

Ljubljana, 26.11.2025

Zaključki 36. posveta Poslovanje z nepremičninami

v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2025

PLENARNI DEL

Nacionalni stanovanjski program 2026 – 2035

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

dr. Klemen Ploštajner, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje Fiabci Slovenija

red. prof. dr. Andreja Cirman, Ekonomska fakulteta in posebna poročevalka Predsedničinega foruma na temo stanovanjske problematike

Dr. Klemen Ploštajner je predstavil ključna izhodišča novega Nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2035, ki ga označuje kot strateški dokument prihodnjega desetletja. Izpostavil je, da stanovanjska politika v Sloveniji predolgo ni bila obravnavana kot razvojna politika, kar je povzročilo poslabšanje dostopnosti, pomanjkanje najemnih stanovanj, visoko število praznih enot in nizko stanovanjsko mobilnost. Novi program želi te trende obrniti s kombinacijo sistemskih, prostorskih, socialnih in finančnih ukrepov. Ključna prednost novega programa je, da ima zagotovljena finančna sredstva. Poudaril je štiri ključne aktivnosti programa: povečanje obsega dostopnih najemnih stanovanj, urejanje stanovanjskega trga, prenova stavbnega fonda in na podatkih osnovano politiko. Za doseganje ciljem bo potrebno okrepiti aktivnosti na področju zagotavljanja sredstev, zemljišč, okrepiti povezave v celotni verigi gradnje stanovanj ter izboljšati pogoje delovanje sektorja. Poseben poudarek je bil na krepitvi vloge občin pri načrtovanju in izvajanju stanovanjske politike ter na povezovanju stanovanjskega sektorja z drugimi politikami – demografsko, socialno, zdravstveno in energetske. Poudaril je, da bo uspeh novega programa odvisen od politične stabilnosti, medresorske koordinacije, kadrovske okrepitve stanovanjskih institucij in jasnih mehanizmov izvajanja, ki morajo nadomestiti vrzeli, zaradi katerih se prejšnji program ni uresničil.

V nadaljevanju je predstavnik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija **Franci Gerbec** predstavil kritično oceno uresničevanja Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Poudaril je, da večina štirih glavnih ciljev programa ni bila dosežena: javni najemni fond se je sicer povečal za 3.000 enot, vendar je bila realizacija daleč od naknadnih političnih obljub o 20.000 novih najemnih stanovanjih, zemljiška politika se ni sprejela, občine niso zagotovile dovolj komunalno opremljenih cenovno dostopnih zemljišč, aktivacija praznih stanovanj ni uspela zaradi neustrezne zakonske ureditve, nadzor nad najemnim trgom pa je ostal šibak. Zagotovljeni so bili sicer pomembni dodatni viri za gradnjo javnih najemnih stanovanj (proračunski in kreditni), vendar do sprejema Zakona o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj v letu 2025 niso bili zagotovljeni zadostni dolgoročni viri za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Še vedno ni bi sprejet v ReNSP 2015-2025 predviden prehod na stroškovne najemnine kot dolgoročno edino realno osnovo za gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji. Izpostavil je tudi pomanjkanje stabilnih finančnih virov in neizvajanje ukrepov, ki so bili v programu predvideni kot ključni za preskrbo z najemnimi stanovanji.

Predstavitev je pokazala, da v Sloveniji še vedno prevladuje lastništvo, najemni trg je skromen in nepregleden, stanovanjska mobilnost pa zelo nizka. Gerbec je opozoril na strukturne težave – od odsotnosti koordinacije med državo in občinami do neobstoja mehanizmov, ki bi zagotavljali izvajanje programa v praksi. Predstavil je primere posameznih držav, ki so sprejele pomembne ukrepe na področju prostorske in davčne zakonodaje za zagotavljanje večje ponudbe najemnih stanovanj, kakor tudi za aktiviranje nezasedenih stanovanj. Uvajajo dodatne davčne obremenitve za nezasedena stanovanja nad določeno dobo in površino, na drugi strani pa davčne olajšave za oddajanje stanovanj v najem po cenovno dostopnih najemninah neposredno ali preko javnega najema. Prav tako so uvedle obvezno načrtovanje določenega obsega gradnje najemnih stanovanj na območjih z največjim pomanjkanjem cenovno dostopnih stanovanj. Uvajajo tudi javni register vseh najemnih stanovanj in njihove zasedenosti. V zaključku je poudaril, da mora prihodnji stanovanjski program temeljiti na bolj jasnih obveznostih vseh deležnikov, večji podpori občin, učinkoviti zemljiški politiki in dolgoročnih finančnih mehanizmih, sicer se bo dostopnost stanovanj še naprej slabšala.

Nazadnje je **dr. Andreja Cirman**, kot posebna poročevalka Predsedničinega foruma na temo stanovanjske problematike, predstavila celovit pregled stanovanjskega položaja dveh najbolj ranljivih skupin – mladih in starejših. Poudarila je, da ima Slovenija premalo stanovanj glede na potrebe, visoko število praznih stanovanj ter zelo nizek delež javnega najemnega sektorja, kar dodatno otežuje osamosvojitve mladih in varno bivanje starejših. Mladi se zaradi visokih cen, nestabilnih zaposlitev in pomanjkanja najemnih možnosti osamosvojijo pozno, medtem ko starejši ostajajo v stanovanjih, ki so pogosto prevelika, energijsko neučinkovita in prostorsko neprilagojena. Izpostavila je tudi strukturno neskladje med ponudbo in dejanskimi potrebami: primanjkuje manjših dostopnih stanovanj za mlade, primanjkuje pa tudi oskrbovanih in prilagojenih stanovanj za starejše. Cirman je poudarila, da demografski trendi in podatek o več kot 165.000 praznih stanovanjih zahtevajo prestrukturiranje stanovanjskega fonda, večjo mobilnost stanovalcev, razvoj skupnostnih modelov bivanja ter povečanje dostopnega najema. V zaključku je izpostavila, da mora biti prihodnja stanovanjska politika veliko bolj medgeneracijska, usklajena s socialnimi, zdravstvenimi in demografskimi politikami ter podprta z močnejšim javnim sektorjem, ki lahko zagotovi varne, dostopne in dolgoročne stanovanjske rešitve.

V okviru razprave je najprej **dr. Edo Pirkmajer** iz Združenja lastnikov nepremičnin predstavil njihova ključna izhodišča za novo stanovanjsko politiko. Izpostavil je, da mora prihodnja stanovanjska politika zagotoviti pogoje, da gospodinjstva lahko dostopajo do primerne stanovanja, pri čemer stroški ne presegajo 30–40 % družinskega proračuna. Poudaril je, da je cena stanovanj odvisna predvsem od zemlje, gradbenih stroškov, javnih dajatev in donosa najemodajalcev, zato mora politika poseči v vse te elemente. Predlagal je tri ključne sklope ukrepov: aktivacijo zemljišč in tipizacijo stanovanj za nižjo gradbeno ceno; profesionalizacijo najemnega trga z registracijo najemnih stanovanj in razvojem profesionalnih najemodajalcev; ter stabilno finančno arhitekturo z davčnimi olajšavami, prilagojenimi krediti in reinvestiranjem sredstev v stanovanjski fond. Zaključil je, da bo za uspeh potrebna dolgoročna, medresorsko usklajena in institucionalno okrepljena stanovanjska politika.

V nadaljevanju se je razprava osredotočila na izvedljivost Nacionalnega stanovanjskega programa, vlogo države, občin in zasebnega sektorja ter na ključne izzive, ki zavirajo razvoj dostopnih stanovanj v Sloveniji.

G. Udovič je prisotnim pojasnil, da je organizator pred posvetom skoraj vsem strankam poslal anketo, ki se nanaša na strateške vidike stanovanjske politike, a je kljub dodatnemu pozivu prejel le en odgovor, in sicer s strani Nove Slovenije (NSi). Če bi bilo odgovorov več, bi v okviru omizja predstavili statistični pregled, tako pa so se odločili, da bodo edini stranki, ki je odgovore poslala,

omogočili, da na kratko pokomentira načrte na področju stanovanjske politike. Zato je besedo predal predstavnici NSi.

Mojca Erjavec (NSi) je opozorila na vrzel med načrtovanjem in izvedbo stanovanjske politike. Izpostavila je odsotnost konkretnih ukrepov za izboljšanje lastništva za mlade, pomanjkanje debirokratizacije in počasnost sprememb namembnosti zemljišč ter manko inovativnih modelov javno-zasebnih partnerstev.

Poudarila je, da se mora politika bolj osredotočiti na lastniško reševanje stanovanj, saj velika večina Slovencev še vedno stremi k lastništvu, program pa se pretežno ukvarja z javnim najemom.

Dušan Gorenčič (SSRS) je opozoril, da se v razpravah že 10–12 let ponavljajo iste vsebine, medtem ko je napredek majhen. Izpostavil je, da so bile v zadnjem desetletju izvedene le omejene investicije (ok. 2300 stanovanj SSRS + 1000 drugih akterjev) ter da je danes več denarja kot pred 10 leti, a ostajajo enake ovire: zemljišča, neučinkoviti postopki, premalo investitorjev. Poudaril je uspešen model javnih dostopnih najemnih stanovanj, vendar opozoril, da je pritisk za spremembe tega modela nevaren in da bi morali ohraniti jasne kriterije. Poudaril je, da javne najemne službe ni smiselno nadaljevati brez resnejše nadgradnje, da je dostopnost študentskih stanovanj največja tam, kjer primanjkuje ponudbe in da lahko trg hitro pridobi stanovanja le tam, kjer lastniki vidijo motivacijo, prisila pa ni rešitev.

Sašo Rink (JSS MOL) je podal praktičen pogled iz največjega občinskega sklada. Model rentnega odkupa ne deluje in ga ne izvaja tudi noben drug sklad, čeprav je bil vključen že v ReNSP. Preverjanje dohodka gospodinjstva pri neprofitnih najemnikih je administrativno sicer zelo obremenjujoče, vendar že daje določene rezultate: po izvršenih preveritvah jih 16 % preseže meje, 7 % pa že plačuje tržno najemnino. Avstrijski model stroškovne najemnine omogoča, da dohodek najemnika ni relevanten, kar je administrativno bistveno lažje. Rink je izpostavil, da Slovenija stroškovne najemnine še nima, a bi ta model močno poenostavil upravljanje ter zmanjšal “kaznovanje” uspešnejših gospodinjstev.

Iz predstavitev in razprave lahko izluščimo naslednje skupne zaključke:

- 1. Glede na pomen Nacionalnega stanovanjskega programa je za njegovo sprejetje potrebno vključiti čim širši krog strokovne javnosti in tudi doseči široko politično soglasje. Zato bi bilo smiselno v začetku prihodnjega leta organizirati posvet z vsemi političnimi strankami.*
- 2. V realizacijo ciljev stanovanjske politike je nujno vključiti tudi zasebni sektor, saj sam javni sektor ne more zagotoviti potrebnega obsega stanovanj, vključno s cenovno dostopnimi najemnimi stanovanji. Odločilno je, kakšni bodo izvedbeni mehanizmi za doseganje ciljev na področju gradnje stanovanj, zlasti najemnih ter zemljiške in davčne politike.*
- 3. Glede ciljev in ukrepov, ki so bili predstavljeni, obstaja pretežno soglasje, bistveno bolj pomembno pa bo, kako bodo v akcijskem načrtu določene prioritete.*

Ukrepi za pospešitev energetske prenove stanovanjskega fonda

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

mag. Erik Potočar, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo

Anže Urevc, Domplan d.d.

Marina Koren, NLB d.d.

V uvodu je **mag. Erik Potočar** predstavil ključne elemente novega Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE-1) ter izpostavil, da zakon predstavlja najboljše reformo na področju energetske učinkovitosti stavb v zadnjih desetletjih. Poudaril je, da mora Slovenija skladno z evropsko direktivo EPBD močno pospešiti celovite energetske prenove, ki ne vključujejo zgolj toplotne zaščite, temveč tudi prezračevanje, digitalizacijo, požarno varnost, potresno varnost in celovito načrtovanje dolgoročne rabe energije. Izpostavil je, da bodo ključni elementi reforme: renovation passport (prenovitveni potni list stavbe), obvezno individualno merjenje toplote, razširjene energetske evidence, strožji minimalni standardi učinkovitosti in postopno opuščanje subvencioniranja ogrevalnih sistemov na fosilna goriva. Potočar je poudaril, da se morajo prenove prioriteto usmeriti v najbolj potratne stavbe, zlasti v večstanovanjske objekte z nizkimi energijskimi razredi. Ob tem je izpostavil tudi finančno razsežnost: prenove bodo zahtevale znatna vlaganja, zato bo ključna kombinacija nepovratnih sredstev, kreditov in garancij, še posebej za ranljive skupine prebivalstva. V zaključku je poudaril, da se bodo cilji ZURE-1 lahko uresničili le ob tesnem sodelovanju države, Eko sklada, občin, bank in upravnikov ter ob dostopni in transparentni komunikaciji z etažnimi lastniki.

V nadaljevanju je **Marina Koren** predstavila podatke o pripravljenosti prebivalcev za prenove: več kot 70 % vprašanih meni, da bi prenova izboljšala kakovost bivanja, toda le 28 % bi jo dejansko izvedlo v naslednjih treh letih. Glavni razlogi so pomanjkanje informacij, strah pred zadolževanjem in nepoznavanje razpoložljivih spodbud. NLB razvija platforme, ki omogočajo simulacije stroškov prenov, prihrankov, vpliva na položnice in vračilnih dob. Koren je opozorila, da bo Slovenija za doseganje ciljev potrebovala več milijard investicij, kar zahteva pametno kombinacijo nepovratnih sredstev, kreditov, garancij in davčnih spodbud. Predstavila je tudi tveganja preobremenjenosti gospodinjstev, če se prenove ne bodo izvajale postopno in ciljno usmerjeno.

Nazadnje je **Boštjan Udovič** predstavil ključne ugotovitve in ukrepe, oblikovane v okviru mednarodnega projekta Renoinvest, katerega cilj je pospešiti pametne, celovite in finančno izvedljive prenove stavb v Sloveniji, Avstriji in na Madžarskem ter s tem prispevati k razogljičenju stavbnega fonda do leta 2050. Poudaril je, da je eden glavnih rezultatov projekta akcijski načrt, ki predlaga konkretne spremembe na zakonodajnem, finančnem, upravnem in organizacijskem področju. Izpostavil je več ukrepov, ki bi lahko bistveno izboljšali dinamiko prenov. Med njimi so: poenostavitev in digitalizacija postopkov (zlasti pri dovoljenjih in financiranju), znižanje davkov za trajnostne prenove in za okolju prijazne materiale, odprava sistemskih vrzeli v zakonodaji s področja trajnostne gradnje ter vzpostavitev osrednjega digitalnega informacijskega sistema stavb, ki bi omogočil ažuren pregled nad stanjem stavb in učinki prenov. Pomemben poudarek je dal tudi finančnim mehanizmom, med katerimi so fazne prenove s prioriteto potresno sanacijo, nove spodbude za trajnostne gradbene produkte ter nadgradnja energetskih poslovnih modelov (npr. pogodbeno zagotavljanje prihrankov). V zaključku je opozoril na nujnost boljše medresorske usklajenosti, posodobitve izobraževanj na področju trajnostne gradnje ter sistematične komunikacije z javnostjo, saj brez teh elementov ne bo mogoče doseči obsega prenov, ki ga zahtevajo okoljski in družbeni cilji.

Marko Novak (SNZ FIABCI) je odprl razpravo z ugotovitvijo, da se v zadnjih letih nesorazmerno povečuje debelina toplotne izolacije (15–18 cm), čeprav so zime vse milejše. Izpostavil je, da dodajanje novih centimetrov prinaša vedno manjši učinek in da trenutne projektne temperature

(−12 °C ali −13 °C) izhajajo iz sedemdesetih let, medtem ko v Mariboru praktično ne beležimo več takih ekstremov. Zaradi tega so stavbe predimenzionirane, investicije pa dražje (večje toplotne črpalke, večji priključki). Predlagal je, da MOP in IZS revidirata projektne temperature ter minimalno izolativnost.

Ostro je kritiziral tudi pravilo 100-odstotnega soglasja za najem kredita v breme rezervnega sklada in opozoril, da v realnih etažnih skupnostih (zlasti s starejšimi lastniki) takšnega soglasja ni mogoče doseči. Predlagal je znižanje praga na 75 %.

Mag. Potočar je pojasnil, da debelina izolacije, projektne temperature in minimalne zahteve niso določene na podlagi lobijev, temveč na podlagi triletnih evropsko zahtevanih simulacij (cost optimal analiza). Za vsak tip stavbe se izračuna optimalna kombinacija debeline izolacije, investicijskih stroškov in prihrankov v 30 letih. Poudaril je, da so izboljšave vedno mogoče, vendar metodologija temelji na jasnih podatkih, ne na občutkih. Glede 100-odstotnega soglasja se je strinjal, da je ureditev nepraktična, vendar je bila odločitev sprejeta na drugem ministrstvu. Izpostavil je tudi razvoj državne digitalne platforme Moj dom, ki bo v pomoč lastnikom, upravnikom in trgu.

Anže Urevc (ZUN) je podprl Novakovo kritiko o soglasjih in poudaril, da je 100-odstotno soglasje za kredit največja cokla pri prenovah. Ministrstva se tega problema sicer zavedajo, vendar rešitev še ni sprejeta. Pojasnil je, da pravno ovira za znižanje soglasja ne obstaja, kar je podkrepil tudi z mnenjem dr. Juharta.

Ocenil je, da razlike med 12 in 15 cm izolacije niso ključne – pomembnejša je celovita prenova, ki mora poleg energije vključevati vse gradbene zahteve (prezračevanje, potresna in požarna varnost). Posebej je opozoril na problem ogrevalnih sistemov: plinske sisteme je trg množično uvažal kot “zelen energent”, zdaj se jih zavrača, medtem ko je prehod vseh na toplotne črpalke nerealističen. Pri velikih sistemih (kogeneracije) sploh ni jasne alternative.

Boštjan Udovič je opozoril tudi na vprašanje zahtev ZURE-1 glede električnih polnilnic. Po njegovem mnenju je nesmiselno, da vsaka večstanovanjska stavba samostojno gradi obsežno infrastrukturo in je bolj smotrno vzpostaviti sistemsko mrežo polnilnic na ravni občin ali države. V tej smeri bi veljalo pregledati zaključke razprave pri ELES-u, kjer je bila predstavljena nizozemska praksa: polnilnice se gradijo glede na gostoto EV-jev v okolju, ne pa individualno v vsaki stavbi.

Franci Gerbec je opozoril na primer iz Novega mesta, kjer so kljub trem nasprotnikom izvedli energetska prenova, ti pa so vseeno koristili prihranke. Slovenski pravni sistem take situacije še ni znal ustrezno rešiti. Predlagal je ustanovitev strokovne skupine, ki bi pripravila model:

- znižanje soglasja za kredit v breme rezervnega sklada,
- uvedbo mehanizma zavarovanja kreditov,
- možnost državne subvencije za kritje tveganj,
- vključitev bank v bolj aktivno kreditno zavarovanje.

Ob tem je podprl stališče, da so prispevki v rezervni sklad najzanesljivejša terjatev v upravljanju stavb in zato brez težav služijo kot ustrezno zavarovanje.

Iz predstavitev in razprave lahko izluščimo naslednje skupne zaključke:

- 1. Soglasje vseh etažnih lastnikov za najem kredita v breme rezervnega sklada je neučinkovita in neživljenjska zahteva.*

2. *Potrebna je celovita prenova stanovanjskega fonda, ne zgolj energijska.*
3. *Prehod s plina na druge energente ni enostaven – manjka jasna državna usmeritev.*
4. *Električne polnilnice morajo biti urejene sistemsko, ne posamično.*
5. *Rezervni sklad je zanesljiv instrument – treba je poenostaviti njegovo uporabo za investicije.*
6. *Država mora uvesti tudi druge ukrepe za spodbujanje kreditiranja energetske prenov večstanovanjskih stavb s strani komercialnih bank.*

Kako do boljše varnosti in zavarovanosti večstanovanjskih stavb?

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

Nataša Plavec Matko, vodja pravne službe, Terca d.o.o.

Uroš Metličar, direktor službe za premoženjske škode, Zavarovalnica Triglav

prof. dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani

Uvodoma je **Uroš Metličar** predstavil stanje zavarovanosti večstanovanjskih stavb v Sloveniji ter ključna tveganja, ki izhajajo iz nezadostnega ali neustreznega zavarovanja. Izpostavil je, da je v Sloveniji med 20.000 in 25.000 večstanovanjskih stavb, od katerih je kar 40 % nezavarovanih, več kot pol milijona prebivalcev pa živi v stavbah brez potresnega zavarovanja. Ob naraščajočih podnebnih tveganjih to predstavlja resno sistemsko ranljivost. Poudaril je najpogostejše težave: podzavarovanost zaradi prenizkih zavarovalnih vsot, nepoznavanje ključnih kritij, razdrobljeno odločanje etažnih skupnosti in odsotnost celovitih polic, ki bi pokrivale tako skupne dele kot posamezne nevarnosti (potres, požar, voda, toča). Izpostavil je, da je posledica takšnega stanja pogosto nezmožnost obnove stavb po večjih škodnih dogodkih, kar lahko povzroči dolgotrajne socialne in finančne posledice za stanovalce. Opozoril je na nujnost sodobnejših zavarovalnih paketov, boljše ocene tveganj, sistematičnega sodelovanja upravnikov pri določanju zavarovalnih potreb ter okrepljene komunikacije z etažnimi lastniki. Kot ključni izziv je izpostavil zlasti pomanjkanje potresnega zavarovanja, ki bi moralo postati bistveni element upravljanja tveganj v večstanovanjskih stavbah.

Nato je **Nataša Plavec Matko** predstavila poglobljen pregled stanja zavarovanosti večstanovanjskih stavb v Sloveniji, ki ostaja presenetljivo slabo, kljub vse pogostejšim škodnim dogodkom in staranju stavbnega fonda. Izpostavila je, da je zelo majhen delež stavb zavarovan kot celota, številne pa so tudi podzavarovane, saj so zavarovalne vsote pogosto bistveno nižje od dejanskih stroškov obnove. Še posebej kritično je področje potresnega zavarovanja, ki ga sklene le majhna skupina lastnikov, kar predstavlja veliko sistemsko tveganje. Poudarila je več razlogov za takšno stanje: razdrobljeno lastništvo, nasprotujoče interese etažnih lastnikov, nepoznavanje razlik med tipi zavarovalnih polic, neustrezno oceno vrednosti stavbe ter odsotnost enotnih standardov, ki bi upravnikom in lastnikom pomagali pri odločanju. Izpostavila je tudi primere iz prakse, kjer so etažni lastniki zaradi neustreznega zavarovanja ostali brez kritja za visoke škode. Zaključila je s priporočili, med katerimi sta ključni: uvedba minimalnega obveznega zavarovanja za večstanovanjske stavbe ter vzpostavitev jasnih smernic za upravnike, ki bi jim omogočile bolj profesionalno in enotno svetovanje etažnim skupnostim pri odločanju o zavarovalnih policah.

Nazadnje je **dr. Miha Juhart** predstavil pravno podlago odgovornosti etažnih lastnikov za škodo, ki izvira iz skupnih delov večstanovanjske stavbe. Poudaril je, da etažna skupnost nima pravne osebnosti, zato v razmerju do tretjih oseb odgovornost nosijo lastniki sami – praviloma solidarno. To pomeni, da lahko oškodovanec zahteva celotno odškodnino od katerega koli lastnika, ne glede na njegov delež ali krivdo, kar v praksi pogosto vodi v neenakomerno porazdelitev bremena med etažnimi lastniki. Predstavil je več tipičnih primerov škodnih dogodkov, pri katerih je odgovornost še posebej stroga: padec predmetov s fasade ali balkona, izliv vode iz skupnih instalacij, poškodbe zaradi dotrajanosti skupnih delov ter škoda, ki nastane zaradi opustitve rednega vzdrževanja. Izpostavil je tudi, da nekateri skupni deli stavbe nosijo objektivno odgovornost, kar pomeni odgovornost ne glede na krivdo. V zaključku je poudaril potrebo po razmisleku o sistemski nadgradnji pravne ureditve, saj trenutni model ne ustreza več kompleksnosti sodobnih večstanovanjskih stavb. Med možnimi rešitvami sta izpostavljena: uvedba obveznega zavarovanja odgovornosti etažnih skupnosti ali celo uvedba priznane pravne osebnosti etažne skupnosti, kar bi poenostavilo pravna razmerja in varovalo posamezne lastnike pred nesorazmernimi finančnimi posledicami.

Razprava tretjega omizja se je osredotočila na izzive zavarovanja večstanovanjskih stavb, predvsem na obvezno zavarovanje odgovornosti do tretjih, potresno in poplavno zavarovanje, podzavarovanost stavb ter vlogo upravnikov v celotnem procesu.

Uroš Metličar je pojasnil, da večina lastnikov razmišlja predvsem o lastni škodi, manj pa o odgovornosti do tretjih. Zato takšno zavarovanje skoraj ne bi bilo sklenjeno, če ne bi bilo obvezno – podobno kot pri avtomobilski odgovornosti.

Dr. Miha Juhart je poudaril, da je prav zavarovanje odgovornosti do tretjih najočitnejši kandidat za obveznost, saj ščiti oškodovanca, ne lastnika.

Boštjan Udovič je večkrat izpostavil, da se na zbornici krepí prepričanje, da mora biti vsaj to zavarovanje obvezno, ker povzroča največ škodnih primerov (padec na stopnicah, poškodbe zaradi stavbe, odgovornost etažnih lastnikov ipd.).

V razpravi o podzavarovanosti večstanovanjskih stavb je **Uroš Metličar** najprej predstavil podatke. Le približno 20 % večstanovanjskih stavb ima sklenjeno potresno zavarovanje, toda kar 97 % teh stavb je podzavarovanih, z izjemno nizkimi zavarovalnimi vsotami (tudi pod 10.000 EUR). Mnoge stavbe imajo police sklenjene »na prvi riziko«, ki ne zadoščajo niti za osnovne stroške sanacije.

Nataša Plavec Matko je potrdila, da etažni lastniki praviloma gledajo le na višino premije, ne pa na realno vrednost stavbe, zato prihaja do velikih razlik med dejanskimi stroški sanacije in izplačanimi zneski.

V razpravi o nezavarovanosti ali delni zavarovanosti večstanovanjskih stavb je **Metličar** situacijo opisal slikovito. Če je v stavbi 49 % lastnikov zavarovanih, 51 % pa ne, potem se po popolni škodi stavbe ne da ponovno zgraditi, saj posamezniki dobijo povračilo le za svoj delež, ostalo breme pa pade na neodgovorne lastnike. Rezultat je lahko dejanski kolaps etažne skupnosti, kar predstavlja sistemsko tveganje.

V razpravi o zavarovanju tveganja potresa so udeleženci opozorili, da interes za potresno zavarovanje skokovito naraste takoj po potresu ali požaru, vendar učinek traja le nekaj mesecev. Potresna premija je odvisna od območja in starosti stavbe (mejniki 1965). Pri zavarovanju pred poplavami pa zavarovalnice uporabljajo natančne poplavne modele, ki upoštevajo tudi vdorno talno vodo, a veliko lastnikov še vedno ne dojema realnega tveganja, dokler se ne zgodi škoda v bližnji okolici.

Na vprašanje glede vloge upravnikov, ki se pogosto težko gibljejo med pričakovanji etažnih lastnikov in omejitvami zakonodaje, je **dr. Juhart** pojasnil, da upravnik ne sme preseči svoje vloge in postati »zavarovalni posrednik«, saj bi s tem nosil pravne posledice. Po drugi strani pa sme in mora lastnikom posredovati osnovne informacije o tveganjih in odgovornosti. Naloga upravnika je spodbujati solidarnost in razumevanje, da je varna stavba v interesu vseh.

Nataša Plavec Matko je dodala, da se lastniki največkrat odločijo za zavarovanje šele, ko vidijo konkreten škodni dogodek pri sosedih ali v medijih.

V razpravi so se odprla tudi vprašanja odgovornosti države in občin pri izdaji dovoljenj na poplavnih območjih. **Dr. Juhart** je poudaril, da bi v nekaterih primerih lahko obstajala podlaga za odškodninske tožbe, predvsem zaradi neustreznega upravljanja voda ali izdaje dovoljenj na neprimernih lokacijah. A praksa je nepredvidljiva in takšni postopki so redki ter zahtevni.

Glede primerov, ko banka zahteva individualno zavarovanje pri svoji zavarovalnici, je bilo jasno poudarjeno, da etažni lastnik ne more izstopiti iz skupne police; stavba se zavaruje kot celota. Vinkulacija ni razlog, da bi moral posameznik zavrniti skupno polico, saj banka lahko vinkulira njegov delež iz skupne police. Država bo morala urediti še zlorabe nekaterih zavarovalniških zastopnikov, ki lastnikom dajejo zavajajoče informacije.

Matija Polajnar (MSP) je dodal, da življenje v večstanovanjski stavbi zahteva kompromis, in da posameznik ne more pričakovati, da bo vse po njegovo.

V razpravi so se oblikovala naslednja priporočila:

- 1. Povečanje obveznega prispevka v rezervni sklad za stavbe, ki niso zavarovane.*
- 2. Uvede naj se možnost, da se zavarovalne premije plačujejo iz rezervnega sklada, kot del načrta vzdrževanja.*
- 3. Uvede naj se obvezno zavarovanje odgovornosti etažnih lastnikov do tretjih oseb, kot minimalni standard varovanja etažnih skupnosti.*
- 4. Za pridobitev državnih spodbud (npr. Eko sklad) bi moral veljati pogoj, da mora biti stavba ustrezno zavarovana.*

SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

Moderator: Anže Urevc, predsednik UO ZUN, Domplan, d.d.

Sekcija za upravljanje nepremičnin 36. posveta Poslovanje z nepremičninami je ponovno ponudila poglobljen vpogled v ključna področja, ki oblikujejo profesionalno upravljanje večlastniških stavb: administracijo, pravne obveznosti, tehnične rešitve, kakovost bivanja in strokovno usposabljanje upravnikov. Predstavitve so pokazale, da je upravljanje področje, ki zahteva zelo široka znanja – od zakonodaje in financ do tehnične diagnostike stavb, požarne varnosti in trajnostnega upravljanja – zato imajo tovrstna izobraževanje še večji pomen.

Zagotavljanje požarne varnosti v večstanovanjskih stavbah

mag. Romana Lah, vodja sektorja za inšpekcijski nadzor, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Mag. Romana Lah je predstavila ključne zakonske in tehnične obveznosti za zagotavljanje požarne varnosti. OPO – ocena požarne ogroženosti – je temeljni dokument, ki določa ukrepe varstva pred požarom. Veliko stavb še vedno nima ažurne OPO, čeprav je rok za uskladitev potekel leta 2023. Pojasnila je razliko med OPO, požarnim redom, požarnim načrtom in načrtom evakuacije ter izpostavila, da morajo biti lastniki in upravniki seznanjeni z vsemi elementi VPP (varstva pred požarom). Poseben poudarek je bil namenjen vzdrževanju opreme – gasilnikov, hidrantnih omrežij, sistemov za javljanje in aktivnih zaščitnih sistemov. Upravnikom in posledično etažnim lastnikom je bila priporočena disciplina pri zagotavljanju prostih evakuacijskih poti (ob ustrezni projektni študiji se njihova širina lahko tudi zmanjša), organizaciji požarne straže pri delih ter dvigu nivoja požarne varnosti pri vseh rekonstrukcijah. Predavateljica je v razpravi poudarila, da v kolikor požarno dokumentacijo izdelajo etažni lastniki sami, za to ni potrebno izpolnjevanje nobenih pogojev, v kolikor jo izdelata upravnik ali kdo tretji, mora imeti ustrezno izobrazbo in opravljen strokovni izpit iz varstva pred požarom. V zaključku je še povedala, da periodiko pregledov gasilnih aparatov določa proizvajalec, periodika letnih pregledov požarne varnosti pa je opredeljena v požarnem redu. Ta lahko določa tudi posebne omejitve pri rabi posameznih delov (npr. hranjenje nevarnih snovi v kletih, garažah, parkirnih mestih ipd.).

Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije

Nevenka Kosec, stanovanjska inšpektorica I, Inšpektorat RS za okolje in prostor

Nevenka Kosec je predstavila zaključke nadzorov, izvedenih pri desetih upravnikih v letu 2025. Ugotovitve kažejo, da so najpogostejše kršitve povezane s temeljnimi dolžnostmi upravnikov po SZ-1: sklic zbora etažnih lastnikov (inšpektorat primera, ko med letom pride do menjave upravnika in nihče od njiju ne skliče zbora, še ni obravnaval), pravočasna izdelava in objava zapisnika, pravilna vsebina zapisnika ter priprava letnega poročila o upravnikovem delu. Nadzori so zaznali nekaj kršitev pri načrtih vzdrževanja, neusklajenost upravljanja z določbami podzakonskih aktov in pomanjkljivo komunikacijo z lastniki. Poseben poudarek je bil tudi na oddaji stanovanj, kjer se še vedno pojavljajo neobveščanja upravnika, napačno ali sploh ne sklenjene pisne pogodbe ter posledična pravna tveganja za najemnika in najemodajalca. Kljub temu, da je nadzorni vzorec majhen in je inšpektorat kadrovsko podhranjen, rezultati opozarjajo, da upravniki potrebujejo še več znanja, doslednosti pri uporabi SZ-1 ter sistematično dokumentiranje vseh postopkov. V razpravi so predstavniki Ministrstva za solidarno prihodnost poudarili, da kljub določenim sodnim odločitvam sklic ponovljenega zbora le nekaj minut (npr. 15 minut ali pol ure) po nesklepčnem zboru ni skladen z zakonodajo. Na nesklepčnem zboru se etažni lastniki šele lahko odločijo za sklic

ponovljenega zbora, le ta pa mora biti sklican s ponovnim vabilom, ki mora biti etažnim lastnikom ravno tako vročen vsaj 14 dni pred zborom.

Dosedanje izkušnje pri izvajanju NPK Operativni upravnik / Operativna upravnica *Nataša Plavec Matko, vodja pravne službe, Terca d.o.o*

Predstavitel **Nataše Plavec Matko** je razkrila, da postaja NPK operativni upravnik ključni poklicni standard v panogi. Gre za kvalifikacijo, ki jo je ZPN uveljavil kot odgovor na pomanjkanje strokovne formalne izobrazbe v upravniški dejavnosti. Kandidati morajo obvladati širok nabor kompetenc: poznavanje zakonodaje, vodenje zborov lastnikov, priprava zapisnikov, načrtovanje vzdrževanja, komunikacija, reševanje sporov ter razumevanje tehničnih in organizacijskih vidikov stavb. CPU je do letos izvedel 10 usposabljanj in 13 preverjanj, pri čemer je več kot 80 % kandidatov uspešno opravilo izpit in pridobilo certifikat. Certifikat o NPK krepi profesionalni ugled in predstavlja pomembno orodje za ustanove, ki iščejo usposobljene kadre. Program je zasnovan praktično – z vajami iz realnih primerov, pregledom sodne prakse in delavnicami, kjer kandidati rešujejo tipične upravniške situacije. V zaključku je predavateljica poudarila, da je strokovno-tehnično znanje kandidatov visoko, rezerve so zlasti v pravnem delu.

Ukrepanje upravnika v primeru reklamacij ter izključitvena tožba zoper etažnega lastnika *Maša Kramar, odvetnica*

Odvetnica **Maša Kramar** je analizirala ključne pravne obveznosti upravnikov pri obravnavi neplačnikov in reklamacij računov. Poudarila je, da četudi obračun s strani prejemnika ni reklamiran, še ne pomeni, da je priznan. Določba 71. člena SZ-1 upravniku dodatno nalaga obveznost – sredstva, prejeta od lastnikov, mora posredovati tretjim osebam brez odlašanja, sicer je lahko upravnik odgovoren za nastalo škodo. Če lastnik obveznosti ne plača, je upravnik dolžan tretji osebi posredovati podatke o dolžniku v osmih delovnih dneh. Predstavitel je podrobno razložila postopke reklamacije po ZVPot-1 ter izpostavila nujnost pravočasnih, jasnih in dokumentiranih odgovorov upravnika. Po navedenem zakonu je rok za prvi odgovor 8 dni, dodatnih zahtev zakon ne določa. Obravnavan je bil tudi celoten tok izterjave: od opomina do izvršbe na podlagi verodostojne listine, ugovora, rednega pravnega postopka in zastaralnih rokov. Upravnikom je priporočila vodenje evidence o opominih, standardizacijo dopisov in aktivno pravno spremljanje sodne prakse. V drugem delu je predstavila primer izključitvene tožbe zoper etažnega lastnika, ki grobo krši pravila med sosedskih odnosov. Opozorila je, da tak postopek pride v poštev le v primerih res hudih kršitev, ki mora biti obvezno opredeljena v hišnem redu. Kršitelju je pred vložitvijo tožbe potrebno poslati tudi pisni opomin, za katerega je predavateljica priporočila, da mora biti čim bolj obrazložen ter podkrepjen z dokazi.

Prezračevanje kot temelj trajnostnega bivanja *mag. Uroš Fonovič, LUNOS d.o.o.*

Uroš Fonovič je ponudil strokovni pregled pomena prezračevanja v starejšem slovenskem stavbnem fondu. Opozoril je, da je kar 85 % stavb brez ustreznega prezračevalnega sistema, kar vodi do visoke vlage, plesni, slabega zraka in poškodb konstrukcije. Predstavljene so bile sodobne rešitve decentraliziranega prezračevanja z rekuperacijo toplote, z učinkovitostjo tudi do 96 %. Posebno pozornost je namenil vplivu kakovosti zraka na zdravje prebivalcev, energetskim prihrankom in stroškom delovanja (<10 €/leto). Predstavitel je prikazala nove inovacije, kot so

VOC senzorji, brezžična sinhronizacija, integracija v pametne domove in AI pomočnik LUISA. Prezračevanje je predstavljeno kot obvezna komponenta kakovostne energetske prenove.

Zagotavljanje zdravega bivalnega okolja v večstanovanjskih stavbah

Lidija Baša, Urad Republike Slovenije za kemikalije

Lidija Baša je predstavila rezultate nadzorov nad uporabo rodenticidov v večstanovanjskih stavbah, ki so pokazali zaskrbljujoče nepravilnosti. Pogosta praksa »preventivne deratizacije« brez prisotnosti miši ali podgan je v popolnem nasprotju z evropsko kemijsko zakonodajo. Prav tako je pogosto pomanjkljiv začetni pregled, ki je nujen za določitev vrste in obsega škodljivcev. Ugotovljene so bile kršitve glede neoznačevanja vabnih postaj, predolge uporabe rodenticidov, pomanjkanja evalvacije učinkovitosti in slabe sledljivosti. Predstavitev je podala poglobljen pregled rodenticidov prve in druge generacije ter izpostavila okoljske posledice kopičenja toksinov v prehranski verigi (študije na lisicah in mačkah). Upraviteljem je bila dana jasna usmeritev: rodenticidi se smejo uporabljati le ob zaznani aktivnosti glodavcev, delo mora biti dokumentirano, izvajalci pa morajo ravnati po SPC dokumentih posameznega proizvoda. V razpravi so udeleženci predavateljico seznanili, da je mnenje določenih izvajalcev deratizacije ravno nasprotno mnenju Urada in da ne odstopajo od dosedanje prakse ter prevzemajo tudi vso odgovornost s tega naslova. V zaključku je predavateljica povedala, da po njenem mnenju deratizacija ni obvezna, razen, če je predpisana s posebnim državnim ali občinskim predpisom.

(v drugem delu programa sta se združili sekcija za upravljanje nepremičnin in stanovanjska sekcija)

Etika v izterjavi kot konkurenčna prednost

Katja Motaln, Izterjava d.o.o.

Predstavitev **Katje Motaln** je odprla pogosto spregledano, a za upravnike izjemno pomembno temo: etični pristop pri izterjavi. Temeljno sporočilo predstavitve je, da so človečnost, transparentnost in spoštovanje dolžnika neposredno povezani z boljšo učinkovitostjo izterjave. V dobi družbenih omrežij in hitrega kroženja informacij lahko že ena neprimerna poteza trajno škoduje ugledu upravnika ali upravljalvske družbe. Motaln je opozorila, da izterjava ni "divji zahod", zanjo obstajajo jasna pravila, etični standardi in zakonske omejitve, ki varujejo dostojanstvo dolžnika. Učinkovitost izterjave se poveča, ko se dolžnika obravnava spoštljivo, ko je komunikacija jasna, ton primeren in ko se kaže pripravljenost po iskanju izvedljivih rešitev (npr. obročno odplačevanje, prilagoditve rokov). Predstavitev je izpostavila najpogostejše napake upravnikov in izterjevalcev: pritiskanje, grožnje, nejasna komunikacija, ignoriranje dolžnika, neaktivno spremljanje zapadlih terjatev in prepozen prehod na pravne postopke. Kot odgovor je Motaln predstavila nabor priporočil: dobro usposobljena ekipa, jasni in transparentni podatki, takojšni opomini, pravočasno ukrepanje ter izdelana interna politika prehoda iz izvensodne v sodno izterjavo.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

mag. Matija Polajnar, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Mag. Matija Polajnar je predstavil enega od prihajajočih predpisov, ki bo neposredno vplival na vsakodnevno delo upravnikov in stanovanjskih skladov – dopolnjeni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Pravilnik določa orientacijske dobe trajanja

gradbenih elementov, instalacij, naprav in opreme, ter opredeljuje dela, ki so potrebna za zagotavljanje njihove predvidene življenjske dobe (60 let). Polajnar je poudaril, da se morajo pri načrtovanju vzdrževalnih del poleg pravilnika vedno upoštevati tudi navodila proizvajalcev in določila projektne dokumentacije. Če proizvajalec določa strožje standarde, prevladajo slednji.

Predstavitev je izpostavila ključne dopolnitve:

- posodobitev priloge 1 (standard vzdrževanja stavb),
- dopolnitev priloge 2 (vzdrževanje zemljišča),
- razširitev priloge 3 (redna vzdrževalna dela manjše vrednosti),
- vključitev zakonsko obveznih periodičnih pregledov skupnih elektroinstalacij.

Pomembna dopolnitev se nanaša tudi na določitev elementov, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja, kar je v praksi dolgo povzročalo spore. Pravilnik jasno določa, da lahko najemnika bremenijo le elementi, ki jih uporablja vsakodnevno in na katere lahko z uporabo vpliva (npr. notranja oprema, armature, manjši popravki). Polajnar je na koncu opozoril na odprto dilemo: kje je meja med rednim vzdrževanjem in posli, povezanimi z obratovanjem stavbe. Gre za vprašanje, ki bo zahtevalo dodatna pojasnila v praksi. Pravilnik bo predvidoma sprejet še v letošnjem letu.

Novosti na področju graditve in vzdrževanja zaklonišč

Olga Andrejek, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje

Olga Andrejek je predstavila aktualne novosti na področju graditve, prenove in vzdrževanja zaklonišč. Tema je letos izjemno aktualna zaradi spremenjenih evropskih varnostnih razmer, kar povečuje pomen civilne zaščite in pripravljenosti stavb. Predstavila je pravne podlage, ki urejajo:

- klasifikacijo zaklonišč,
- minimalne tehnične standarde,
- redno vzdrževanje in preglede,
- dolžnosti upraviteljev in etažnih lastnikov.

Poudarila je, da je večina slovenskih zaklonišč zastarelih, številna niso več funkcionalna ali ne izpolnjujejo minimalnih zahtev. Obnovitvena dela pogosto zahtevajo posege v prezračevalne sisteme, hidrantska omrežja, nosilne konstrukcije in tehnično opremo. Zaklonišča, ki so dotrajana in bi vzpostavitev delujočega stanja zahtevala velika finančna sredstva, je možno prekvalificirati v zaklonišča za 24 ur. Zahteve za vzdrževanje le teh so znatno nižje. Povsem enako velja za zaklonilnike. Si pa na Upravi želijo, da bi bilo takih prekvalifikacij čim manj, a za vzdrževanje trenutno nimajo predvidenih nobenih sredstev.

Predstavitev je analizirala tudi postopke nadzora in tipične kršitve:

- neizvedena vzdrževalna dela,
- pomanjkljiva dokumentacija,
- neustrezno prezračevanje,
- nepravilno skladiščenje materialov v zakloniščih,
- pomanjkanje periodičnih pregledov.

Zaključila je s sporočilom, da zaklonišča niso le formalni ostanek preteklosti, temveč infrastrukturni sistem, ki v kriznih situacijah lahko reši življenja. Zato bo področje v prihodnjih letih bistveno bolj regulirano in nadzorovano.

Zaključna misel:

Obravnavane teme so še enkrat potrdile, da učinkovito upravljanje večlastniških stavb zahteva interdisciplinarno znanje, tehnično natančnost, pravno doslednost in jasno komunikacijo z etažnimi lastniki. Panoga od akterjev stalno zahteva nova znanja, pri čemer bodo ključni elementi prihodnosti: usposobljeni upravniki, preventivno delovanje, digitalizacija procesov ter skrb za zdravje, varnost in trajnost stavb.

STANOVANJSKA SEKCIJA

Moderator: Peter Jan, Podpredsednik ZSS, Stanovanjski sklad MONG

Stanovanjska sekcija letošnjega 36. posveta Poslovanje z nepremičninami je izpostavila izjemen napredek projektov, raziskav in programov, ki oblikujejo prihodnost stanovanjske politike v Sloveniji. Predstavitve so poudarile pomen strateškega načrtovanja, kakovostnih podatkov, medinstitucionalnega sodelovanja ter inovativnih modelov, ki lahko dolgoročno izboljšajo dostopnost stanovanj in kakovost bivanja.

Nacionalni plan stanovanjske politike in Program za dostopna stanovanja

mag. Željko Uhlir, državni sekretar na Ministrstvu za prostor, graditev in državno premoženje Republike Hrvaške

Mag. Željko Uhlir je predstavil enega najobsežnejših reformnih stanovanjskih programov v EU, ki ga trenutno izvaja Hrvaška. Hrvaška se že tri desetletja sooča s posledicami tranzicije: množična privatizacija stanovanj v 90. letih, razpad nekdanjega sistema družbenega najema, močna tradicija varčevanja v nepremičninah ter izjemna regionalna neusklajenost stanovanjskih potreb. Uhlir je predstavil podatke, ki kažejo na visoko prenaseljenost (34 %), rekordno pozno osamosvajanje mladih (povprečno pri 31,8 letih) in kar 600.000 praznih stanovanj, ki ne služijo stanovanjski funkciji. Dodatna oteževalna faktorja sta (bila) 180.000 uničenih stanovanjskih enot med zadnjo vojno ter izjemen pritisk zaradi turizma. Program za dostopna stanovanja vključuje uvedbo davkov na prazne nepremičnine, strožje omejevanje turističnih najemov, tipizirano modularno gradnjo, razvoj stanovanjskih zadrug, posodobitev vseh ključnih stanovanjskih zakonov ter dolgoročno kontrolo nad stanovanji, ki nastanejo z javnimi sredstvi. Posebno poglavje zajema aktivacijo praznih stanovanj prek modela dostopnega najema, ki ga izvaja APN, ter nadzor nad špekulativnimi prodajami na stanovanjskem trgu. Uhlir je pojasnil tudi, kako Hrvaška povezuje stanovanjsko politiko z demografskimi ukrepi in urbano regeneracijo.

Predstavitev projekta: potencialna zemljišča za stanovanjsko gradnjo

dr. Peter Lamovec, Geodetski inštitut Slovenije

mag. Robi Koščak, Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Dr. Peter Lamovec in **mag. Robi Koščak** sta predstavila metodološko najnaprednejši slovenski projekt na področju iskanja zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Izhodišče je jasen problem: slovenske občine in državni stanovanjski sklad izgubljajo leta pri iskanju ustreznih zemljišč, postopki so fragmentirani, podatkovne evidence pa niso prilagojene dejanskemu planiranju. Projekt CRP zato uvaja večfazni model:

- (1) popis vseh potencialno uporabnih zemljišč v javni lasti,
- (2) izločitvena merila (namenska raba, poplavna ogroženost, velikost parcel, geometrija, javni promet),
- (3) vrednotenjska merila (komunalna opremljenost, dostopnost do družbene infrastrukture, urbanistični razvojni potencial),
- (4) izbor pilotnih območij in
- (5) pripravo priročnika za občine, ki bo omogočal ponovljiv in standardiziran postopek.

Raziskava je vzpostavila evidenco skoraj 1.900 zemljišč v 82 občinah, izvedla geografsko modeliranje ter natančne analize dostopnosti. Predstavljeni so bili tudi konkretni primeri: od zemljišč, ki so takoj aktivna (Novo mesto – Brod–Drage), do lokacij, ki so zaradi lastništva ali

prostorskih omejitev trenutno neuporabne. Projekt ustvarja novo strokovno orodje, ki lahko neposredno vpliva na pospešitev gradnje javnih najemnih stanovanj v Sloveniji.

Pridobivanje podatkov in varstvo osebnih podatkov – izkušnje JSS MOL

Maja Kos, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Maja Kos je izpostavila najboljčutljivejši, a pogosto spregledan segment izvajanja stanovanjskih politik – varstvo osebnih podatkov. Stanovanjski skladi pri obravnavi vlog za dodelitev javnih najemnih stanovanj dostopajo do najbolj občutljivih kategorij podatkov: od zdravstvenih, dohodkovnih, socialnih, kadrovskih, premoženjskih, davčnih, zaposlitvenih, družinskih ter podatkov iz CRP, ZPIZ, FURS, ZRSZ in drugih državnih zbirk. Predstavitev je opozorila na tveganja nedovoljenih vpogledov in napačnih praks, npr. obdelave podatkov 'na zalogo' ali iz radovednosti. M. Kos je poudarila načelo najmanjšega obsega podatkov, obveznost sledljivosti, jasno pravno podlago za obdelavo ter potrebo po izobraževanju zaposlenih. Osvetlila je tudi dilemo javne objave upravičencev, kjer pravica do zasebnosti trči z javnim interesom transparentnosti razdeljevanja javnih dobrin.

Umeščanje kulturnih vsebin v procese novogradenj

Karmen Pintar Oblak, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Karmen Pintar Oblak je predstavila pravno, urbanistično in družbeno dimenzijo umeščanja umetniških vsebin v nove stanovanjske soseske. Pravna podlaga temelji na obveznem umetniškem deležu (1–1,25 % investicije) pri javnih projektih, kar JSS MOL strateško uporablja za krepitev identitete novih sosesk. Predstavljeni so bili primeri iz projekta 'Mestni kare – Povšetova', kjer so umetniške intervencije nastale preko javnega natečaja, ki spoštuje načela anonimnosti, strokovnosti in konkurence. Poudarjeni so bili kriteriji: trajnost, izvirnost, skladnost z urbanistično zasnovo, navezava na zgodovinske plasti območja in odpornost materialov. Umetniška dela so prikazana kot element, ki krepi skupnostno identiteto in dviguje kakovost bivanja v novih soseskah.

Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025–2032

Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o.

Direktor družbe Nepremičnine Celje d.o.o. **Primož Brvar** je podrobneje predstavil enega najbolj celovitih lokalnih stanovanjskih programov v Sloveniji in sicer Stanovanjski program Mestne občine Celje, 2025 - 2032. Program združuje analize demografskih trendov, migracij, prostorskih evidenc, lokalnih potreb in izsledkov raziskave 'Pa ki ti žviš?'. Predstavlja 302 novi javni najemni stanovanji v več soseskah (Dečkovo naselje, Lava, Dolgo polje, Otok) ter vključuje alternativne oblike bivanja: stanovanjske zadruge, skupnostna stanovanja za mlade in starejše ter projekte za mlade podjetnike. Program uvaja sistemske ukrepe: prostorske podlage, komunalne prispevke, subvencije obrestnih mer, energetske učinkovitost, arhitekturne natečaje, podporne sheme za ranljive skupine in aktivacijo praznih stanovanj. Predstavitev je pokazala, kako lahko občina s celovitim pristopom dejansko oblikuje stanovanjsko politiko kot razvojno in ne le socialno področje.

Primer dobre prakse s spremljajočimi izzivi pri vgradnji dvigal v že zgrajenih objektih

Marijan Kaučič, Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

Predstavnik JMSS Maribor **Marijan Kaučič** je prisotnim predstavil kompleksno tehnično in organizacijsko izkušnjo vgradnje dvigala v obstoječi objekt na Makedonski ulici. Projekt je zajemal celotno verigo postopkov: od idejnih zasnov in posnetka stanja do pridobivanja projektnih pogojev, mnenj in soglasij ter izvedbe del na nosilni konstrukciji. Uvedeno je bilo zunanje dvigalo z betonskim jaškom, ki omogoča dostopnost petim etažam. Posebej dragocena je bila predstavitev odzivov najemnikov – nekateri so izrazili zaskrbljenost zaradi višjih stroškov, vendar je projekt dolgoročno izboljšal dostopnost, povečal kakovost bivanja in objekt približal standardom univerzalne gradnje. JMSS načrtuje širitev projekta na več drugih objektov.

Nov model sodelovanja z občinami oz. skladi z razpisi neprofitnega najema

Lea Pučnik, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad

Model sodelovanja med SSRS in JSS Mestne občine Novo mesto v soseski Podbreznik je **Lea Pučnik** predstavila kot učinkovito praktično rešitev za izboljšanje dostopnosti do neprofitnih stanovanj. SSRS ostane lastnik stanovanj, občina pa izvede postopek izbire upravičencev na podlagi razpolagalne pravice. Predstavljeni so bili statistični podatki razpisa: struktura prosilcev, prednostne kategorije, dohodkovni cenzusi ter profil dodeljenih stanovanj. Poudarjeno je bilo, da model prinaša preglednost, hitro izvedbo, stroškovno učinkovitost ter zadovoljstvo občine in najemnikov. Sistem bi bil lahko vzorčni model tudi za druge občine.

(v drugem delu programa sta se združili sekcija za upravljanje nepremičnin in stanovanjska sekcija)

Etika v izterjavi kot konkurenčna prednost

Katja Motaln, Izterjava d.o.o.

Predstavitel **Katje Motaln** je odprla pogosto spregledano, a za upravnike izjemno pomembno temo: etični pristop pri izterjavi. Temeljno sporočilo predstavitve je, da so človečnost, transparentnost in spoštovanje dolžnika neposredno povezani z boljšo učinkovitostjo izterjave. V dobi družbenih omrežij in hitrega kroženja informacij lahko že ena neprimerna poteza trajno škoduje ugledu upravnika ali upravljalvske družbe. Motaln je opozorila, da izterjava ni "divji zahod", zanjo obstajajo jasna pravila, etični standardi in zakonske omejitve, ki varujejo dostojanstvo dolžnika. Učinkovitost izterjave se poveča, ko se dolžnika obravnava spoštljivo, ko je komunikacija jasna, ton primeren in ko se kaže pripravljenost po iskanju izvedljivih rešitev (npr. obročno odplačevanje, prilagoditve rokov). Predstavitel je izpostavila najpogostejše napake upravnikov in izterjevalcev: pritiskanje, grožnje, nejasna komunikacija, ignoriranje dolžnika, neaktivno spremljanje zapadlih terjatev in prepozen prehod na pravne postopke. Kot odgovor je Motaln predstavila nabor priporočil: dobro usposobljena ekipa, jasni in transparentni podatki, takojšnji opomini, pravočasno ukrepanje ter izdelana interna politika prehoda iz izvensodne v sodno izterjavo.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

mag. Matija Polajnar, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Mag. Matija Polajnar je predstavil enega od prihajajočih predpisov, ki bo neposredno vplival na vsakodnevno delo upravnikov in stanovanjskih skladov – dopolnjeni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Pravilnik določa orientacijske dobe trajanja gradbenih elementov, instalacij, naprav in opreme, ter opredeljuje dela, ki so potrebna za zagotavljanje njihove predvidene življenjske dobe (60 let). Polajnar je poudaril, da se morajo pri načrtovanju vzdrževalnih del poleg pravilnika vedno upoštevati tudi navodila proizvajalcev in določila projektne dokumentacije. Če proizvajalec določa strožje standarde, prevladajo slednji.

Predstavitel je izpostavila ključne dopolnitve:

- posodobitev priloge 1 (standard vzdrževanja stavb),
- dopolnitev priloge 2 (vzdrževanje zemljišča),
- razširitev priloge 3 (redna vzdrževalna dela manjše vrednosti),
- vključitev zakonsko obveznih periodičnih pregledov skupnih elektroinstalacij.

Pomembna dopolnitev se nanaša tudi na določitev elementov, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja, kar je v praksi dolgo povzročalo spore. Pravilnik jasno določa, da lahko najemnika bremenijo le elementi, ki jih uporablja vsakodnevno in na katere lahko z uporabo vpliva (npr. notranja oprema, armature, manjši popravki). Polajnar je na koncu opozoril na odprto dilemo: kje je meja med rednim vzdrževanjem in posli, povezanimi z obratovanjem stavbe. Gre za vprašanje, ki bo zahtevalo dodatna pojasnila v praksi. Pravilnik bo predvidoma sprejet še v letošnjem letu.

Novosti na področju graditve in vzdrževanja zaklonišč

Olga Andrejek, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje

Olga Andrejek je predstavila aktualne novosti na področju graditve, prenove in vzdrževanja zaklonišč. Tema je letos izjemno aktualna zaradi spremenjenih evropskih varnostnih razmer, kar povečuje pomen civilne zaščite in pripravljenosti stavb. Predstavila je pravne podlage, ki urejajo:

- klasifikacijo zaklonišč,
- minimalne tehnične standarde,
- redno vzdrževanje in preglede,
- dolžnosti upravnikov in etažnih lastnikov.

Poudarila je, da je večina slovenskih zaklonišč zastarelih, številna niso več funkcionalna ali ne izpolnjujejo minimalnih zahtev. Obnovitvena dela pogosto zahtevajo posege v prezračevalne sisteme, hidrantska omrežja, nosilne konstrukcije in tehnično opremo. Zaklonišča, ki so dotrajana in bi vzpostavitev delujočega stanja zahtevala velika finančna sredstva, je možno prekvalificirati v zaklonišča za 24 ur. Zahteve za vzdrževanje le teh so znatno nižje. Povsem enako velja za zaklonilnike. Si pa na Upravi želijo, da bi bilo takih prekvalifikacij čim manj, a za vzdrževanje trenutno nimajo predvidenih nobenih sredstev.

Predstavitev je analizirala tudi postopke nadzora in tipične kršitve:

- neizvedena vzdrževalna dela,
- pomanjkljiva dokumentacija,
- neustrezno prezračevanje,
- nepravilno skladiščenje materialov v zakloniščih,
- pomanjkanje periodičnih pregledov.

Zaključila je s sporočilom, da zaklonišča niso le formalni ostanek preteklosti, temveč infrastrukturni sistem, ki v kriznih situacijah lahko reši življenje. Zato bo področje v prihodnjih letih bistveno bolj regulirano in nadzorovano.

Zaključna misel:

Stanovanjska sekcija je potrdila, da se slovenska stanovanjska politika premika v smeri profesionalizacije, podatkovne podprtosti in dolgoročnega načrtovanja. Ključni izzivi ostajajo: pomanjkanje zemljišč, postopkovne ovire, digitalizacija, potreba po sistemski aktivaciji praznih nepremičnin ter krepitev medinstitucionalnega sodelovanja. Predstavitve so pokazale, da so rešitve izvedljive – ko lokalne skupnosti, država in javni stanovanjski skladi delujejo usklajeno.

SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Moderatorica: Violeta Štojs, članica UO ZDNP, Agencija Nera d.o.o.

Sekcija za promet z nepremičninami je letos ponudila kompleksen in podatkovno podprt prerez stanja slovenskega nepremičninskega trga. Predstavitve so pokazale, da se panoga giblje na presečišču treh ključnih tokov: intenzivnih zakonodajnih sprememb, visoke makroekonomske volatilnosti in potrebe po profesionalizaciji poslovanja. Prav zato so letošnje razprave pomembne tako za posrednike kot za investitorje, nadzorne organe in regulatorje.

Posplošene vrednosti nepremičnin in njihov vpliv na nepremičninski trg

Boštjan Udovič, GZS-ZPN - moderator

Ajda Kaluža, Arvio d.o.o.

Mag. Dušan Mitrovič, Urad za množično vrednotenje nepremičnin, GURS

Thomas Krelj, FESST d.o.o.

Boštjan Boh, Abaka d.o.o.

Uvodno omizje je celovito prikazalo delovanje sistema množičnega vrednotenja nepremičnin in njegove posledice za delovanje trga.

V uvodu je **Ajda Kaluža** predstavila statistično primerjavo posplošenih vrednosti nepremičnin z realiziranimi cenami po posameznih območjih. Pojasnila je, da so razlike najmanjše v Ljubljani zaradi likvidnega trga, drugod pa bistveno večje. Sicer pa je slovenski model množičnega vrednotenja pohvalila kot zelo dovršen. Namen predstavitve je bil nepremičninskim posrednikom in cenilcem omogočiti, da strankam lažje pojasnijo, zakaj posplošene vrednosti nepremičnin ne sovpadajo nujno s cenami na trgu.

Mag. Dušan Mitrovič je v uvodu poudaril, da primerjanje cen in posplošenih vrednosti nepremičnin ni smiselno. Pojasnil je, da Slovenija upravlja enega najbolj naprednih sistemov množičnega vrednotenja na svetu, katerega kakovost so prepoznale številne mednarodne institucije. Sistem deluje na podlagi več kot 17 modelov vrednotenja, zasnovanih na velikih vzorcih transakcij, stroških gradnje in prihodkovnih parametrih. Je pa opozoril, da je slovenski trg kljub visoki transparentnosti izjemno zahteven za ocenjevanje, saj se letno proda le majhen delež nepremičnin (okoli 3 % stanovanj, 0,6 % hiš in minimalen delež stavbnih zemljišč). Zaradi majhnega števila transakcij so modeli ključni za zagotavljanje objektivnih ocen vrednosti. Poudaril je, da posplošene tržne vrednosti pomembno vplivajo na umirjanje pričakovanj lastnikov in kupcev, saj odpravljajo razlike med subjektivnimi ocenami in dejanskimi tržnimi podatki. Poseben poudarek je namenil razliki med ceno, vrednostjo in stroški – elementi, ki jih javnost pogosto meša, kar posredno povzroča nesporazume pri pogajanjih in transakcijah.

V razpravi so udeleženci odpirali ključne težave množičnega vrednotenja: neurejene evidence, nepopolni podatki iz starega popisa, dileme pri obravnavi dvostanovanjskih hiš ter razlike med dejanskim stanjem na terenu in evidentiranimi podatki. Izpostavljen je bil tudi problem nelegalnih in neskladnih gradenj ter pomanjkanje mehanizmov za ažuriranje podatkov. Kot rešitev se razvija projekt LIDAR, ki bo omogočil bistveno natančnejše podatke o stavbah. Udeleženci opozarjajo na odgovornost posrednikov pri preverjanju skladnosti objektov in poudarjajo, da so aktualne cene visoke predvsem zaradi pomanjkanja ponudbe. Razprava potrjuje, da množično vrednotenje daje uporaben približek, vendar individualno ocenjevanje ostaja ključno pri realnih tržnih odločitvah.

Predlogi ZDNP za spremembe ZVKSES in pregled aktualne sodne prakse

Miha Štepec, IMS Štepec d.o.o.

Aleksander Kumer, odvetnik

Miha Štepec je podal temeljit pregled predlogov sprememb ZVKSES, ki jih ZDNP zagovarja zaradi nenehnih težav in pravnih praznin, ki se kažejo predvsem pri prodaji stanovanj v novogradnjah. Predlog sprememb je usmerjen v strožji nadzor nad sprejemanjem plačil kupcev, kar naj bi zmanjšalo tveganja v fazi predprodaje. Posebej je bila poudarjena potreba po obveznem fiduciarnem računu, s čimer bi se kupce učinkoviteje zaščitilo pred tveganji nedokončanih projektov. Razprava se je dotaknila tudi zahtev glede zadržanja kupnine, kar naj bi zagotovilo bolj jasno razmejitev odgovornosti pri odpravi napak. **Odvetnik Aleksander Kumer** pa je predstavil pregled sodne prakse, zlasti odločbe VSRS Ips 39/2024, ki je osvetlila meje med informiranjem in oglaševanjem nepremičnin. Sodba jasno določa, da že tlorisi, oznaka rezervacij ali povabila k povpraševanju pomenijo oglaševanje, kar lahko sproži nadzorne postopke. Gre za pomembno usmeritev za posrednike in investitorje, saj informiranje trga ne sme prehajati v prikrito prodajo brez izpolnjenih zakonskih pogojev.

Novela Gradbenega zakona in njen vpliv na nepremičninsko posredovanje

Tanja Mencin, MNVP, Sektor za sistem prostora in graditve

Matija Kralj, MNVP, Sektor za stavbna zemljišča in javne površine

Tanja Mencin in **Matija Kralj** sta predstavila obsežen paket sprememb v gradbeni zakonodaji, ki posega v skoraj vse elemente gradbenih postopkov – od izdaje dovoljenj, preverjanja pravice graditi, evidence gradbenih parcel, legalizacij do mnenjedajalcev. Poseben poudarek je bil na uvedbi fikcije pozitivnega mnenja mnenjedajalcev po 30 dneh, kar bo bistveno skrajšalo postopke pri izdaji gradbenih dovoljenj. Prav tako pomembna je nova ureditev domneve legalnosti starejših objektov, ki naj bi razbremenila postopke dokazovanja obstoja dovoljenj za stavbe, zgrajene pred ključnimi datumi. Predavatelja sta opozorila tudi na pomembne spremembe pri gradbenih parcelah: gradbena parcela mora biti pred izdajo uporabnega dovoljenja natančno določena in evidentirana, kar je ključno za pravno varnost transakcij. To pomeni, da bodo posredniki morali posvečati več pozornosti preverjanju skladnosti in lastniških razmerij, saj bo napačna evidenca parcel ustvarjala tveganja pri prodaji in financiranju objektov.

Predstavitev odločitve Ustavnega sodišča RS glede ZNPosr

Boštjan Sedmak, odvetnik

Odvetnik Boštjan Sedmak je predstavil izjemno pomembno odločitev Ustavnega sodišča, ki je odpravilo omejitve višine plačila za posredovanje ter omejitev dejanskih stroškov posredovanja na 150 EUR. Razveljavitev pomeni, da država ne sme vplivati na določanje cen posredniških storitev, saj tak poseg ni izkazal nobene z ustavo skladne javne koristi. Sodišče je posebej izpostavilo, da zakonodajalec ni predstavil nobenih podatkov, ki bi dokazovali, da bi omejitve provizij prispevale k večji dostopnosti stanovanj. Po mnenju sodišča tak poseg nedopustno posega v svobodno gospodarsko pobudo. Odločitev je pomembna za celoten sektor, saj ponovno vzpostavlja tržno oblikovanje cen, kar spodbuja zdravo konkurenco in višjo kakovost storitev. Predstavitev je vključila tudi pregled ločenih mnenj, ki kažejo na širši družbeni in politični kontekst odločitve.

Povezovanje trga plemenitih kovin z nepremičninami

Peter Slapšak, Elementum d.o.o.

Peter Slapšak je naslovil razmerje med trgom nepremičnin in trgom plemenitih kovin, ki je po njegovih besedah posebej zanimivo v obdobjih negotovosti. Plemenite kovine tradicionalno predstavljajo varno zatočišče kapitala, medtem ko so nepremičnine dolgoročno privlačna in stabilna naložba. Predstavitev je poudarila, da se investitorji pogosto odločajo za kombinacijo obeh vrst naložb kot zaščito pred inflacijo, valutnimi nihanji ali padci vrednosti finančnih trgov. Slapšak je opozoril tudi na psihološke dejavnike, saj vlagatelji običajno občutijo večje zaupanje v fizično obliko premoženja. Hkrati pa takšno prelivanje vpliva tudi na nepremičninski trg, saj lahko v obdobjih visoke inflacije ali hitrega zviševanja obrestnih mer poveča povpraševanje po alternativnih naložbah.

Predstavitev National Association of Realtors in prednosti članstva

Ivana Kucera, Globalna ambasadorka NAR za Češko, Slovaško, Slovenijo in Madžarsko

Ivana Kucera je podrobno predstavila delovanje National Association of REALTORS® (NAR), največje nepremičninske organizacije na svetu, ki združuje več kot milijon in pol članov. Predavanje je poudarilo prednosti globalnega povezovanja, izobraževanja in certificiranja (CIPS, ABR, CCIM), ter pomen etičnega kodeksa, ki predstavlja temelj profesionalnega poslovanja. Kucera je izpostavila, da članstvo v NAR ponuja slovenskim posrednikom dostop do najbolj naprednih orodij, izobraževanj, tržnih podatkov in globalnih poslovnih priložnosti. Poudarila je, da se slovenski trg vedno bolj odpira mednarodnim vlagateljem, zato je razumevanje mednarodnih standardov ter poglobljena povezljivost z globalnimi mrežami ključna konkurenčna prednost.

Gospodarski izgledi za Slovenijo in njihov vpliv na nepremičninski trg

Bojan Ivanc, glavni ekonomist pri Analitiki GZS

Bojan Ivanc je predstavil poglobljen pogled na gospodarsko sliko Slovenije, ki v zadnjih letih doživlja visoke geopolitične pritiske, nižjo industrijsko rast in izrazito previdnost gospodinjstev pri potrošnji. Kljub temu napovedi nakazujejo umirjanje rasti inflacije, izboljševanje kreditnih pogojev in rast priseljevanja, kar vpliva na stabilno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Posebej izpostavljeno je bilo, da gospodinjstva nepremičnine še vedno dojemajo kot najvarnejšo obliko dolgoročnega varčevanja, zato nepremičninski trg ostaja izredno odporen. Komercialni segment pa je bolj razgiban: pisarniški trgi se soočajo z vplivom hibridnega dela, medtem ko skladišča in logistika ostajata v zmerni rasti. Predstavitev nakazuje, da bo razvoj v letu 2026 odvisen predvsem od stabilnosti gradbeništva ter učinkovitosti javnih investicij.

Okrogla miza o aktualnih razmerah v panogi

Helena Florenin Pasinato - moderatorica

Alen Komić, ABC nepremičnine d.o.o.

Jelena Kravoščanec Todorović, Opereta d.o.o., Zagreb

Sašo Tement, C 21 Agencija i3 d.o.o.

Karmen Vidmar, Media nepremičnine d.o.o.

Maja Vrtovec, Immobili Senza Confini, Trst

Razprava je pokazala, da slovenski nepremičninski trg ostaja izrazito neuravnotežen. Povpraševanje se krepi zaradi nižjih obrestnih mer, sproščanja prej zadržanih nepremičnin ter okrepljenega priseljevanja, medtem ko ponudba zaostaja. Regionalne razlike so velike: v Ljubljani prevladuje povpraševanje po hišah, v Mariboru po stanovanjih, skupen imenovalac pa je izrazit pritisk na cene. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji je prvič preseгла 3.000 evrov na

kvadratni meter, v Ljubljani dosega skoraj 4.900 evrov, pri luksuznih projektih pa se povzpne tudi nad 10.000 evrov.

Govorci so ocenili, da resnega ohlajanja ni pričakovati, saj je primanjkljaj stanovanj prevelik, investicijska aktivnost pa prepočasna, da bi vplivala na znižanje cen. Tudi načrti države za gradnjo javnih najemnih stanovanj – 9.000 enot v desetih letih – so ocenjeni kot nezadostni in brez potenciala za občutnejši vpliv na trg.

Kot enega največjih neizkoriščenih virov so udeleženci izpostavili več kot 160.000 praznih stanovanj, od katerih bi bilo po realnih ocenah približno 50.000 primernih za aktivacijo. Razlogi, da ta ostajajo prazna, so globoko sistemski: slaba pravna zaščita najemodajalcev, počasni sodni postopki, neučinkovita davčna politika ter dejstvo, da Slovenci raje puščajo stanovanje prazno, kot da se izpostavijo tveganju oddajanja. Ob tem imajo gospodinjstva na računih kar 27 milijard evrov, nepremičnine pa so za mnoge varna naložba, ne pa sredstvo za najemni trg. Udeleženci so poudarili, da bi bilo mogoče najenostavneje in najhitreje izboljšati stanje z reformo davkov ter spremembami najemne zakonodaje, kar bi lahko v kratkem času sprostilo tisoče stanovanj, brez enega samega evra javnih investicij.

Veliko pozornosti je bilo namenjene tudi kratkoročnim najemom. Po ocenah stroke nova zakonska omejitev oddajanja prek platform, kot je Airbnb, ne bo bistveno vplivala na ponudbo dolgoročnih najemov. Stanovanja, ki so danes v kratkoročnem najemu, so večinoma predraga za klasične najemnike, pogosto obremenjena s krediti in umeščena v središča mest, kjer je turistični najem preprosto bolj donosen. Po drugi strani pa je nadzor nad spoštovanjem pravil že dolgo prešibak, soglasja etažnih lastnikov se pogosto ignorirajo, občine in država pa pristopajo predvsem deklarativno, ne pa operativno. Tudi izkušnje Hrvaške in Italije kažejo podobno sliko: kratkoročni najemi ostajajo trdno zasidrani, davčne spremembe imajo omejen vpliv, primanjkljaj primernih stanovanj za dolgoročni najem pa ostaja.

V delu razprave, namenjenem nepremičninskemu posredovanju, so se udeleženci strinjali, da odprava omejitve višine plačila za posredovanje ne bo vplivala na cene nepremičnin, saj so te pogojene izključno s ponudbo in povpraševanjem. Višina plačila za posredovanje bo ostala v okvirih 2–4 odstotke, ključni izziv pa je dvig strokovnega standarda in profesionalizacije dela posrednikov, saj približno 60 odstotkov transakcij še vedno poteka mimo njih. Udeleženci so opozorili, da se bo trg stabiliziral šele, ko bo posredniška storitev postala dovolj kakovostna in dodano vrednost prepričljivo utemeljena.

Skupni sklep razprave je bil jasen: slovenski trg stanovanj ne bo dosegel ravnotežja brez bistvenih sistemskih sprememb. Gradnja novih stanovanj je nujna, vendar ne zadostuje. Najhitreje bi lahko rezultate prinesli učinkovitejša davčna politika, krepitev pravne varnosti najemodajalcev, boljši nadzor nad trgov ter aktivacija praznih stanovanj. Dokler tega ne bo, bodo cene – zlasti v Ljubljani in na obali – ostale visoke, ponudba omejena, pritisk na mlade in gospodinjstva pa še naprej naraščal.

Zaključna misel:

Razprave so jasno pokazale, da nepremičninski trg ni izoliran sistem, temveč kompleksna mreža zakonodajnih, ekonomskih, demografskih in investicijskih dejavnikov. Profesionalnost posrednikov, predvidljivost postopkov in transparentnost podatkov bodo v prihodnjih letih ključni stebri, na katerih bo mogoče graditi stabilen in zanesljiv nepremičninski trg, ki bo kos izzivom digitalizacije, urbanizacije in mednarodne konkurenčnosti.

Zaključke so s pomočjo umetne inteligence pripravili moderatorji:

Peter Jan

Violeta Štojs

Anže Urevc in

Boštjan Udovič