načrte Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport na področju promocije uporabe lesa pri energetskih in funkcionalnih prenovah večstanovanjskih stavb. Na začetku je izpostavil pozitivne lastnosti lesa, ki so lahko zelo pomembne tudi pri zelenem prehodu na področju gradnje in prenov večstanovanjskih stavb. Tudi lesni potencial je v Sloveniji izjemno visok. Ministrstvo si je na tem področju zadalo precej ambiciozne cilje, saj bi radi povečali prihodke od prodaje v lesni industriji na 2,5 milijarde evrov letno, povečali količine predelanega okroglega lesa v Sloveniji na 3 mio m³ letno, povečali število zaposlenih v panogah, povezanih z lesom, na 15.000, povečali dodano vrednost na zaposlenega in rabo lesa pri javnih naročilih, z vsemi ukrepi skupaj pa bi želeli ustvariti lesnopredelovalni verigi naklonjeno poslovno okolje. V ta namen na ministrstvu izvajajo kar nekaj promocijskih projektov, podajajo pa tudi pobude za večjo uporabo lesa pri javnih investicijah in za podporo trajnostni leseni gradnji. Z vsemi aktivnostmi skupaj želijo prispevati k ozaveščanju, širitvi strokovnega znanja, razpravi o mitih glede uporabe lesa in k trajnostni predelavi in rabi lesa.

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

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

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

Še enkrat se je odzval **g. Polajnar**, ki je ponovil, da bi ravno zaradi prepričevanja etažnih lastnikov in lajšanja sprejemanja njihovih odločitev, morali za določene začetne korake nameniti tudi nepovratna

sredstva, kar pri trenutni stopnji trošenja za ukrepe za zeleni prehod, ne bi smelo predstavljati posebne težave.

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

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

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

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

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

Vpliv nedavnih poplav in plazov na nepremičninski sektor

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

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

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

V nadaljevanju je **dr. Prebilič** predstavil ključne izzive, s katerimi se v primeru katastrofalnih naravnih nesreč, kakršnim smo bili priča, soočajo lokalne skupnosti. Najprej je opozoril na to, da pri nas odgovornost nima »domovinske pravice«. Tudi poplave, s katerimi smo se letos srečali, so razgalile vse, kar se je v zadnjih letih delalo narobe. Do napak je tako prihajalo že pri sprejemanju prostorskih aktov. Neustrezne rešitve so se pogosto uvajale zaradi pritiskov občanov. Prva težava so bile zato napake pri prostorskem načrtovanju. Ugotovljeno je bilo tudi, da nekatere občine niso imele niti organizirane civilne zaščite. Na primeru poplav se je poleg tega še enkrat pokazala potreba po regionalizaciji. Urejanje vodotokov namreč običajno presega meje posameznih lokalnih skupnosti. Ponovno pa se je tudi izkazalo, da nam močno primanjkuje osebne odgovornosti na nivoju posameznika. Tudi številni posamezniki, ki so bili oškodovani, so namreč v preteklosti sprejemali napačne odločitve. Sedaj pa nam grozi, da bomo s solidarnostjo in kolektivizacijo odgovornosti te napake spregledali in bomo zamudili priložnost, da bi se iz tega vsi nekaj naučili. V prihodnje se bomo morali zavedati, da je prostor, ki ga lahko namenimo pozidavi, omejen. Določena območja namreč preprosto niso primerna za gradnjo. Z nekaterih pa bi bilo treba ljudi tudi preseliti.

Ga. Borštnar je predstavila pojav poplav in plazov iz položaja ocenjevalke vrednosti nepremičnin. Najprej je opozorila na dilemo glede predmeta ocenjevanja. Ali torej ocenjujemo nepremičnino, oziroma spremembo v njeni vrednosti, ali ocenjujemo škodo kot tako. Pomembno pa je tudi vprašanje kdaj ocenjujemo nastalo škodo. Ali jo ocenjujemo takoj po dogodku, ali kasneje. Določene posledice se namreč lahko kažejo šele po letu ali več. Lahko pa škodo ocenjujemo tudi takrat, ko je na nepremičnini dokončno vzpostavljeno funkcionalno stanje. Pojavlja pa se tudi glede vrednosti, ki naj jo pri ocenjevanju uporabimo kot podlago. Predlog uporabe tržne vrednosti, ki bi jo ugotavljali periodično, je lahko zelo vprašljiv. Po

njenem mnenju bi bila v konkretnem primeru bolj primerna uporaba reprodukcijske nabavne ali nadomestitvene vrednosti. V nadaljevanju je na praktičnih primerih predstavila izzive ocenjevanja škode takoj po dogodku. Glavna škoda namreč ne nastane zaradi razmočenosti, ampak se posledice na statični stabilnosti objekta vidijo šele ko voda odteče in se objekt suši. Običajno je za ugotavljanje celotnega obsega škode potrebno odstraniti tlake in celoten objekt izsušiti. V primeru ocenjevanja škode se moramo ocenjevalci vrednosti predvsem vprašati ali imamo za nalogo potrebna znanja.

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

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

V naslednji predstavitvi pa je **g. Zorec** predstavil težave, ki so jih poplave in plazovi odkrili na področju zavarovanja nepremičnin oziroma premoženja. Najprej je opozoril na velike diskrepance, ki v naši zakonodaji obstajajo glede najnižjih zavarovalnih vsot za posamezne odgovorne poklice. Zavarovanje pa se še vedno gleda predvsem kot strošek, ne pa kot sredstvo zagotavljanja varnosti za tistega, ki nosi odgovornost. Po poplavah največji problem niti ni višina premij, ampak vprašanje, če se za določena tveganja sploh lahko dobi zavarovanje. V vsakem primeru bo treba spremeniti pristop pri zavarovanju nepremičnin. Posebno vprašanje je potresno zavarovanje. Ocenjuje se namreč, da tretjina stavb sploh ni potresno zavarovanih, še tretjina pa jih je podzavarovanih. Zelo pomembno za bodoče trende na področju zavarovanj pa je izjemno pomembno tudi sedanje ravnanje države. Če državljani dobijo občutek, da bo država v večjem delu prispevala pri odpravljanju škode na njihovem premoženju, se število zavarovanj zmanjša, če glede tega obstaja dvom, pa se število zavarovanj poveča.

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

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

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

Dr. Banovec je tudi v sodni praksi opozoril na pomanjkanje ugotavljanja odgovornosti v primeru takšnih dogodkov. Ne nujno zato, da bi nekoga kaznovali, ampak predvsem zato, da bi se iz takšnih dogodkov česa pomembnega naučili, da bi bile v prihodnje posledice manjše. Nenazadnje je to tudi v interesu zavarovalnic, da se takšni dogodki razčistijo, sicer so zavarovalnice izpostavljene prevelikim tveganjem, oziroma je njihova izpostavljenost neobvladljiva. **G. Zorec** je dodal, da se na področju zavarovalništva zaradi takšnih dogodkov vedno spreminjajo standardi zavarovanj. Poleg tega pa se zavarovalnice v tujini po izplačilu škod vedno bolj odločajo za uveljavljanje odgovornosti od povzročiteljev (npr. države, ki ni sanirala vodotokov).

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

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

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

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

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

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

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

1. V primeru naravnih katastrof je nujno dosledno ugotavljati, kje so bile v preteklosti storjene napake in zahtevati odgovornost od odgovornih strokovnjakov in odločevalcev. To ni toliko pomembno zaradi kaznovanja posameznikov, ampak predvsem zaradi preprečevanja podobnih napak v prihodnje.

1. Država mora paziti, da s kolektivizacijo odgovornosti ne demotivira ljudi pri tem, da bi sami poskrbeli za upravljanje tveganj in za zavarovanje škode, ki bi nastala na njihovem premoženju. Vsak tak dogodek pa po drugi strani tudi zavarovalnice spodbudi k dvigu standardov na področju zavarovanj.

2. Pri sprejemanju ukrepov za odpravo posledic moramo paziti, da ne bomo izpuščali pomembnih korakov, s čimer bi lahko še povečali prihodnja tveganja.

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

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

STANOVANJSKA SEKCIJA

Ukrepi stanovanjske politike in izhodišča za novi Nacionalni stanovanjski program

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

Živa Matjašič, *Ministrstvo za solidarno prihodnost*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POENOSTAVITEV POSTOPKOV DODELJEVANJA STANOVANJ (poenostavitev tako postopka dodeljevanja kot naknadnega preverjanja izpolnjevanja pogojev, digitalizacija, zmanjšanje obremenitev Skladov, lažji dostop osebnih podatkov kandidatov, premik odločanja o vseh socialnih pravicah s stanovanjskega področja na CSD-je, kot tudi o izpolnjevanju pogojev, cenzusov, itd., avtomatiziranje vseh teh postopkov, možnost za odjavo stalnega prebivališča bivših najemnikov, vzpostavitev evidence med članicami EU glede vzajemnosti in možnosti za preverjanje premoženja v nečlanicah EU).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sedaj. Subvencioniranje je socialni korektiv, ki mora biti, ni pa to primarna politika, saj se je povsod izkazala kot zgrešena.

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

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

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

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

Izzivi pri projektiranju večstanovanjskih stavb v urbanih središčih

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

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

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

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

Predstavitev smernic za nizko-ogljicne stavbe

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

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

Glede na to, da stavbe globalno prispevajo 39% vseh CO₂ emisij, se je v EU vzpostavilo cilj, da se do leta 2030 zmanjša emisije CO₂ za 55% pod nivo emisij iz leta 1990 ter da postane ogljično nevtralna do leta 2050. Z izboljšanjem energijske učinkovitosti stavb ter uporabo OVE postajajo vse bolj pomembne utelešene ogljične emisije stavb.

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

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

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

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

Zagotavljanje kibernetске varnosti v organizaciji

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

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

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

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

Predavanje se je nato usmerilo na korake upravljanja varnosti, določitev vlog pri zagotavljanju varnosti, kako jo komunicirati naprej do uporabnikov, za konec pa je podal nekaj koristnih namigov, kako k temu

pristopiti (ozaveščanje, začeti na začetku, zagotovitev neodvisnega mnenja, priprava na reagiranje ob incidentu - Koga boste poklicali, Kdo bo sprejemal odločitve, Kako boste komunicirali z javnostjo in nadzornimi institucijami, Kako boste okrevali po napadu?).

Digitalno poslovanje JMSS Maribor

g. Marko Lacković (JSS MM)

G. Lacković je predstavil digitalno poslovanje JSS MOM.

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

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

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

Sekcija za upravljanje z nepremičninami

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

Pregled aktualnega stanja v postopkih po ZVEtL-1

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

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

Glavni poudarki iz vsebine predavanja so:

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

□ Postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča je vezan na tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno in potrebno za redno rabo stavbe; gre za ugotovitveni postopek (ex post ugotavljanje, katero zemljišče je že postalo last lastnikov stavbe); merila in kriteriji so določeni v zakonu; vloga upravnika kot zakonitega zastopnika skupnosti etažnih lastnikov je naslednja: poda predlog za začetek postopka z zahtevkom, naj sodišče določeno zemljišče ugotovi za pripadajoče zemljišče, lahko se kot materialni udeleženec vključi v že obstoječi postopek in poda vsebinski predlog glede določenega zemljišča ali kot formalni udeleženec stavbo brani pred zahtevki drugih stavb.

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

Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije

Nevenka Kosec, Inšpektorat Republike Slovenije za stanovanja

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

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

Načrtovanih in izvedenih je bilo dvajset nadzorov upravnikov večstanovanjskih stavb z vzpostavljenimi etažno lastnino. V šestih nadzorih so bile ugotovljene lažje kršitve, in sicer

kršitev 42. člena SZ-1 pri zamudi odprtja ločenega fiduciarnega računa rezervnega sklada. Kršiteljem so bila izrečena opozorila na podlagi Zakona o prekrških. V enem nadzoru je bila ugotovljena nepravilnost pri pripravi načrta vzdrževanja, in sicer kršitev prvega odstavka 26. člena SZ-1 (načrt vzdrževanja ni bil pripravljen in sprejet). Upravniku je bilo izrečeno opozorilo na podlagi Zakona o inšpekcijskem nadzoru.

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

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

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

- nujna vzdrževalna dela skladno z drugim odstavkom 44. člena SZ-1.

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

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

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

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

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

- V katastru nepremičnin so opredeljeni kot predmeti vpisa: parcele, stavbe in drugi pokriti objekti, v katere se lahko vstopi, deli stavb, zemljišča in gradbeno inženirski objekti, ki pa se trenutno v katastru nepremičnin še ne vodijo.
- Površine predmetov vpisa, ki se vodijo v katastru nepremičnin so izveden podatek, ki je pridobljen: z izračunom iz koordinat točk, ki opredeljujejo predmete vpisa, z izračunom površin poligonov, ki nastanejo na podlagi preseka različnih grafičnih slojev posameznih podatkov, iz izmerjenih dolžin in širin, s seštevanjem površin posameznih entitet ali s prevzemom podatkov iz arhivskih podatkov in drugih evidenc.
- V povezavi s stavbo v katastru nepremičnin vodimo naslednje površine: površina tlorisa stavbe na parceli, površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli in bruto tlorisna površina stavbe.
- Termin »tlorisi stavbe« označuje navpične projekcije različnih zunanjih obrisov stavbe na ravnino. V katastru nepremičnin za stavbe vpisane po pravilih ZKN vodimo štiri tlorise in sicer: tloris stavbe - projekcija zunanjega obrisa celotne stavbe na ravnino, vključno z nadstreški, balkoni, terasami, napuščem in podzemnimi deli stavbe; tloris nadzemnega dela stavbe - projekcija zunanjega obrisa nadzemnega dela stavbe na ravnino vključno z nadstreški, balkoni, terasami in napuščem; tloris podzemnega dela stavbe - projekcija zunanjega obrisa podzemnega dela stavbe na ravnino in tloris zemljišča pod stavbo (tloris ZPS) - projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.
- Bruto tlorisna površina kot podatek, ki se vodi za stavbo v katastru nepremičnin, je bila opredeljena šele z določili ZKN. Bruto tlorisna površina je izveden podatek in se izračuna iz površin poligonov etaž. Bruto tlorisna površina stavbe je seštevek površin poligonov etaž, ki so opredeljeni z navpično projekcijo zunanjega obrisa etaže na ravnino.
- Atributne površine, ki se vodijo za del stavbe v katastru nepremičnin so: neto tlorisna površina dela stavbe, uporabna površina dela stavbe in površina prostorov.
- Na osnovi meritev se opravi izračun površin posameznih prostorov. V kolikor se v okviru dela stavbe nahaja več enakovrstnih prostorov, se površine teh seštejejo. Pravilnik o vodenju katastra nepremičnin opredeljuje minimalne površine za posamezno vrsto prostora. Če je seštevek površin istovrstnih prostorov manjši od opredeljene minimalne površine, se ta ne izkazuje samostojno, ampak se površina prišteje k

površini druge vrste prostorov, kar lahko privede do razhajanj med podatki katastra nepremičnin in dejanskim stanjem ali stanjem opredeljenem v projektni dokumentaciji.

V katastru nepremičnin se izkazuje tudi uporabna površina delov stavb. Ta se izračuna v odvisnosti od dejanske rabe dela stavbe in od vrste prostorov, ki so opredeljeni v delu stavbe. Podatek o uporabni površini se samodejno tvori in izkazuje v katastru nepremičnin.

Enolično oznako stanovanja ali poslovnega prostora opredeljuje ZKN, način označitve pa Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov. Po določilih ZKN se številke stanovanj / poslovnih prostorov določijo vsem delom stavb, ki pripadajo stanovanju / poslovnemu prostoru in je pri tem potrebno upoštevati določena pravila. Številke stanovanj / poslovnih prostorov se določijo samo delom stavb v stavbah, ki imajo določeno hišno številko: če se v stavbi nahajata najmanj dve stanovanji ali če se v stavbi nahajata najmanj dva poslovna prostora ali če se v stavbi nahaja najmanj eno stanovanje in en poslovni prostor. V zaključku je bilo ugotovljeno, da neskladja, ki se pojavljajo v površinah in se vodijo v katastru nepremičnin, izvirajo iz nepoznavanja opredelitve in izvora teh podatkov, poimenovanj, ki jih druge zakonodaje uporabljajo za posamezne vrste površin in so terminološko enake, kot jih srečamo v zakonodaji s področja katastra nepremičnin, niso pa vsebinsko enako definirane, ter možnosti, da so se določene površine v preteklosti evidentirale v evidence, ki jih je vodila Geodetska uprava RS, na podlagi izjav lastnikov (podatki o površinah v registru nepremičnin). Razen v primeru površin, ki so se v register nepremičnin vpisovale na podlagi izjave lastnika in bruto tlorisnih površin stavb, ki so pridobljene z vektorizacijo starih etažnih načrtov, torej ne moremo govoriti o neskladjih v podatkih o površinah, ampak o nepravilni interpretaciji vsebine podatkov o površinah.

Dohodki od oddajanja premoženja v najem in rezervni sklad

mag. Simona Gorenc Zorko, SPL d.d.

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

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

- Za oddajo skupnih delov in naprav v najem je potrebno soglasje več kot 50 % etažnih lastnikov po solastniških deležih (posel rednega upravljanja); najemno pogodbo običajno pripravi upravnik, ki tudi skrbi za pobiranje najemnin, plačilo dohodnine in razdeljevanje pridobljenih sredstev med lastnike v pripadajočem deležu.
- Kronološko poznamo naslednja obdobja, v katerih je bilo zbiranje in razdeljevanje najemnin različno: do decembra 2009 so etažni lastniki do 15. januarja v tekočem letu sami v obračunu akontacije najemnine napovedali vse dohodke od oddajanja skupnih prostorov, po letu 2009 pa je plačnik dohodnine upravnik (od davčnega zavezanca (fizične osebe) izračuna, odtegne in plača davčni odtegljaj kot dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem (58. člen ZDavP-2B); novela SZ-1E (junij 2021) je dodatno omogočila vplačevanje dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovajske stavbe v rezervni sklad (posel rednega upravljanja).
- Za etažnega lastnika, ki je fizična oseba, je za upravnika pomembno zlasti naslednje: obvezen podatek za obračun je davčna številka, ki jo upravnik lahko pridobi tudi na Finančni upravi Republike Slovenije (zahtevek potrebno obrazložiti in utemeljiti); če da nepremičnino v najem fizična oseba, ki ni zavezanec za davek na dodano vrednost, se davek na dodano vrednost ne obračuna; davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, od katerega se odštejejo 10 % normirani ali dejanski stroški (77. člen ZDoh-2), od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 25 % (135.č člen ZDoh-2); dohodnina od dajanja premoženja v najem je cedularni davek in se davčnemu zavezancu ne všteva v letno davčno osnovo skupaj z ostalimi dohodki zavezanca razen, če davčni zavezanec to posebej zahteva (davčno ugodneje za tiste z nižjimi dohodki).
- Za etažnega lastnika, ki je pravna oseba, je za upravnika pomembno zlasti naslednje: osnova je izstavitve računa najemniku s strani davčnega zavezanca, pri čemer je podatek o višini najemnine dolžan sporočiti upravnik, ki račun tudi prejme; v kolikor upravnik računa ne prejme, za takega lastnika ne sme obračunati najemnine; najem in zakup sta skladno z ZDDV-1 storitvi, ki sta zavezani obračunu davka na dodano vrednost, sta pa oproščeni plačila davka na dodano vrednost po 2. točki 44. člena ZDDV-1; oprostitev ne velja za nastanitev v hotelih ali podobnih nastanitvenih zmogljivostih, vključno z nastanitvijo v počitniških domovih, počitniških kampih ali na prostorih, namenjenih kempiranju, dajanje v najem garaž in površin za parkiranje vozil, dajanje v najem trajno instalirane opreme in strojev ter najema sefov.
- Zaradi različnih davčnih obveznosti prihaja do razlik med zbranimi končnimi sredstvi med fizičnimi in pravnimi osebami (pravnim osebam pripada celotna zaračunana najemnina, medtem ko je za fizične osebe ta zmanjšana za odvedeno dohodnino po efektivni stopnji 22,5 %); to posledično onemogoča

transparentno nakazilo v rezervni sklad; dodatna težava so tudi lastniki, ki niso dolžni vplačevati v rezervni sklad (država, občine, javni skladi); področje ni zakonsko urejeno, ena od bolj zapletenih možnosti je nakazilo dela najemnine v višini, ki v največjem deležu odpade na vse lastnike (osnova fizične osebe), v rezervni sklad, medtem ko se presežna sredstva (pravne osebe) nakažejo lastnikom, državi, občinam in skladom pa se na njih odpadajoča sredstva nakažejo v celoti.

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

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

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

Program usposabljanja Operativni upravnik/Operativna upravnica

Nives Fortunat Šircelj, GZS-Center za poslovno usposabljanje

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

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

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

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

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

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

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

□ Na voljo so naslednji postopki legalizacije: pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja po rednem postopku, odločba o legalizaciji objekta, dovoljenje za objekt daljšega obstoja, uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja, uporabno dovoljenje za obstoječi objekt, uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe ter domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju po ZGO-1. Podrobno je vsak navedeni postopek opisan v dodatnih pojasnilih Ministrstva za okolje in prostor iz avgusta 2022, ki so dostopna na http://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Graditev/pojasnila_legalizacija.pdf.

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

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

SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Zakon o nepremičninskem posredovanju - Kje smo in kako naprej?

Miha Štepec, *AK servicing d.o.o.*

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

Suzana Emeršič, *Ministrstvo za solidarno prihodnost*

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

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

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

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

Nato je na kratko predstavil še ugotovitve iz nadzorov Tržnega inšpektorata. Poudaril je, da bi bilo smiselno okrepiti stalno komunikacijo s TIRS, saj bi nepremičninske družbe lažje prilagajale svoje poslovanje, če bi bile »iz prve roke« opozorjene na pogoste kršitve ali nedoslednosti. V odsotnosti predstavnikov TIRS pa je lahko predstavil le tiste ugotovitve, o katerih je bilo združenje obveščeno s strani članov. Iz teh informacij izhaja, da inšpektorji pogosto zakonska določila razlagajo precej strogo, običajno pa se da njihova stališča z ustrezno argumentacijo omehčati. Ocenil je, da bo komunikacija s TIRS pomembna tudi zato, ker bodo njihove ugotovitve v marsičem pomembne za predvidene spremembe ZNPosr.

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

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

Pomembnost sodelovanja, nepremičninski trg in trg plemenitih kovin

Peter Slapšak, *Elementum d.o.o.*

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

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

Legalizacija neskladnih gradenj na podlagi določb Gradbenega zakona v praksi

Andreja Borštnar, *ATEU d.o.o.*

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

Predstavitev rezultatov usmerjenega nadzora na podlagi ZVKSES

Boštjan Rus, Inšpektorat Republike Slovenije za stanovanja

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

Poslovna politika slovenskih bank glede vodenja fiduciarnih računov

Stane Starič, Hranilnica Lon

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

Okrogla miza: Razmere na nepremičninskem trgu

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

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

Daniel Lovšin, *Casabela d.o.o.*

Maja Vrtovec, *Immobili Senza Confini, Italija*

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

Gordana Piljić, *Stanart d.o.o.*

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

G. Lovšin je razložil, da ima Primorska visoke cene, v resnici pa se proda za nižje kot je oglaševano. Med kupci je še vedno veliko Slovencev, morda so k temu pripomogle kriptovalute. Če povzamemo, so cene rabljenih stanovanj cca. 3.500 EUR/m², podobno kot v Ljubljani, novogradenj skoraj ni, kupci imajo lastna sredstva, kupujejo za oddajo, kreditov skoraj ni, ni velikih razlik v cenah za mesta ob obali.

Ga. Vrtovec je pojasnila, da so cene v Trstu in Novi Gorici nižje kot pri nas in tu radi kupujejo Slovenci, tudi Madžari. Nova Gorica bo leta 2025 evropska prestolnica kulture. Velik interes s strani Slovencev je na drugi strani Kanina. Cene cca. 1.200 eur/m². Strošek posredovanja je 2% do 4%, večina prodaja preko agencij.

Ga. Hočevnar je povedala, da so cene v Ljubljani visoke in se ne umirjajo. Trg je dinamičen, pester, ključne so mikrolokacije, posploševanje ni na mestu. Cene poganja nizka ponudba, v ostalih evropskih prestolnicah je podobno. Težko je napovedovati, kupci zelo dragih nepremičnin so Slovenci in tujci, za investicijo je popularen center Ljubljane. Ga. Hočevnar je podala rezultate ankete/študije selitve ljudi in lastništva - pojavlja se trend inovativnega pristopa lastništva nepremičnin - koncept sobivanja in koncept solastništva. Več kot 2/3 Evropejcev že ima v lasti eno nepremičnino.

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

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

SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

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

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

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

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

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

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

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

Virginia Nemet; *odvetnica Kostanz*

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

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

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

Ocenjevanje nepremičninskih pravic v primeru razlastitve v javno korist - ali avtomatizacija pomaga?

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

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

Pregled področja naprednih statističnih modelov za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin

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

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

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

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

Timotej Homar, Deloitte svetovanje d.o.o.

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

Avtomatizacija pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in oblikovanje zaključkov

Boštjan Boh, *Abaka d.o.o. Ljubljana*

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

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

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

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

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

Zaključke so pripravili:

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

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

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

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

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

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



Strokovna usposabljanja za področje poslovanja z nepremičninami ter investicij v gradbeništvu

Vsako leto pripravljamo izobraževanja in usposabljanja za področje poslovanja z nepremičninami ter za področje investicij v gradbeništvu. Vsebin je res veliko. Potreb po tovrstnem izobraževanju pa tudi. Izbiramo priznane predavatelje, ki udeležencem nudijo veliko teoretičnega in še več praktičnega znanja.

AKADEMIJA GRADBENIH INVESTICIJ

Vodenje in izvajanje investicij je strokovno zahtevno delo, ki zahteva interdisciplinarna znanja ter stalno in sistematično izpopolnjevanje. V izvajanje usposabljanja sedmih modulov je vključenih več kot 20 strokovnjakov. Zato ni naključje, da so udeleženci z usposabljanjem zelo zadovoljni. Več na: <https://agi.gzs.si/>

POSTANI NEPREMIČNINSKI POSREDNIK

Program usposabljanja imamo na našem urniku trikrat letno, preverjanje znanja za pridobitev certifikata NPK pa skoraj vsak mesec. Imamo največ podeljenih certifikatov NPK Posrednik/posrednica za nepremičnine v Sloveniji. Ne spreglejte popustov za zgodnje prijave. Več na: <https://www.cpu.si/posrednik-za-nepremicnine/>

DOPOLNILNO USPOSABLJANJE NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV

Je vaša licenca deponirana? Vam letos poteče 5 letno obdobje od zadnjega dopolnilnega usposabljanja oziroma od pridobitve licence? Dopolnilno usposabljanje razpišemo glede na interes oz. ko je prijavljenih vsaj 20 kandidatov. Več na: <https://www.cpu.si/posrednik-za-nepremicnine-2/>

OPERATIVNI UPRAVNIK NEPREMIČNIN

Zaradi vse večjih potreb po ustreznem upravljanju z nepremičninami, nudimo usposabljanje tistim, ki bi si želeli, ali že delajo na tem področju. Usposabljanje je odlična priprava na pridobitev Nacionalne poklicne kvalifikacije za upravnike nepremičnin. VEČ:
<https://www.cpu.si/dogodki/operativni-upravnik-jan-2023/>

INFO: Nives Fortunat Šircelj, 01 5897 659, nives.sircelj@cpu.si,

www.cpu.si

KAKO Z K LOGRAMA ZLAT NARE ITI DVA?

Če ste rešili uganko vas vabimo, da jo s strategijo »Elementum 7 zvezdic« preizkusite tudi v praksi.



Investirajte varno in likvidno.

Zamenjajte svoj denar v plemenite kovine, ki skozi čas dokazano ohranjajo svojo vrednost. Veliko možnosti investiranja, od minimalnega mesečnega vložka, shranjevanja kovin v varnem skladišču v Švici, ali pri vas doma. Sedaj je pravi čas.

V svoj osebni portfelj dodajte več varnosti.



Elementum d.o.o. • Poslovna cona A35 • SI-4208 Šenčur
☎ (04) 279 19 90 • ✉ info@elementum.si • 🌐 www.elementum.si

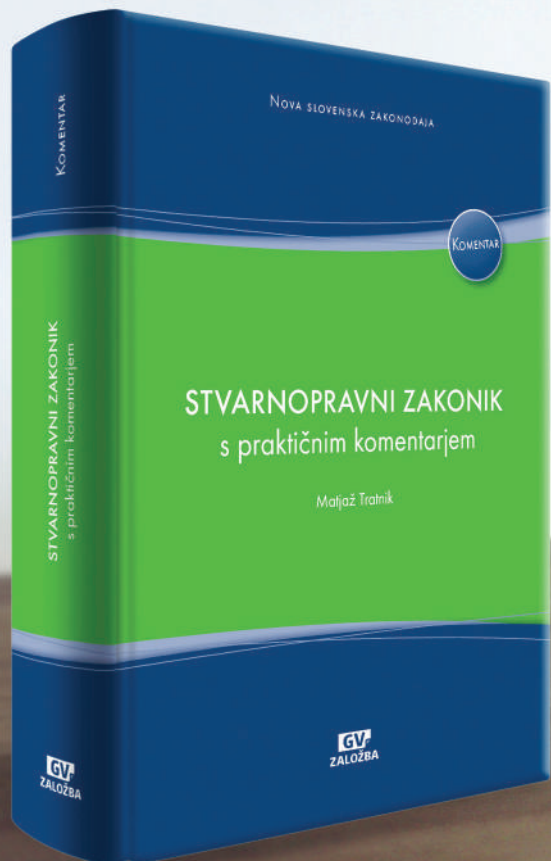
BREZPLAČNA ŠTEVILKA

☎ • 080 592 009



Smo certificirani dobavitelj zlatih in srebnih palic kovnice UMICORE.





STVARNOPRAVNI ZAKONIK *s praktičnim komentarjem*

Avtor: **dr. Matjaž Tratnik**

Praktični komentar Stvarnopravnega zakonika je namenjen predvsem pravnikom v praksi. Avtor se v njem namreč ne spušča v teoretično razglabljanje o posameznih institutih stvarnega prava, ampak jih na splošno obravnava toliko, kot je potrebno za razumevanje zakonskih določb.

V 16 letih od uveljavitve zakonika se je na tem področju nabrala obsežna sodna praksa, zato je pomemben del komentarja sistematična obdelava odločitev sodišč. Odločbe so razvrščene po posameznih zakonskih določbah, pri členih z zelo obsežno sodno prakso (na primer pri 43. členu SPZ) pa so združene po tematskih sklopih. Citirani so najpomembnejši deli iz obrazložitve odločb, ne le jedra.

Knjigi dodatno uporabno vrednost daje stvarno kazalo.

Cena z DDV: **265,00 EUR** / Število strani: **800** / Leto izdaje: **2020**

www.gvzalozba.si

GV
ZALOŽBA 65
let

LEXPRA d. o. o. (GV Založba), Tivolska cesta 50, Ljubljana
telefon: 01 30 91 820, e-pošta: prodaja@gvzalozba.si

SPLETNE PROGRAMSKE REŠITVE

ZANESLJIVE IN ENOSTAVNE ZA UPORABO

01

iSklad

Obdelava in vodenje
javnih razpisov

02

iNep

Evidenca, spremljanje in analiziranje
nepremičninskih portfeljev

03

iFacility

Enotna evidenca zahtevkov za
vzdrževanje nepremičnin

04

iDesk

Vodenje projektov, spremljanje procesov,
procesni dokumentni sistem

05

iCounters

Evidenca in obračun merilnikov
in portal za lastnike

Primerno za:

- **upravnike**
- **stanovanjske sklade**
- **občine**
- **nepremičninske sklade**





kw SLOVENIA
KELLERWILLIAMS.

**KW je dom vizionarskih,
osredotočenih in uspešnih
nepremičninskih agentov.
Od agenta za agenta.**



www.kwslovenia.com



Zaživi s toplino lesa!

Hiša
Lumar INDIVIDUAL - iQwood

iQwood

LESENA KONSTRUKCIJA ZA NAJBOLJŠE LESENE HIŠE LUMAR

iQwood je patentirana, masivna, izjemno stabilna in varna lesena konstrukcija, narejena izključno iz masivnega alpskega lesa, brez lepil, kemikalij in kovin. Zato je iQwood primeren za stene in strehe najlepših masivnih lesenih hiš.

www.lumar.si



Lumar

Živi najbolje!



**Že v 3 tednih*
do vloge za
soglasje**

Čas se izteka

Le še do 31. decembra je čas, da pri elektrodistributerju vložite vlogo za soglasje za postavitve in priklop vaše sončne elektrarne v omrežje. Tako si boste še lahko zagotovili obračunavanje po finančno najugodnejšem sistemu neto meritev. Ta vam zagotavlja hitrejšo povrnitev vaše investicije.

Ker je v tem primeru čas zares denar, vam pri znamki MOON zagotavljamo, da bomo vašo vlogo pripravili v zgolj treh tednih* po prejemu povpraševanja.

Oglasite se nam čim prej, pravočasno oddajte vlogo in prehitite nova pravila.

* Velja v primeru takojšnjega naročila in potrditve termina ogleda (t. i. home check) po prejemu informativne ponudbe, takojšnje potrditve ponudbe po ogledu in takojšnjega podpisa pogodbe o nakupu sončne elektrarne po prejemu. Pridržujemo si pravico do podaljšanja roka na več kot tri tedne v primeru višje sile. Upoštevana bodo povpraševanja, ki bodo oddana najkasneje do 1. 12. 2023.

VEČ INFORMACIJ



vrhunskaemobilnost.si

080 88 46

moonpower@porsche.si

30 let **PORSCHE**
SLOVENIJA

 MOON



do
40%
NIŽJI STROŠKI
toplote in
vode

Z energetske učinkovitim upravljanjem stavb lahko **prihranite do 40%!**

Namestitev števcov za ažurno merjenje porabe toplote in vode vam lahko prinese prihranek tudi do 40 %. Spletno spremljanje na daljavo vam omogoča, da sproti spremljate stroške in plačujete le za dejansko porabo. Z zmanjšanjem porabe pozitivno vplivate na okolje.

Od montaže do delitve stroškov

Z našo lastno ekipo monterjev v Sloveniji in na Hrvaškem zagotavljamo celovite storitve. Svetujemo, poskrbimo za merilno opremo, montažo, vzdrževanje, izobraževanje, odčitavanje in delitev stroškov porabe vode in toplote med stanovalci.



15.000
GOSPODINJSTEV
.....
v Sloveniji in
na Hrvaškem

39.000
VGRAJENIH
ŠTEVCEV
.....
za vodo in
ogrevanje

30
LET
.....
izkušenj



KUPUJETE ALI PRODAJATE NEPREMIČNINO?



ZAUPAJTE NAM.

Zavedamo se, da je lahko nakup ali prodaja nepremičnine ena izmed najpomembnejših odločitev v življenju posameznika, zato je ključnega pomena, da je posel izpeljan **VARNO** in **STROKOVNO**.



Prodaja nepremičnine

Pri PRODAJI vašega doma vas bo RE/MAX svetovalec seznanil s postopkom prodaje, za vas pripravil načrt trženja nepremičnine, vam pomagal pri oblikovanju tržne vrednosti nepremičnine ter vas spremljal skozi celoten postopek prodaje.

Z RE/MAX svetovalcem boste lažje dosegli širok krog iskalcev nepremičnin in dobili priložnost nepremičnino prodati hitreje ter po čim bolj primerni ceni.



Nakup nepremičnine

Pri NAKUPU vam bodo RE/MAX svetovalci pomagali najti za vas najprimernejšo nepremičnino, vas opremili z vsemi potrebnimi informacijami, ki so za vašo odločitev ključnega pomena, ter vas spremljali skozi celoten postopek nakupa.

Prednosti RE/MAX-a;

- ✓ uspešna, mednarodno uveljavljena blagovna znamka;
- ✓ več kot 80 nepremičninskih svetovalcev na 16 lokacijah v Sloveniji in več kot 125.000 nepremičninskih svetovalcev v 110 državah po vsem svetu – vsi prodajajo Vašo nepremičnino;
- ✓ zaupanja vredni svetovalci;
- ✓ kvalitetne in strokovne storitve;
- ✓ močna marketinška podpora in
- ✓ učinkovita prodajna orodja.

Praznjenje nepremičnin

Stanovanje, polno odvečnega pohištva,
stvari in oblek?

Pridemo in izpraznimo.



Bi zaradi selitve, prodaje ali drugih razlogov **stanovanje** radi **izpraznili**?

Kam z vsemi nepotrebni stvari?
Kako prenesti in odpeljati težko pohištvo?

Ste kupili stanovanje, ki bi ga radi oddali,
a je polno starega, **dotrajanega pohištva**?

Ste **podedovali nepremičnino**
ki bi jo radi prenovili ali prodali,
a je prebiranje stvari
fizično in čustveno
naporno?

KAJ VAM PONUJAMO?

- Storitve praznjenja doma od stene do stene.
- Brezplačen ogled nepremičnine in pridobitev neobvezujoče ponudbe praznjenja.
- Točna, učinkovita, izkušena, hitra, močna in pridna ekipa.
- Zaščita osebne lastnine, stopnišč in dvigal.
- Odstranitev predmetov, ki si jih ne želite več v vašem domu.
- Uporabne stvari podarimo v dobrotelne namene



040 334 016

info@spraznignezdo.si

www.spraznignezdo.si

SPRAZNI NEZDO.SI



Tehten, kritičen. Časnik, ki reče bobu bob.



EKSKLUZIVNO

BERITE VEČER
14 DNI BREZPLAČNO



Poskeniraj kodo in izberi tiskano ali digitalno naročnino na Večer

Brez nas gre, vendar z nami gre lažje.

**Nepogrešljiv
poslovni
partner
stanovanjskih
upraviteljev
pri izterjavi
zapadlih
obveznosti.**

Optimiziranje procesov
IZTERJAVE
in povezovanje z aplikacijo
IMAGINE

imagine.si
software

Plačilo le
ob
realizaciji

Kontakt:

IZTERJAVA d.o.o.
Ptujška cesta 95
2000 Maribor

tel 02 / 707 - 01 - 00
mail info@izterjava.com
splet www.izterjava.com

 **izterjava**





Vodnik po upravljanju večstanovanjskih stavb



certifikat

ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK

ZAKONITO OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

FINANČNA STABILNOST

KADROVSKA USPOSOBLJENOST

**VARNOST UPRAVLJANJA Z NEPREMIČNINO
IN SREDSTVI REZERVNEGA SKLADA**

VISOKA KAKOVOST STORITEV

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Dimičeva 13, 1504 Ljubljana
T: 01 5898 240, E: zpn@gzs.si
W: www.gzs.si/zpn





certifikat

**ZAUPANJA VREDNA
NEPREMIČNINSKA DRUŽBA**

ZAKONITO OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

VEČLETNE IZKUŠNJE

KADROVSKA USPOSOBLJENOST

**SPOŠTOVANJE
DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV**

VEČJA VARNOST ZA UPORABNIKE STORITEV

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Dimičeva 13, 1504 Ljubljana
T: 01 5898 240, E: zpn@gzs.si
W: www.gzs.si/zpn



Kodeks

dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

Temeljna načela in pravilna ravnanja
v prometu z nepremičninami

Odnosi med nepremičninskimi družbami

Odnosi nepremičninskih družb do strank

Plačilo storitev

Pogoji poslovanja

Ugotavljanje kršitev kodeksa

Mirno reševanje sporov

