



35. posvet

Poslovanje z nepremičninami
13. in 14. november 2024

e-Zbornik referatov

e-Zbornik referatov 35. posveta Poslovanje z nepremičninami, 13. do 14. november 2024

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](https://cobiss.si)-ID **219195139**

ISBN 978-961-6986-74-8 (PDF)

Kazalo

Uvodni nagovor	5
Uveljavljanje stvarnih napak na skupnih delih stavbe po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) ter unovčevanje bančne garancije <i>Maša Kramar in Blaž Slavec, Odvetniška družba Senica in partnerji</i>	6
Učinkovita izterjava upravnika <i>Nataša Plavec Matko, vodja pravne službe, Terca d.o.o.</i>	12
Predlogi Združenja upravnikov nepremičnin za ureditev zakonodaje na področju upravljanja s stavbami v etažni lastnini	14
Problematika potresne varnosti večstanovanjskih stavb <i>Dejan Prebil, univ. dipl. inž. grad.</i>	22
Prijava prebivališča najemnika po izselitvi iz stanovanja <i>Maja Kos, univ. dipl. prav.,</i>	30
Dokazovanje v postopkih javnega razpisa dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem v okviru upravnega postopka v luči novele Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem <i>Maja Kos, univ. dipl. prav.,</i>	36
Pravica do stanovanja v postopkih odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja <i>Barbara Vodan Jecelj,</i>	45
Oskrbovana stanovanja - Obstoječe stanje in kako jih razvijati v prihodnje <i>Anja Lazar in Maša Hawlina, IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora</i>	50
Načelno mnenje 1/2024 <i>Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami</i>	58
Načelno mnenje 2/2024-1 <i>Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičnina</i>	60
Načelno mnenje 2/2024-2 <i>Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičnina</i>	62
Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1C) <i>Tanja Rabič, Ministrstvo za finance</i>	64
Ocenjevanje za potrebe računovodskega poročanja in podlage vrednosti <i>Silva Koritnik Rakela, nekdanja pooblaščen revizorka, Izobraževalna hiša Cilj, d.o.o., mag. Anton Kožar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Inštitut za nepremičnine d.o.o. Ljubljana</i>	70
Prilagoditev cen zaradi različne neto tlorisne površine stanovanj v Mestni občini Novo mesto <i>Klemen Kužnik, dipl.inž.grad.(zaposlen v projektantskem podjetju)</i>	79
Izsek magistrskega dela Vpliv dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost nepremičnin, Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Ljubljana, 2021 <i>Avtor: Borut Kermolj, Mentor prof. dr. Bojan Grum</i>	81

Zaključki 35. posveta Poslovanje z nepremičninami	86
Aktualni ukrepi stanovanjske politike - regulacija kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene in načrti za spodbujanje zagotavljanja dostopnih najemnih stanovanj	86
Pričakovane spremembe zakonodaje s področja upravljanja nepremičnin	91
Pričakovane spremembe gradbene in prostorske zakonodaje ter njihove posledice na nepremičninski trg	94
SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	101
Smernice Informacijskega pooblaščenca za upravnike večstanovanjskih stavb	101
Učinkovito vodenje zbora etažnih lastnikov - komunikacijska delavnica	102
Elektronsko odločanje etažnih lastnikov s podpisno listino	103
Uveljavljanje napak pri novogradnjah in unovčevanje bančnih organizacij	104
Aktualna vprašanja in odprte dileme s področja delitve stroškov toplote	105
Problematika potresne varnosti večstanovanjskih stavb	105
Učinkovita izterjava upravnika	106
Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije	107
STANOVANJSKA SEKCIJA	108
Načini določanja najemnin za javna najemna stanovanja v državah EU	108
Nacionalni stanovanjski program 2025-2035	109
Predstavitev projektov članov ZSS	110
Tehnične rešitve glede povezovanja zbirk podatkov in e-vlog za stanovanjske sklade	111
Oskrbovana stanovanja: obstoječe stanje in predlogi izboljšav	111
Umetna inteligenca, njene prednosti in tveganja	111
Predstavitev dobrih praks javnih stanovanjskih skladov	112
SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI	113
Posebne nepremičnine - Na kaj biti pozoren?	113
Varna pristanišča kapitala, plemenite kovine in nepremičnine	113
Predstavitev aktualnih odločitev Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev	114
Predstavitev ugotovitev iz nadzorov Stanovanjske inšpekcije	114
Preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma	114
Inšpekcijski nadzor pri nepremičninskih družbah - ugotovitve Tržnega inšpektorata RS	114
Spremembe zakonodaje, ki vpliva na delo nepremičninskih posrednikov	115
Poklicna odgovornost nepremičninskih posrednikov in kršitve, ki vodijo v odškodninske zahteve	115
Predstavitev National Association of Realtors in prednosti članstva	115
SIOL.Nepremičnine - Nova platforma za iskanje, prodajo, oddajo in najem vseh vrst nepremičnin	116
Okrogla miza o aktualnih razmerah v panogi	116
SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN	119
Novela Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in spremembe modelov vrednotenja	119
Predlog sprememb in dopolnitev Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (novela ZSICT-A)	119
Problematika neskladij pri uporabi standardov površin v javnih registrih	120
Ocenjevanje za potrebe računovodskega poročanja; sodelovanje revizorja in ocenjevalca in podlage vrednosti	120
Predstavitev zaključnih del s področja ocenjevanja in vrednotenja nepremičnin	122
Vpliv dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost nepremičnin	122
Prilagoditev cen zaradi različne neto tlorisne površine stanovanj v Mestni občini Novo mesto	122
Okrogla miza o aktualnih temah na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin	122

Uvodni nagovor

Tudi letos smo organizatorji posveta Poslovanje z nepremičninami 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.

Opazamo, 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 pripravljeni 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 poglobitvenih 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

Uveljavljanje stvarnih napak na skupnih delih stavbe po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) ter unovčevanje bančne garancije

Maša Kramar in Blaž Slavec, *Odvetniška družba Senica in partnerji*

Imenovanje upravnika po ZVKSES

Upravnik mora biti na podlagi določb 21. člena ZVKSES angažiran, če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in če sta kupca (etažna lastnika) več kot dva ali če se je prodajalec s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe tako zavezal.

Upravnik je lahko oseba, ki izpolnjuje pogoje, določene v SZ-1: 2. odstavek 49. člena SZ-1 določa, da je upravnik lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje nepremičnin. Izjemo od tega določa 3. odstavek istega člena, in sicer je lahko v večstanovanjskih stavbah, kjer ustanovitev rezervnega sklada ni obvezna, upravnik tudi eden od etažnih lastnikov te stavbe, čeprav ni registriran za upravljanje nepremičnin.

Opozarjava pa na sodbo Vrhovnega sodišča RS, opr. št. II Ips 303/2012 z dne 9.10.2014, ki je ugotovila, da prodajalec ne sme imenovati samega sebe za upravnika, čeprav je eden izmed etažnih lastnikov stavbe. Vrhovno sodišče RS je namreč v takem primeru prepoznalo nedopustno nasprotje interesov: kot bo pojasnjeno v nadaljevanju, je za odkrivanje in uveljavljanje stvarnih napak na skupnih prostorih stavbe zadolžen upravnik, za napake pa odgovarja prodajalec: upravnik v razmerju do prodajalca deluje za račun končnih kupcev stanovanj, torej za pravne subjekte z nasprotnimi interesi od prodajalčevih, saj prodajalec namreč nima interesa, da bi sam zoper sebe uveljavljal napake.

Kaj so stvarne napake?

Napaka je na podlagi 459. člena Obligacijskega zakonika stvarna:

- če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet;
- če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, ki pa je bila prodajalcu znana ali bi mu bila morala biti znana;
- če stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene oziroma predpisane;
- če je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z vzorcem ali modelom, razen če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila.

Odkrivanje napak na skupnih delih

Očitne napake

Očitne napake se ugotavljajo ob prevzemu nepremičnine. Prevzem skupnih delov stavbe na podlagi 1. odstavka 22. člena ZVKSES opravi upravnik.

Prevzem je določen v 19. členu ZKSES. Pravila v tej določbi se na podlagi 3. odstavka 22. člena ZVKSES uporabljajo tudi za upravnikov prevzem skupnih delov. Trenutek prevzema je pomemben zato, ker mora ob prevzemu nepremičnine prodajalec kupca (oziroma glede skupnih delov upravnika) opozoriti na pravico zahtevati odpravo napak ter ga poučiti, da bo te pravice izgubil, če jih ob prevzemu nepremičnine ne bo uveljavil. Če prodajalec ob izročitvi in prevzemu nepremičnine kupca oziroma upravnika ne pouči o pravicah in pravnih posledicah iz prejšnjega stavka, kupec oziroma upravnik ne izgubi pravice zahtevati odpravo napak, ki bi jih bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu, tudi če odprave teh napak ob prevzemu ni zahteval oziroma če ob prevzemu nepremičnine ni izjavil, da uveljavlja to pravico.

Prevzem ni možen, dokler niso izpolnjeni pogoji iz 18. člena ZVKSES, na podlagi katerega mora prodajalec kupcu:

- omogočiti posest nepremičnine,
- izročiti kopijo uporabnega dovoljenja za stavbo in če je predmet prodaje posamezen del stavbe: tudi etažni načrt tega posameznega dela,
- izročiti predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave in
- izročiti projekte izvedenih del.

Glede skupnih delov mora prodajalec certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave ter projekte izvedenih del izročiti upravniku.

Pomembno je, da dokler zgoraj navedeni pogoji niso izpolnjeni, prevzem v smislu 19. člena ZVKSES ni možen, zaradi česar je treba prevzem ločevati od prenosa posesti nepremičnine. Če torej kupec oziroma upravnik dejansko pridobita posest nad nepremičnino (npr. ključe in druge predmete, potrebne za dostop), vendar drugi pogoji (npr. izročitev uporabnega dovoljenja) niso izpolnjeni, je s tem izpolnjen samo pogoj omogočiti posest nepremičnine, ne pride pa do prevzema.

Zaradi zagotavljanja jasnosti trenutka prevzema, ugotovitve stvarnih napak in opozorila prodajalca na uveljavljanje pravic zakon predvideva sestavo zapisnika o prevzemu nepremičnine, ki mora vsebovati med drugim tudi opis stanja nepremičnine s podatki, ali ustreza lastnostim, določenimi s pogodbo, izjavo kupca o prevzemu nepremičnine oziroma izjavo o tem, zaradi katerih napak odklanja prevzem nepremičnine in morebitno zahtevo kupca za odpravo napak, ki so bile ugotovljene ob prevzemu, in roke, v katerih bo prodajalec te napake odpravil.

Opozarjava pa, da sestava zapisnika, čeprav je določena v zakonu, ni pogoj za prevzem nepremičnine. Povedano drugače: prevzem je lahko opravljen, četudi zapisnik ni podpisan. V zadevi opr. št. I Cpg 14/2022 je Višje sodišče v Ljubljani zavzelo stališče, da neobstoj prevzemnega zapisnika ne pomeni nujno, da tudi primopredaja skupnih delov dejansko ni bila izvedena in da je treba upoštevati dejanski prevzem. V tej zadevi je sodišče iz dejanskega stanja ugotovilo, da so bili skupni deli dejansko prevzeti s strani upravnika, čeprav primopredajni zapisnik ni nikoli podpisan. Ena izmed okoliščin, ki je kazala na dejanski prevzem, je bila tudi ta, da so bile stvarne napake ugotovljene: sodišče je pojasnilo, da je življenjsko nelogično, da upravnik zatrjuje obstoj (skritih) stvarnih napak na skupnih delih, katerih sploh še ni prevzel.

Sodišče je nato pojasnilo, da je primopredajni zapisnik namenjen potrditvi dejstev, ki so kot pogoji za primopredajo navedeni v ZVKSES - opis stanja nepremičnine, izjave kupca o prevzemu, listinah, uveljavljanju pogodbene kazen, zahtevi za odpravo napak itd., vendar ni nikjer določeno, da bi bila nepremičnina prevzeta že z njegovo sestavo: če bi zakonodajalec prevzem nepremičnine pogojeval s sestavo zapisnika, bi to izrecno navedel pri pogojih za izročitev v 18. členu ZVKSES. Sodišče je zato dejanskemu prevzemu podelilo večjo težo, vendar predvsem glede začetka teka jamčevalnega roka za skrite napake (več o tem v nadaljevanju) - kar se tiče očitnih napak, pa je primopredajnemu zapisniku vendarle priznalo pomen: če zapisnika namreč ni oziroma prodajalec kupca o tej pravici ne pouči, kupec pravice uveljavljanja očitnih napak ne izgubi.

Primopredajni zapisnik je torej ključen za ugotavljanje očitnih napak. Če se ugotovilo napake, ki ovirajo normalno uporabo nepremičnine, sme kupec odkloniti prevzem nepremičnine, te pravice pa kupec nima zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. V zadevi opr. št. II Ips 17/2017 je Vrhovno sodišče RS npr. ugotovilo, da je bilo zaradi odprave napak treba parket brusiti in lakirati, zaradi česar običajna raba stanovanja pred tem ni bila mogoča, saj na takšna tla ni bilo mogočepostaviti pohištva.

Je pa v primeru ugotovljenih manjših napak kupec upravičen zadržati 5% kupnine po 2. odstavku 15. člena ZVKSES. Da lahko kupec te napake pravočasno in ustrezno odkrije, ZVKSES določa, da mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem nepremičnine, omogočiti, da pregleda nepremičnino, ki bo predmet prevzema.

Glede na to, da je za prevzem skupnih delov pristojen upravnik, se je treba vprašati, kako se zadržanje dela kupnine uveljavlja v primeru ugotovljenih napak na skupnih delih. Najprej je treba odgovoriti na pomislek, ali se sploh sme zadržati kupnina za napake na splošnih delih. Meniva, da je to možno, saj je predmet prodaje posamezni del, ki mu že po zakonu pripada solastnina na skupnih delih (4. Odstavek 3. člena SZ-1). Glede na to, da kupci zato pridobijo tudi solastniški delež na skupnih delih stavbe, se manjše napake na skupnih delih nanašajo na sam predmet prodaje in lastninsko pravico kupcev, zaradi česar imajo kupci zato

pravico zadržati 5% kupnine. Da bodo kupnino za napake na skupnih delih zadržali, pa se morajo z napakami na skupnih delih seznaniti.

Naslednje vprašanje pa je, kako lahko upravnik na to vpliva - upravnik namreč ne plačuje kupnine, zato tudi ne more ničesar zadržati. Meniva pa, da lahko upravnik kupce obvesti o obstoju napak na skupnih delih, kupci pa nato zadržijo del kupnine: na podlagi 1. odstavka 22. člena ZVKSES namreč upravnik opravi prevzem skupnih delov stavbe za račun kupcev. Seveda pa je to možno samo v primerih, ko bo upravnik dejansko vedel, kdo so kupci. Če se bo prevzem skupnih delov vršil pred vpisom kupcev v zemljiško knjigo, bo upravnik za identitete kupcev zvedel le, če mu jih bo prodajalec razkril oziroma če bo te informacije pridobil kako drugače (npr. če se mu bodo kupci sami javili).

Skrite napake

Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine.

Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe (662. člen OZ), če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine.

Jamčevalni rok dveh oziroma desetih let za skrite napake na skupnih delih stavbe z več posameznimi deli začne teči od dneva, ko je skupne dele prevzel upravnik. Za štetje jamčevalnega roka je pomemben dejanski prevzem - kot omenjeno zgoraj, je bil začetek teka jamčevalnega roka predmet zadeve Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. I Cpg 14/2022, kjer je bilo zavzeto stališče, da neobstoj primopredajnega zapisnika ni pomemben in da se rok šteje od takrat, ko so bili skupni deli dejansko prevzeti s strani upravnika. Poudarjava pa, da se lahko prevzem izvede šele po izpolnitvi vseh pogojev iz 18. člena ZVKSES in če niso, dejanski prenos posesti skupnih delov na upravnika ne pomeni prevzema skupnih delov.

Kupčeva pravica do odprave skritih napak je zavarovana z bančno garancijo za odpravo skritih napak, ki jo mora prodajalec kupcu izročiti na podlagi 1. odstavka 26. člena ZVKSES. Bančna garancija mora biti nepreklicna in mora vsebovati zavezo banke, da bo znesek iz garancije, ki ustreza 5% kupnine, izplačala na prvi poziv kupca in brez ugovorov.

Bančna garancija mora biti veljavna vsaj 26 mesecev, ki se štejejo od pridobitve uporabnega dovoljenja. Bančna garancija torej varuje samo napake, ki se pojavijo v dvoletnem jamčevalnem roku in ne v desetletnem (ki velja za skrite napake, ki zadevajo solidnost gradnje).

Obveznost predložitve bančne garancije se lahko izpolni tudi na način, da prodajalec pri notarju deponira bančne garancije, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi. Bančne garancije se morajo nanašati na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (zakon primeroma omenja streho, fasado in instalacije) V takem primeru se morajo bančne garancije glasiti na ime notarjakot upravičenca. Znesek vseh bančnih garancij mora znašati vsaj 5% skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe in morajo nepreklicne, na prvi poziv in brez ugovorov. Tudi te bančne garancije morajo biti veljavne vsaj 26 mesecev, rok pa se šteje od prevzema skupnih delov stavbe.

Notar bančno garancijo unovči v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe.

Če prodajalec ne predloži nobene bančne garancije, smejo kupci na podlagi 3. odstavka 15. člena ZVKSES do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine.

Odprava napak

Aktivno legitimacijo za uveljavljanje napak v sodnem postopku, imajo upravnik, etažni lastniki in eden sam etažni lastnik, vendar morajo vsi imeti, za to ustrezno izkazano pravno podlago, ki je podrobneje razložena spodaj.

Na podlagi 29. člena ZVKSES je upravnik dolžan in upravičen za račun kupcev oziroma etažnih lastnikov, prodajalca oziroma izvajalca del na stavbi oziroma proizvajalca naprav in opreme iz 27. člena tega zakona obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe in proti njim uveljavljati zahteve na podlagi odgovornosti za stvarne napake oziroma garancije za brezhibno delovanje naprav in opreme.

Ta določba upravniku nudi aktivno legitimacijo, da nastopa proti prodajalcu. Sodna praksa upravniku priznava, da lahko v pravnem postopku nastopa kot tožnik, ni pa najbolj jasna njegova vloga, torej ali nastopa kot neke vrste zakoniti zastopnik ali kot »pravi« tožnik. Ker 29. člen ZVKSES določa samo, da upravnik ravna za račun kupcev (ne pa tudi v njihovem imenu), upravnik po najinem mnenju sicer nima vloge zastopnika, vendar zahtevkov ne sme postavljati v svojo korist, temveč v korist etažnih lastnikov.

Zakon pa upravniku daje legitimaciji samo za odpravo stvarnih napak oziroma uveljavljanje garancij na skupnih delih stavbe, ne pa za druge (npr. odškodninske) zahtevke.¹

Legitimacija upravnika pa ne ovira etažnih lastnikov, da tudi sami uveljavljajo stvarne napake na skupnih prostorih. Etažni lastniki so namreč solastniki skupnih delov (prvi in četrti odstavek 105. člena SPZ) in imajo na podlagi 100. člena SPZ pravico do tožbe za varstvo lastninske pravice na celi stvari. Tožbo lahko torej vložijo tudi vsaki etažni lastnik sam, etažni lastniki lahko kot tožniki nastopajo tudi poleg upravnika.

Omenjena tožba sicer predstavlja posel rednega upravljanja po 25.a členu SZ-1, ter je za to potrebno soglasje solastnikovki imajo več kot polovico solastniških deležev. V primeru, da soglasja ni možno doseči, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko etažni lastniki ali upravnik predlagajo, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku, ki z odločbo nadomesti sklep etažnih lastnikov (28. člen SZ-1). V primeru tožbe je v tovrstnih sporih etažnim lastnikom tudi priznana sposobnost biti stranka.²

Na tej točki je treba omeniti še, kdo je dolžan plačati oziroma založiti stroške za uveljavljanje stvarnih napak (npr. stroške obveščanja o napakah ali pravdne stroške uveljavljanja zahtevkov v sodnih postopkih). Iz sodbe Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 2343/2014 z dne 28.10.2014 izhaja, da so etažni lastniki dolžni nositi stroške, povezane z odločitvami, sprejetimi na zakonsko predpisan način - gre za sklepe etažnih lastnikov, ki morajo biti doseženi s predpisanimi večinami. Če torej upravnik npr. vložijo tožbo brez sklepa etažnih lastnikov, slednji načeloma niso dolžni nositi teh stroškov.

Izjeme pa sodišče dopušča na podlagi določb o poslovodstvu brez naročila: tj. če posla ni bilo mogoče odložiti, ker bi sicer nastala škoda ali bi bila zamujena očitna korist.

Roki za uveljavljanje napak so prekluzivni (zamuda roka pomeni izgubo pravice), zaradi česar lahko etažnim lastnikom nastane škoda, če napake niso pravočasno uveljavljane. V takem primeru bi npr. vložitev tožbe brez sklepa etažnih lastnikov v nujnih primerih lahko predstavljala posel poslovodstva brez naročila, ki ga ni bilo mogoče odložiti, saj bi bil sicer rok zamujen. Problematična je tudi beseda, da upravnik »mora« obvestiti o napakah na skupnih delih stavbe uveljavljati zahtevke, kar bi upravnika lahko obvezovalo, da te korake stori tudi brez sklepa etažnih lastnikov, čeprav na primer v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb, v SZ-1 in v SPZ za to nima izrecnega zakonskega pooblastila. Kršitev te dolžnosti bi v določenih primerih imelo lahko za posledico odškodninsko odgovornost upravnika proti etažnim lastnikom, predvsem v primerih, če upravnik ne bi poskrbel za pravočasno obvestilo etažnim lastnikom o obstoju napake in pasivnosti prodajalca pri odpravi le-teh.

V vsakem primeru pa je priporočljivo, da upravnik vsaj poskuša pridobiti sklep etažnih lastnikov pred aktivnostmi, usmerjenimi v uveljavljanje stvarnih napak: v takem primeru bo tudi lažje izkazal, da je poskušal pridobiti soglasje, vendar mu ga do potekov rokov za opravo dejanj ni uspelo prejeti.

Obveznost upravnika vložiti tožbo pa po najinem mnenju ne velja v primeru, če etažni lastniki kljub temu, da so seznanjeni z napakami na splošnih skupnih delih objekta, izrecno sprejmejo sklep, da ne želijo sprožiti sodnega postopka zoper investitorja oziroma prodajalca.

Očitne napake

Kot obrazloženo zgoraj, mora upravnik mora naprej očitne stvarne napake na skupnih delih identificirati, kar lahko stori s pregledom skupnih delov, ki ga mora prodajalec dopustiti vsaj tri delovne dni pred prevzemom. Ob prevzemu mora upravnik poskrbeti, da se očitne napake ustrezno vnesejo v zapisnik.

Na podlagi 1. odstavka 20. člena ZVKSES mora nato prodajalec napake, katerih odpravo je upravnik ob prevzemu skupnih delov zahteval, odpraviti najkasneje v enem mesecu.

¹ Sodba in sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 521/2010 z dne 23.11.2010

² Sklep Višjega sodišča v Ljubljani I Cp 1930/2022 z dne 23.3.2023

Skrite napake

Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.

V obvestilu iz prejšnjega odstavka mora kupec opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako.

Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času.

Zahtevki

Če prodajalec očitnih napak ne odpravi v roku enega meseca od prevzema oziroma v roku enega meseca po prejemu obvestila o skriti napaki kupcu ne dostavi obvestila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o skriti napaki skrite napake ne odpravi, lahko kupec:

- bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak,
- bodisi sam odpravi to napako na stroške prodajalca,
- bodisi zahteva znižanje kupnine.

Zakon glede zahtevkov oziroma opcij iz točk 2. in 3. določa, da kupec v teh primerih ni dolžan plačati zadržanega dela kupnine dokler ni dokončno ugotovljena višina stroškov, potrebnih za odpravo napak, oziroma dokler se pogodbeni stranki ne dogovorita za višino znižanja kupnine zaradi neodpravljenih napak - ko so namreč ugotovljeni stroški odprave napak, se ta znesek pobota s kupčevo obveznostjo plačila kupnine. Ta določba velja za očitne napake in za skrite napake, če je kupec zadržal plačilo kupnine, ker prodajalec ni zagotovil bančne garancije. Če je bila bančna garancija predložena, pa ni potrebe po pobotu obveznosti, saj lahko kupec za kritje stroškov odprave napake unovči bančno garancijo, če mu prodajalec ne povrne stroška manjvrednosti pogodbenega predmeta ali stroška odprave napake.

Če ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, ali če glede bistvenih lastnosti odstopa od lastnosti, določenih v prodajni pogodbi, lahko kupec odstopi od pogodbe ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine. V primeru iz prejšnjega stavka mora prodajalec kupcu vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine.

Po najinem mnenju lahko upravnik sodno uveljavlja le zahtevka pod točko 1. in 2., ki sta usmerjena v odpravo napak oziroma povračilo stroškov odprave napak. Zahtevka na znižanje kupnine in odstopno upravičenje sta namreč odločitvi kupca, v katere upravnik ne more posegati oziroma jih sprejeti namesto kupca.

Pri sodnem uveljavljanju zahtevkov je treba paziti na roke, določene z OZ, saj ZVKSES glede tega nima posebnih določb. Na podlagi določbe 1. odstavka 480. člena OZ pravice kupca, ki je pravočasno obvestil prodajalca o napaki, ugasnejo po enem letu, šteto od dneva, ko mu je odposlal obvestilo. Rok je prekluziven, zato zamuda roka pomeni izgubo pravice uveljavljati jamčevalne zahtevke. Izjema je, če kupec svojih pravic »zaradi prodajalčeve prevare ni mogel uporabiti«: določba izhaja iz zavedanja, da je sodna uveljavitev zahtevkov potrebna le, če nasprotna stranka noče prostovoljno izpolniti svoje obveznosti. Ko prodajalec začne odpravljati napako ali izjavi, da bo to storil, kupec nima razloga, da bi sprožil pravdni postopek. »Prevara« v smislu te zakonske določbe zato pomeni, da je prodajalec s svojim ravnanjem kupca zavedel, da pravic ni pravočasno uveljavil - pod ta ravnanja spadajo vsa prodajalčeva ravnanja, iz katerih izhaja, da namerava prostovoljno odpraviti napako in na podlagi katerih je kupec sklepal, da bo prodajalec to storil.³

Sodno uveljavljanje stroškov odprave napak prav tako ne pride v poštev, če je za plačilo stroškov unovčena bančna garancija. Kakšna je vloga upravnika pri unovčevanju bančne garancije za skrite napake ali bančnih garancij izvajalcev del, iz zakonskih določil ni povsem jasno. Ker so upravičenci iz naslova garancij kupci,

³ Komentar OZ, stran 199

bo upravnik moral s kupci sodelovati pri unovčevanju bančnih garancij za stroške odprave napak skupnih delov. V primeru deponiranja bančnih garancij izvajalcev pri notarju pa je upravičenec iz naslova bančnih garancij notar, ki bančno garancijo unovči na zahtevo etažnih lastnikov, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe. Upravnik bo v takem primeru lahko s strani kupcev pooblaščen, da notarju prenese njihovo zahtevo.

Glede unovčenja bančne garancije opozarjava, da je treba garancijo unovčiti za pravilen znesek: skladno z določbo 3. odstavka 1087. člena ZOR upravičenec iz garancije dolguje naročitelju znesek, prejet na podlagi garancije, do katerega zaradi utemeljenih naročiteljevih ugovorov sicer ne bi imel pravice. Na podlagi te določbe je zato treba ugotavljati, ali je bila bančna garancija unovčena v pravilnem/primernem znesku. Če je garancija unovčena v previsokem znesku, je v delu, ki presega upravičen strošek odprave napak, unovčena neutemeljeno in je lahko unovčitelj dajalcu garancije odškodninsko odgovoren. Dajalec garancije lahko v takšnem primeru zoper tistega, ki garancijo unovči, vloži odškodninsko tožbo. Glavna značilnost bančne garancije je načeloma, ravno hitrost poplačila, do katerega lahko pride oseba, ki jo unovči. Ob hitrem postopku oziroma zgolj predpostavki zahtevati unovčitev bančne garancije, zato le-ta omogoča možnost zlorabe oziroma zahtevati bančno garancijo tudi na podlagi neutemeljenega zahtevka. To je možno, ker se načeloma ne preverja ali je resnično prišlo do kršitve temeljnega posla, saj je ena izmed bistvenih značilnosti bančnih garancij tudi ločenost od temeljnega posla.⁴ Ob tem je potrebno omeniti, da to pravilo ni absolutno, saj je v določenih primerih možno unovčenje bančne garancije tudi zavrniti, če je zahteva za unovčitev tako očitno neutemeljena, da bi jo lahko banka tudi brez kakršnegakoli presojanja ali pridobivanja podatkov prepoznala.⁵ Meniva, da je to potrebno razlagati restriktivno, saj se s prekomernim omejevanjem unovčitve bančne garancije, izgublja glavni namen le-te.

⁴ Sodba Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 624/2021 z dne 02.09.2022

⁵ Sodba Vrhovnega sodišča RS III Ips 138/2014 z dne 22.04.2016

Učinkovita izterjava upravnika

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

Uvod

Učinkovita izterjava se začne že s samo izdajo računa, ki mora biti izdan pravilno. Pri obračunu stroškov upravljanja je potrebno račun dobavitelja, preden gre v razdelitev, preveriti. Pri obračunu rezervnega sklada je potrebno preveriti ali je obračunan minimalni prispevek v rezervni sklad oziroma ali so izpolnjeni pogoji za obračun povišanega prispevka.

Izterjava stroškov upravljanja

Stroški upravljanja obsegajo pogodbene stroške ter prefakturirane račune dobaviteljev blaga oziroma izvajalcev storitev za posamezne stavbe, ki se nanašajo na stroške vzdrževanja in obratovanja. Pri pogodbenih stroških je potrebno paziti, da so obračunani skladno s pogodbenimi določili. Pred razdelitvijo računov dobaviteljev je potrebno preveriti, če je bilo delo dejansko opravljeno, na katero stavbo se račun nanaša, kdo je delo naročil oziroma kaj je podlaga za naročilo (sklep etažnih lastnikov, redno vzdrževalno delo manjše vrednosti, nujno vzdrževalno delo...). Računi morajo biti razdeljeni skladno z veljavno zakonodajo, to pomeni obratovalni stroški skladno s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb, vsi ostali stroški skladno s solastniškim deležem, če etažni lastniki, v pogodbi o urejanju medsebojnih razmerij, niso dogovorili drugačnih kriterijev.

Reklamacije računov je potrebno reševati sproti in najprej preveriti ali je reklamacija upravičena ali ne. Če je upravičena, je potrebno napako ustrezno popraviti oziroma odpraviti. Da do reklamacij ne bi prihajalo je potrebno imeti pravilne podatke o lastnikih posameznih delov, številu oseb v posameznih delih, pravilno sprejete sklepe, ki so podlaga za naročilo posameznih del, zapisnike o nujnih vzdrževalnih delih, sprejete veljavne načrte vzdrževalnih del...

Pri izterjavi stroškov upravljanja za večstanovanjske stavbe je potrebno paziti na zastaralni rok, ki je zelo kratek in sicer samo eno leto (355. člen Obligacijskega zakonika; OZ). Enoletni zastaralni rok velja tudi za terjatve nastale na podlagi subsidiarne odgovornosti etažnega lastnika za dolg najemnika.

Izterjava nevplačanih prispevkov v rezervni sklad stavbe

Pri obračunu mesečnih prispevkov v rezervni sklad je potrebno biti pozoren na pravilen izračun višine prispevka in sicer ali gre za minimalni ali povišan prispevek v rezervni sklad. Povišan prispevek, v večstanovanjskih in stanovanjsko - poslovnih stavbah se določi na podlagi veljavnega ovrednotenega načrta vzdrževalnih del (VSL Sodba I Cp 1339/2023, VSL Sodba I Cp 1778/2019). Podlaga za povišan prispevek v poslovnih stavbah je sprejeta pogodba o urejanju medsebojnih razmerij, ki določa način povišanja.

Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju. Izvršba za nevplačane mesečne prispevke v rezervni sklad se vloži v imenu in za račun etažnih lastnikov. Zakoniti zastopnik etažnih lastnikov je vsakokratni upravnik stavbe. Plačilo po izvršbi je potrebno zahtevati na fiduciarni račun rezervnega sklada.

Zastaralni rok za nevplačane prispevke v rezervni sklad je tri leta, saj ne gre za terjatve upravnika, ampak terjatve etažnih lastnikov.

Ugovor zoper sklep o izvršbi na podlagi verodostojne listine

Ugovor je dolžnikovo edino pravno sredstvo in mora biti obrazložen. Če je ugovor pravočasen in obrazložen, sodišče razveljavi sklep o izvršbi in zadeva se nadaljuje v pravdi. V pravdi je potrebno dokazati aktivno in

pasivno legitimacijo ter višino in temelj zahtevka. Verodostojne listine pri izterjavi stroškov upravljanja so mesečni računi upravnika. Pri izterjavi nevplačanih mesečnih prispevkov v rezervni sklad je verodostojna listina poziv upravnika.

Aktivna legitimacija se razlikuje glede na to ali gre za izterjavo stroškov upravljanja ali za izterjavo nevplačanih mesečnih prispevkov v rezervni sklad. Pri slednjih so aktivno legitimirani etažni lastniki. Pri stroških upravljanja, za pogodbene zneske, upravnik izkazuje aktivno legitimacijo z veljavno pogodbo o upravljanju (strošek upravljanja, strošek vodenja rezervnega sklada). Če poleg pogodbenih obveznostih terja še povračilo ostalih stroškov, mora dokazati da je stroške tretjim osebam poravnal iz lastnih sredstev in utemeljiti razlog zaradi katerega je to storil.

Pasivno legitimiran je etažni lastnik posameznega dela na katerega se terjatev nanaša. Pri tem je potrebno paziti, da je bil dolžnik oziroma toženec etažni lastnik v vtoževanem obdobju. Velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, vendar lahko pride do težav, če posameznik upravniku ni sporočil spremembe lastništva ali pa ni predlagal vpisa lastninske pravice na svoje ime. Ena izmed možnosti je, da upnik, na podlagi 5. odstavka 168. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, s tožbo zahteva vpis lastninske pravice na dolžnika.

Zaključek

Upravnik mora, da je izterjava čimbolj učinkovita in hitra, biti pozoren da so sklepi etažnih lastnikov, ki so podlaga za obračun, veljavno sprejeti. Ravno tako mora upravnik redno spremljati stanje terjatev in sproti ugotavljati vzroke za izostanek plačil. Zelo pomembno je tudi redno opominjane etažnih lastnikov oziroma uporabnikov, kot tudi lastnikov o dolgu njihovega najemnika oziroma uporabnika. Če izvensodna izterjava ni uspešna, je potrebno, zaradi kratkih zastaralnih rokov, pravočasno vložiti izvršbo. Pri tem je potrebno paziti, da je izvršba vložena pravilno glede na to ali gre za izterjavo stroškov upravljanja ali nevplačanih mesečnih prispevkov v rezervne sklade stavb.

O avtorici:

Nataša Plavec Matko je diplomirala na Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani. Od leta 2002 je zaposlena v Terci d.o.o. kot vodja pravne službe. Je članica upravnega odbora Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS. Sodelovala je v komisijah za pripravo standarda in kataloga standardov strokovnih znanj in spretnosti NPK operativni upravnik/operativna upravnica. Je članica komisije za preverjanje in potrjevanje NPK operativni upravnik/operativna upravnica ter stalna predavateljica na pripravah na NPK operativni upravnik/operativna upravnica na Centru za poslovno usposabljanje.

Predlogi Združenja upravnikov nepremičnin za ureditev zakonodaje na področju upravljanja s stavbami v etažni lastnini

Na Združenju upravnikov nepremičnin, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, si stalno prizadevamo za izboljšanje zakonodaje na področju upravljanja nepremičnin, in sicer tako z vidika izboljšanja poslovnega okolja za opravljanje te gospodarske dejavnosti, kot tudi z vidika učinkovitejšega upravljanja stavbnega fonda v Republiki Sloveniji in izboljšanja pravnega položaja etažnih lastnikov.

V ta namen smo v preteklosti že večkrat pripravljali predloge za spremembe veljavne zakonodaje in jih posredovali pristojnim odločevalcem. Bolj celovit pregled sprememb, ki bi jih bilo v našem pravnem sistemu nujno uveljaviti, pa smo nazadnje pripravili v letu 2017. Od takrat sta bila tako Stvarnopravni zakonik¹ (v nadaljevanju: SPZ) kot Stanovanjski zakon² (v nadaljevanju: SZ-1) že deležna določenih sprememb, ki so se nanašale tudi na področje upravljanja nepremičnin oziroma stavb v etažni lastnini.

Predvsem s spremembami SZ-1 iz leta 2021 so bile uveljavljene tudi nekatere rešitve, ki smo jih v preteklosti s strani Združenja že predlagali. Po drugi strani pa so ostale nerealizirane številne druge rešitve, ki bi po našem mnenju bistveno pripomogle k izboljšanju stanja na področju upravljanja stavb v etažni lastnini. Zato smo se na Združenju odločili, da bomo pripravili nov dokument, v katerem bomo ponovno izpostavili vse dosedanje predloge, ki še niso bili realizirani, dodali pa bomo še nekatere nove, ki so se pojavili v strokovnih razpravah znotraj druženja in v komunikaciji z drugimi deležniki.

Zaradi lažje sledenja in določanja prioritet smo naše predloge tokrat razdelili na dva dela, in sicer na strateške predloge, za izvedbo katerih bo potrebnega več časa in tudi usklajeno sodelovanje med različnimi resorji ter sprejem nove področne zakonodaje, ter na vse ostale predloge, katerih realizacijo lahko dosežemo relativno hitro z manjšimi spremembami SZ-1 in SPZ.

Strateški predlogi

Enotni zakon o upravljanju stavb v etažni lastnini

Že v letu 2017 je bil naš najpomembnejši predlog ta, ki se nanaša na poenotenje zakonodaje na področju upravljanja. Od tedaj je postalo še bistveno bolj očitno, da ni prav nobenega tehtnega argumenta za to, da se upravljanje stanovanjskih in poslovnih stavb z več lastniki ureja različno. Namen zakonodajalca mora namreč biti, da se z vzpostavitvijo osnovnih standardov pri upravljanju in vzdrževanju stavb zagotovi primerno stanje celotnega stavbnega fonda, tako z vidika njegove uporabnosti kot tudi energetske učinkovitosti in drugih vidikov. Seveda mora biti to tudi v interesu etažnih lastnikov samih, a za te včasih veliko težavo predstavlja že težavno sprejemanje odločitev. Zato mora zakonodajalec poskrbeti vsaj za vzpostavitev novih standardov. Ob tem pa se lahko za večstanovanjske stavbe, glede na to, da so pretežno namenjene bivanju, določi tudi strožja pravila kot za ostale.

V času od prvega predloga je postalo vse bolj očitno, da je trenutna ureditev nepoštena tudi to etažnih lastnikov, ki so fizične osebe in so lastniki posameznih delov, ki so namenjeni bivanju, če se ti nahajajo v stavbah, ki so pretežno namenjene drugim namenom (poslovno stanovanjske stavbe). V takšnih primerih so zaradi neustrezne ureditve ti etažni lastniki še bistveno bolj prepuščeni samovolji večine, ki ima lahko pri vzdrževanju in upravljanju stavbe povsem drugačne namene in cilje.

Ne moremo zanemariti niti dejstva, da je trenutno upravljanje večstanovanjskih stavb urejeno v istem predpisu kot najemna razmerja za javna najemna stanovanja in tudi določene socialne pravice, ki so vezane na to. Brez težav lahko ugotovimo, da v tem primeru ne moremo govoriti o sistemski ureditvi upravljanja nepremičnin.

¹ Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20

² Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US in 61/24

Glede na vse moramo tokrat še bistveno bolj odločno podariti, da je prišel čas, da se upravljanje vseh stavb z več lastniki uredi na enoten način, s čimer bi vsem lastnikom takšnih nepremičnin zagotovili enak nivo upravičenj pa tudi odgovornosti.

Vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti

Tudi vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami spada med najpomembnejše predloge za dvig kakovosti opravljanja storitev in s tem standardov upravljanja in vzdrževanja stavbnega fonda v Sloveniji. Zato na Združenju tudi ta predlog ponavljamo že leta. Ob tem se praktična realizacija tega predloga lahko izvede bodisi z uvedbo licenc za operativne upravnike bodisi z uvedbo finančnih, kadrovskih in drugih pogojev za gospodarske subjekte, ki izvajajo te storitve, lahko pa tudi s kombinacijo obojega (npr. po vzoru nepremičninskih družb). Pomemben korak k možnosti uvedbe licenc za operativne upravnike je bil storjen z uveljavitvijo poklicnega standarda Operativni upravnik / Operativna upravnica, ki določa strokovna znanja za priznanje nacionalne poklicne kvalifikacije osebam, ki želijo izvajati naloge operativnih upravnikov. Ta poklicni standard oziroma nacionalna poklicna kvalifikacija tako predstavlja primerno podlago za opredelitev strokovnih pogojev za pridobitev morebitne licence.

Še lažje bi bilo določiti pogoje na nivoju gospodarskih subjektov. Minimalen standard, ki bi ga država morala zahtevati od subjektov, ki upravljajo z nepremičninskim premoženjem takšnega obsega, je zavarovanje poklicne odgovornosti oziroma odgovornosti za škodo, ki lahko nastane pri nestrokovnem opravljanju njihovih nalog. S tem bi bistveno izboljšali pravno varnost etažnih lastnikov, saj bi ti lažje prišli do povračila škode, ko bi bili do tega upravičeni. Zakonodajalec bi za ta podjetja lahko določil tudi druge pogoje (npr. kapitalsko ustreznost ipd.), ki bi zagotavljali, da lahko podjetja zagotavljajo stabilno in varno upravljanje nepremičnin.

V zadnjih letih se tem stališčem Združenja upravnikov nepremičnin vse bolj pridružujejo tudi stališča preostale strokovne pa tudi laične javnosti. Zato smo v Združenju prepričani, da je napočil čas, da zakonodajalec na področju upravljanja nepremičnin v Sloveniji naredi red. Trenutno se namreč s to dejavnostjo ukvarjajo številni subjekti, ki za to ne izpolnjujejo najosnovnejših finančnih, še manj pa strokovnih pogojev. Seveda bi lahko na to z izbiro najboljših upravnikov vplivali tudi sami etažni lastniki, a so ti vse prevečkrat bolj osredotočeni na ceno storitve kot na kakovost izvajalca.

Obvezno zavarovanje stavbe kot celote

Tudi ta predlog na Združenju upravnikov nepremičnin ponavljamo že leta. Z novelo SZ-1E je bilo sicer sklepanje zavarovanj za stavbo kot celoto poenostavljeno, saj je bilo odločanje o tem umeščeno med posle rednega upravljanja, a v Združenju smo še vedno prepričani, da bi morala biti vsaka stavba z več lastniki obvezno zavarovana za običajna tveganja. Takšna je tudi praksa v številnih državah EU.

Predlog je torej že precej star, v zadnjih letih pa smo skoraj vsako leto priča naravnim in drugim nesrečam, ki naša stališča glede omenjenega vprašanja še utrjujejo. Poplave, plazovi, neurja in drugi dogodki vse pogostejše povzročajo škodo na stavbnem fondu v Sloveniji. Ob tem pa vedno znova ugotavljamo, da so stavbe neustrezno zavarovane ali sploh nezavarovane. Če je to pri enostanovanjskih stavbah še lahko v celoti prepuščeno presoji lastnika, pa bi morale biti v stavbah z več lastniki obvezno. Ne smemo namreč dopustiti, da je odgovorna manjšina glede tega vprašanja odvisna od neodgovorne večine. Ko se nesreča zgodi, so namreč oškodovani vsi.

Nabor tveganj, ki bi morala biti vključena v obvezno zavarovanje stavb z več lastniki, je sicer lahko še predmet poglobljene strokovne razprave, a glede najpogostejših dileme ne bi smelo biti. Na Združenju upravnikov nepremičnin smo tako že pred leti v razpravi s predstavniki Slovenskega zavarovalnega združenja ugotovili, da bi morale obvezno zavarovanje vključevati vsaj požarno in poplavno (na poplavnih območjih) zavarovanje, zelo verjetno pa tudi strojelomno zavarovanje. Nekoliko manj soglasja je v stroki glede potresnega zavarovanja, a tudi glede tega so argumenti za vključitev v obvezno zavarovanje številni, sploh za starejše stavbe.

Nedvomno pa bi morale takšno obvezno zavarovanje vključevati tudi zavarovanje odgovornosti iz naslova posesti, torej zavarovanje tveganj za škodo, ki nastane tretjim osebam. V tem delu namreč ne govorimo samo o zaščiti interesov (manjšine) etažnih lastnikov oziroma solastnikov, ampak o zaščiti interesov tretjih oseb, ki jim je s strani stavbe povzročena škoda.

Rezervni sklad

Upravljanje s sredstvi rezervnega sklada je eno od najbolj perečih vprašanj na področju upravljanja nepremičnin. Sam institut rezervnega sklada je sicer prepoznan kot izjemno koristen za učinkovito vzdrževanje stavbnega fonda, še posebej v državah, kjer je materialni status etažnih lastnikov nekoliko slabši in bi lahko brez tega instituta prihajalo do velikih zaostankov pri izvajanju nujnih vzdrževalnih del. A kljub temu so v zvezi s tem odprta še številna vprašanja, ki bi jih bilo smiselno nasloviti ob sistemskem urejanju področja.

a) Preprečevanje zlorab

V zvezi s preprečevanjem zlorab sredstev rezervnega sklada je bil precejšen napredek storjen z novelo SZ-1E. V tem smislu velja izpostaviti uvedbo fiduciarnih računov za sredstva rezervnih skladov, ki morajo biti odprti za vsako stavbo posebej. Ob tem nam je uspelo doseči tudi pravico etažnih lastnikov, da se temu s sprejetjem ustreznega sklepa, izognejo, s čimer se lahko izognejo tudi večjim stroškom vodenja teh sredstev. Pomembna je tudi okrepitev uporabe »načela štirih oči«, ki v praksi zagotavlja bistveno večji nadzor nad porabo sredstev.

V smislu preprečevanja zlorab so bile tako uvedene številne varovalke, ki bodo nedvomno pripomogle k večji varnosti sredstev etažnih lastnikov. Kljub temu pa zlorab nikoli ni možno v celoti preprečiti, zato v Združenju že dalj časa opozarjamo tudi na potrebo po doslednem in učinkovitem sankcioniranju kršitev. V tem smislu bi veljalo razmisliti predvsem o spremembah kazenske zakonodaje, s katerimi bi zlorabo sredstev rezervnega sklada lahko opredelili kot posebno kaznivo dejanje, za katero naklepa ne bi bilo treba dokazovati. S tem bi bistveno olajšali delo organom pregona in na dolgi rok vplivali tudi na število zlorab.

V Združenju smo pred leti ugotovili, da bi za varnost sredstev rezervnih skladov lahko ogromno naredili tudi s prenosom teh sredstev na državo oziroma eno od njenih institucij. S tem bi bila po eni strani bistveno izboljšana transparentnost vodenja rezervnih skladov in zmanjšana možnost zlorab, saj bi država nad temi sredstvi lahko vzpostavila neposreden nadzor. Po drugi strani pa bi država ta sredstva lahko vlagala neposredno v izboljšanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb in v njihovo vzdrževanje. S tem pa bi ta sredstva še bolj učinkovito dosegla svoj namen. Nenazadnje bi lahko država ta sredstva upravljala po stroškovnem principu, tako da bi bistveno zmanjšala stroške, ki jih imajo s tem etažni lastniki. Prepričani smo, da gre za predlog, ki je v vsakem primeru vreden temeljitega razmisleka in razprave saj bi bile pozitivne posledice takšne rešitve izjemno pozitivne.

Ne glede na zakonsko ureditev in v njej določene varovalke pa bo v bodoče nujno tudi osveščanje etažnih lastnikov o njihovi odgovornosti do lastnega premoženja. Največ namreč za varnost sredstev rezervnih skladov lahko naredijo sami etažni lastniki.

b) Namen uporabe

Člani Združenja upravnikov nepremičnin v zadnjih letih vse bolj opozarjajo tudi na rigidnost uporabe sredstev rezervnega sklada. Etažni lastniki so tako v načinu uporabe sredstev izjemno omejeni in nimajo možnosti z lastnimi odločitvami širiti namenov uporabe teh sredstev, čeprav bi bile te odločitve sprejete s soglasjem vseh. To je še bolj problematično v primerih tistih stavb, v katerih so etažni lastniki izvedli vse potrebne obnove, v rezervnem skladu pa se sredstva kopičijo in jih kljub temu ne morejo uporabiti v namene, ki v zakonu niso izrecno opredeljeni. V tem smislu bi vsekakor veljalo razmisliti o večji avtonomnosti etažnih lastnikov pri uporabi sredstev rezervnih skladov, pri čemer se lahko, takšne odločitve veže tudi na kvalificirano večino ali celo na soglasje vseh etažnih lastnikov.

Večja avtonomija sredstev rezervnih skladov bi morala biti omogočena tudi za vzdrževanje posameznih funkcionalno zaključenih delov vsake stavbe. Ta predlog je sicer povezan tudi s predlogom za dopustitev ločenega upravljanja takšnih delov (npr. različnih vhodov iste stavbe). V takšnih primerih bi morale biti etažnim lastnikom omogočeno, da rezervne sklade organizirajo tudi v okviru takšnih delov stavbe, s čimer bi bila lahko njihova uporaba bolj prilagojena potrebam etažnih lastnikov.

c) Kredit v breme rezervnega sklada

Na Združenju že dalj časa opozarjamo tudi na neustrezno ureditev najemanja kreditov v breme rezervnega sklada. Z novelo SZ-1E je bila tako za takšno odločitev jasno določena zahteva po soglasju vseh etažnih lastnikov, kar je v praksi izjemno težko oziroma skoraj nemogoče doseči. Takšna zahteva je še posebej nesmiselna zato, ker so bile z isto novelo znižane zahteve za sprejem odločitev o izvedbi določenih poslov,

ki jih etažni lastniki ne morejo financirati drugače kot z najemom posojila. Argument pristojnih, da so sredstva rezervnih skladov skupno premoženje vseh etažnih lastnikov in mora biti zato njihovo obremenjevanje vezano na odločitev vseh, sicer razumemo, a kljub temu menimo, da je s takšnimi zahtevami onemogočeno oziroma oteženo učinkovito upravljanje z večstanovanjskimi stavbami. Dodaten argument za ponoven razmislek o tem vprašanju je tudi dejstvo, da v drugih državah EU praktično ne najdemo tako strogih zahtev za sprejem odločitev o najemu kreditov v breme rezervnih skladov. Zavedamo se, da gre za zahtevno strokovno vprašanje, ki mora biti rešeno na ravni upravljanja s skupnim premoženjem, zato predlagamo, da se ta razmislek opravi v okviru priprave celovite reforme področne zakonodaje. Ob tem velja ponovno opraviti temeljito analizo ureditev v drugih primerljivih državah.

Učinkovitost nadzora

Na Združenju upravnikov nepremičnin že dolgo opozarjamo tudi na neučinkovit nadzor nad izvajanjem določb SZ-1 s strani vseh zavezancev. Ob tem pa se pogosto pozablja na popolno odsotnost nadzora nad upravljanjem poslovnih in poslovno stanovanjskih stavb. V tem delu je namreč dejavnost trenutno urejena zgolj z določbami SPZ, nad izvajanjem katerih pa inšpekcijskega nadzora ni. To težavo bi načeloma odpravili z enotno regulacijo upravljanja vseh stavb v etažni lastnini oziroma vseh stavb z več lastniki, kar predlagamo v uvodu tega dokumenta.

Za upravljanje večstanovanjskih in stanovanjsko poslovnih stavb je torej inšpekcijski nadzor načeloma ustrezno urejen, a je žal že zelo dolgo povsem neučinkovit. Izrazita kadrovska podhranjenost pristojnega inšpekcijskega organa ima namreč za posledico zelo dolgotrajne postopke, zaradi katerih se upravičenci vse pogostejše na inšpekcijo sploh ne obračajo. Ob sprejemanju novele SZ-1E so sicer pristojni obljubljali, da se bo takoj po uveljavitvi število inšpektorjev podvojilo, a se to več kot očitno ni zgodilo. Vse bolj se tako kaže, da država ni sposobna zagotoviti učinkovitega nadzora nad upravljanjem večstanovanjskih stavb v sedanjí organizaciji. Zato bi ob celovitih spremembah področne zakonodaje veljalo razmisliti o spremembi sistema nadzora. Ena od možnosti bi bila, po zgledu rešitve, ki jo lahko najdemo v predlogu novega hrvaškega zakona,³ ki predvideva, da bi nadzor nad obveznostmi zavezancev izvajale občinske inšpekcijske službe. V nadaljnjih strokovnih razpravah bi zato veljalo razmisliti, če ne bi bilo smiselno tudi pri nas nadzora nad upravljanjem stavb z več lastniki prenesti v pristojnost lokalnih skupnosti oziroma njihovih inšpekcijskih služb.

Reševanje sporov

Zaradi dolgotrajnih postopkov je potrebno v novem zakonu predvideti učinkovitejše reševanje sporov med etažnimi lastniki ter etažnimi lastniki in upravniki, saj sedanje stanje predstavlja veliko oviro pri učinkovitem upravljanju stavb. Postopki (tako sodni kot izvensodni) morajo biti predvsem hitri in učinkoviti. Mogoče bi veljalo v tem delu razmišljati tudi o uvedbi obveznega predhodnega izvensodnega reševanja sporov, kar bi lahko postopke bistveno skrajšalo.

Razmerja med etažnimi lastniki in med etažnimi lastniki in upravnikom

V več kot dvajsetletnem izvajanju določb Stanovanjskega zakona se je v praksi izkazalo, da so razmerja med etažnimi lastniki pa tudi med etažnimi lastniki in upravnikom v določeni meri neustrezno urejena.

V tem delu bi bilo nujno precej bolj določno urediti predvsem obveznosti upravnika pa tudi etažnih lastnikov. V vsakdanji praksi namreč ogromno sporov izhaja iz nerazumevanja vloge upravnika in obveznosti etažnih lastnikov, zato bi veljalo ta razmerja že na zakonski ravni podrobneje urediti. Obenem pa etažnim lastnikom prepustiti določeno mero avtonomijo, da lahko določena razmerja uredijo tudi drugače, in sicer s pogodbo o medsebojnih razmerjih, katere sklenitev bi bila v tem primeru prostovoljna in ne obvezna.

³ Zakon o upravljanju in održavanju zgrada

Nadzorni odbor

Še eno vprašanje, ki v praksi povzroča številne težave in negotovost, pa so pristojnosti in način imenovanja nadzornega odbora stavbe. Ta organ se je sicer načeloma izkazal kot ustrezen način organizacije etažnih lastnikov in poenostavljenega nadzora nad delom upravnika. So se pa v praksi nejasnosti pokazale predvsem glede pristojnosti nadzornega odbora, saj so si nekateri, v nasprotju z zakonskimi določbami in samim namenom jemali bistveno več pristojnosti, s tem pa posegali tudi v upravičenja ostalih etažnih lastnikov kot tudi v pristojnosti upravnika. V primeru, da se bodo pristojnosti nadzornega odbora

Kratkoročne in nujne spremembe zakonodaje

Če smo v prvem delu predstavili spremembe, ki jih pričakujemo na dolgi rok, ali glede njih pričakujemo vsaj temeljito strokovno razpravo, pa imamo na drugi strani tudi številne predloge, ki bi jih bilo treba realizirati v najkrajšem možnem času oziroma s spremembami veljavnega SZ-1. V tem delu torej govorimo o spremembah, ki se nanašajo na učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb.

Ločeno upravljanje zaključenih celot posamezne stavbe

Z upravljanjem stavb, ki so sestavljene iz več delov, ki na nek način predstavljajo zaključene celote (običajno ločeni vhodi) je v praksi veliko težav. Vse od uveljavitve SZ-1 v letu 2003 je bilo stališče pristojnega ministrstva, da mora imeti vsaka stavba z isto ID številko enega upravnika. Da torej v isti stavbi ne more biti določenih več različnih upravnikov (za vsak vhod posebej). Enako seveda velja tudi za rezervni sklad. V drugo smer pa je delno šla sodna praksa, ki je takšne primere dopuščala. Zato je v praksi še danes veliko primerov, ko je v isti stavbi več upravnikov. Kasneje se je sodna praksa sicer začela spreminjati, a se sodišča v posameznih primerih še vedno odločajo različno. Je pa zakonodajalec z novelo SZ-1E še bolj izrecno določil, da ima lahko vsaka stavba z eno ID številko le enega upravnika. V 41. členu novele je tudi določil, na kakšen način se v stavbi doseže poenoteno upravljanje in za to določil prehodno obdobje 5 let. To pomeni, da bi morali v vseh stavbah, kjer posamezne zaključene celote upravlja več upravnikov, stanje poenotiti do junija 2026.

Težava je v tem, da se to ne izvaja, saj temu sistemu v veliki meri nasprotujejo etažni lastniki, ki si pri tem želijo večjo svobodo in fleksibilnost. Tudi na Združenju upravnikov nepremičnin smo že večkrat poudarili, da bi moral zakon dopuščati tudi ločeno upravljanje po vseh oziroma zaključenih celotah posamezne stavbe, saj znotraj teh obstajajo specifične tako pri opreми kot pri pričakovanjih in željah etažnih lastnikov. Resorčno ministrstvo je v preteklosti večkrat pojasnjevalo, da se lahko etažni lastniki odločijo za ločeno upravljanje tako, da vsakemu delu stavbe, ki bi ga želeli ločeno upravljati, določijo svojo ID številko. Žal pa je ta postopek zamuden in relativno drag, zato bi po našem mnenju morale obstajati drugačne rešitve.

Ugotavljamo, da se po več kot 3 letih od uveljavitve SZ-1E določba glede obveznega poenotenja upravljanja v posameznih stavbah ne izvaja v skladu s pričakovanji pripravljavcev, saj je po naših podatkih do poenotenja prišlo v manjšem številu primerov. Etažne lastnike je namreč težko prisiliti v rešitve, ki si jih ne želijo. Zato smo prepričani, da je prišel čas, da se to vprašanje uredi drugače. Predlagamo, da se etažnim lastnikom, v nasprotju s sedanjo ureditvijo, dopusti možnost, da se sami odločajo o ločenem upravljanju funkcionalno zaključenih delov posamezne stavbe in v skladu s tem tudi o oblikovanju posebnih rezervnih skladov za takšne dele stavb. Uvedba takšne rešitve bi bila v praksi relativno enostavna, saj je glede tega vprašanja na voljo bogata sodna praksa.

Predlagamo, da do te spremembe pride že v okviru sprememb SZ-1, saj se prehodno obdobje izteka. V primeru, da se to ne bi zgodilo, bi, zaradi postopkov določanja začasnih upravnikov, še dodatno obremenili pristojno inšpekcijo, ki se že tako zaradi kadrovske podhranjenosti utaplja v odprtih primerih. V primeru, da do teh sprememb ne bo prišlo, bomo na Združenju v sodelovanju z etažnimi lastniki razmislili o pobudi za presojo ustavnosti omenjene določbe, saj po našem mnenju preveč posega v lastninsko pravico etažnih lastnikov in svobodno odločanje o izbiri upravnika lastne nepremičnine.

Poenostavitev odločanja etažnih lastnikov

Kljub določenim korakom v Združenju še vedno ugotavljamo, da je odločanje etažnih lastnikov težavno, kar predstavlja eno glavnih ovir za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Določeno olajšanje smo pričakovali z uvedbo elektronskega odločanja, a je upanje razvodenelo, ko so na pristojnem ministrstvu s spremembo Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb⁴ (v nadaljevanju: Pravilnik) za to zahtevali podpisovanje z elektronskimi potrdili.

Č lani Združenja bi si sicer na tem področju želeli nadaljnje digitalizacije, a je realno ne moremo pričakovati. Še posebej glede na to, da je veliko število etažnih lastnikov starejših in niso najbolj vešči uporabe digitalnih rešitev. Zato smo prepričani, da lahko do učinkovitejšega odločanja in večje uporabe digitalnih rešitev oziroma elektronskega odločanja pridemo z manjšimi koraki. Zato najprej predlagamo uvedbo možnosti kombiniranja vseh treh obstoječih načinov odločanja etažnih lastnikov (torej zbora lastnikov, podpisovanja listine in elektronskega glasovanja). To bi verjetno s časom privedlo do tega, da bi se fizični zbori lastnikov počasi opuščali. Poleg tega bi s tem takoj v celoti odpravili potrebo po izvedbi ponovljenega zbora. Če namreč na zboru ne bi bilo dovolj prisotnih etažnih lastnikov, bi lahko upravnik preostale glasove zbral s podpisovanjem listine ali s pomočjo elektronskega odločanja. Ponovljeni zbori lastnikov so namreč v praksi pogosto povod za različna nesoglasja in dvome v veljavnost sprejetih odločitev.

Obenem predlagamo, da bi etažnim lastnikom podelili avtonomijo, da lahko za svojo stavbo ukinejo obveznost vsakoletnega sklicevanja zborov etažnih lastnikov. Ta izbira bi prišla prav predvsem tam, kjer so vsi etažni lastniki vešči drugih načinov komunikacije. V takšnih primerih je izvedba zbora etažnih lastnikov samo zaradi zakonske zahteve nesmiselna. Še vedno pa bi kvalificiranim predlagateljem dopustili, da lahko zahtevajo sklic zbora etažnih lastnikov. S tem bi lahko bistveno poenostavili način odločanja, in sicer predvsem v tistih stavbah, kjer to etažnim lastnikom ne predstavlja posebne težave.

Ponovno predlagamo tudi strokovni razmislek o poenostavitvi sedanjega načina elektronskega odločanja, saj se je sistem z digitalnimi potrdili izkazal kot pretežno neuporaben. Poleg tega tudi dosedanja sodna praksa dopušča bolj poenostavljene načine sprejemanja odločitev etažnih lastnikov⁵. Veljalo bi razmišljati predvsem o tem, da lahko etažni lastniki podrobnejši način elektronskega sprejemanja odločitev uredijo v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

Način uporabe sredstev rezervnega sklada

Ne glede na to, da podrobnejšo strokovno razpravo o pravnem položaju in načinu uporabe sredstev rezervnega sklada predlagamo ob celoviti reformi zakonodaje s področja upravljanja nepremičnin, pa bi bilo določene spremembe za večstanovanjske smiselno uvesti takoj, ob naslednji spremembi SZ-1. V tem delu najprej ponovno predlagamo poenostavitev najemanja kreditov v breme rezervnega sklada. Ne glede na že omenjene pravno teoretične pomisleke, ki izvirajo iz dejstva, da gre za skupno premoženje vseh etažnih lastnikov, bi veljalo razmisliti o znižanju potrebnega soglasja, vsaj v primeru energetskih prenov stavb in drugih investicij, ki so tudi v javnem interesu.

Zavedamo se tudi pomislekov v zvezi s pretirano uporabo sredstev rezervnih skladov in potencialnimi težavami pri financiranju vzdrževalnih del na večstanovanjskih stavbah, čemur je rezervni sklad v osnovi namenjen. Zato predlagamo, da bi se v zakonu določilo nek minimalen znesek rezervnega sklada, ki ga ni mogoče uporabiti za druge namene, razen za nujna vzdrževalna dela.

Poleg tega predlagamo, da se s splošno določbo dovoli uporaba sredstev rezervnega sklada tudi za kritje stroškov tistih nalog, ki jih etažnim lastnikom oziroma upravnikom nalagajo drugi predpisi. Primer dobre prakse je sicer Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča⁶ (ZVEtL-1), ki izrecno določa, da se stroški postopka lahko krijejo iz rezervnega sklada. Vendar pa takšna ureditev predstavlja izjemno in ne pravilo, zato bi moral splošno določbo glede tega vsebovati SZ-1.

⁴ Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22

⁵ ako npr. sodba Višjega sodišča v Ljubljani v zadevi Cpg 440/2022

⁶ Uradni list RS, št. 34/17

Identifikacija etažnih lastnikov

Č lani Združenja upravnikov nepremičnin se v praksi vse pogosteje soočajo s težavami zaradi neurejenega načina identifikacije oseb, ki se udeležujejo zborov etažnih lastnikov. Po eni strani je pravna podlaga za to nejasna, po drugi strani pa bi to povzročalo tudi veliko oviro za že tako kompleksno izvedbo zborov v večjih večstanovanjskih stavbah. Zato bi morali na pristojnem ministrstvu razmisliti o čim bolj enostavnem načinu preverjanja istovetnosti udeležencev zborov etažnih lastnikov. Nedvomno je to še dodaten argument za digitalizacijo odločanja, pri kateri je ugotavljanje istovetnosti bistveno lažje in hitrejše, a kot rečeno bistvenih premikov na tem področju še ne moremo pričakovati, zato bo treba na kratki rok razmisliti o alternativah.

Ukinitev oglasnih desk

Oglasne deske v večstanovanjskih stavbah v praksi veliko težavo povzročajo že dalj časa. Po eni strani upravniki ugotavljajo, da jih v določenih stavbah sploh ni možno namestiti, v drugih pa jih etažni lastniki nočejo. Problematične so tudi zato, ker z njimi običajno ni možno izpolniti navodil Urada informacijskega pooblaščenca, glede tega, da osebni podatki etažnih lastnikov ne smejo biti vidni na mestih, do katerih lahko dostopajo tretje osebe.

Določeni koraki v zvezi s tem so bili storjeni z uveljavitvijo novele SZ-1E, saj se zdaj lahko oglasno desko v celoti nadomesti z drugimi mesti, ki so dostopna vsem etažnim lastnikom (torej tudi spletnimi stranmi, kar bi mogoče veljalo izrecno zapisati v zakon ali pravilnik). Ne glede na to pa predlagamo, da se oglasne deske v celoti umakne iz besedila SZ-1 in se na mestih, kjer je z določenimi informacijami potrebno seznaniti vse etažne lastnike, ohrani samo besedilo »na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom pod enakimi pogoji«.

Uvedba elektronskega poročila o upravnikovem delu

Že dalj časa se v stroki pojavlja tudi predlog, da bi bilo upravnikom dovoljeno, da poročilo o svojem delu pripravijo in distribuirajo tudi v elektronski obliki, in sicer vsaj tistim etažnim lastnikom, ki se s tem izrecno strinjajo. V današnjem času je namreč nesmiselno, da se mora to poročilo pripravljati v fizični obliki in kot tako posredovati tudi vsem etažnim lastnikom. To je skregano tudi z vsemi načeli trajnosti, ki jih zasledujemo kot država. Večina natisnjenih poročil namreč pristane neposredno v smeteh, saj jih etažni lastniki niti ne preberejo.

Na tem mestu velja ponovno omeniti tudi prizadevanja, da bi se upravnikom omogočilo etažnim lastnikom, vsaj tistim, ki razpolagajo z ustrezno opremo, tudi račune posredovati v elektronski obliki.

Način potrjevanja zapisnikov o zborih lastnikov

Vedno večjo težavo v praksi predstavlja tudi način potrjevanja zapisnikov zborov etažnih lastnikov. Overovatelja zapisnika se pogosto ne moreta dogovoriti glede vsebine zapisnika in upravniku posredujeta nasprotujoče pripombe. V zakonu bi zato veljalo določiti, da mora pripravljavec zapisnika pripombe na njegovo vsebino upoštevati le v primeru, ko jih podata oba overovatelja skupaj. Seveda pa lahko na tem mestu ponovno ugotovimo, da bi z ukinjanjem fizičnih zborov etažnih lastnikov odpadla tudi potreba po overjanju zapisnikov.

Subsidiarna odgovornost lastnika posameznega dela

Subsidiarno odgovornost lastnika posameznega dela, ki je do sedaj že uveljavljena in v praksi ne povzroča težav, bi bilo nujno razširiti na vse stroške, ki izvirajo iz posameznega dela, pa tudi na vse prostore (sedaj je določeno zgolj za stanovanja) in na vse uporabnike posameznih delov, ne glede na pravno naravo uporabe.

Podrobnejša določitev nalog upravnika

Predlagamo tudi, da se ob naslednji spremembi SZ-1 naloge upravnika podrobneje določi, tako da bo vsem naslovnikom določb zakona jasno, kaj se od upravnika pričakuje in česa se ne. Ne glede na to, da smo podrobnejšo določitev obsega odgovornosti upravnika in etažnih lastnikov predlagali za sistemske spremembe zakonodaje, ni razloga, da ne bi poskusili področja bolje regulirati že z manjšimi dopolnitvami veljavnih določb. Ob tem bi morali izhajati iz prakse in najpogostejših nesoglasij oziroma dvomov, do katerih prihaja ob upravljanju večstanovanjskih stavb.

Kriteriji za delitev stroškov

Trenutna ureditev delitve stroškov po številu uporabnikov posameznega dela v praksi povzroča številne težave. V praksi namreč pogosto prihaja do zlorabe kriterija, s tem pa so na nepošten način oškodovani tisti etažni lastniki, ki upravniku sporočajo pravilne podatke.

Pred leti so sicer pripravljavci zakonskih sprememb predlagali črtanje tega kriterija in delitev stroškov po solastniških deležih, kar pa je (predvsem v laični) javnosti naletelo na izjemno negativen odziv.

Tudi na Združenju upravnikov nepremičnin ugotavljamo, da je za določene stroške delitev po kriteriju števila uporabnikov najbolj poštena in pravična. Težave v praksi pa so v pretežni meri posledica neustrezne ureditve in pomanjkanja nadzora, kar omogoča zlorabe. Zato ponovno predlagamo, da se z določenimi enostavnimi ukrepi poveča možnost nadzora nad resničnostjo sporočenih podatkov. Do določene mere se to lahko zagotovi s povezovanjem zbirk podatkov, s katerimi razpolaga država. Poleg tega pa bi lahko organom upravljanja v večstanovanjski stavbi (predvsem nadzornemu odboru in zboru etažnih lastnikov) v zvezi s tem podelili več pristojnosti. Na takšen način se problema že sedaj učinkovito lotevajo nekateri etažni lastniki, zato bi bilo njihove izkušnje smiselno izkoristiti za spremembe zakonodaje.

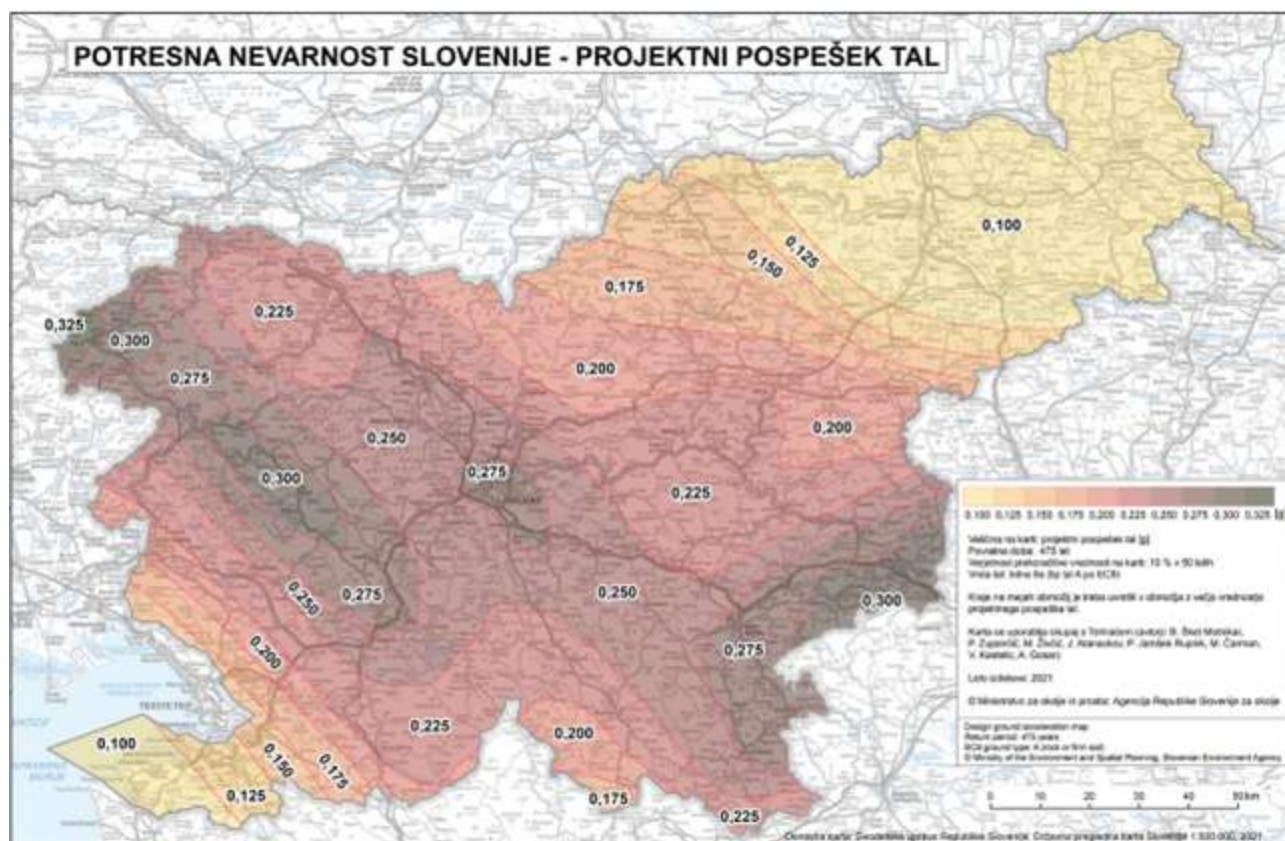
Problematika potresne varnosti večstanovanjskih stavb

Dejan Prebil, univ. dipl. inž. grad.

Svetovalec za sistemsko zakonodajo in inženirstvo Inženirska zbornica Slovenije

Uvod

Potres je naravni pojav, katerega časa in kraja nastanka ne moremo napovedati, znamo pa razmeroma dobro oceniti, kako močni potresi se lahko z določeno verjetnostjo zgodijo na nekem območju v nekem časovnem obdobju. Karte potresne nevarnosti, ki jih uporabljamo pri projektiranju običajnih objektov, prikazujejo ocene pospeškov tal za potres s povratno dobo 475 let, kar je enako verjetnosti 10 %, da tak potres nastane v 50 letih. V skladu s to karto celotna Slovenija leži na potresno ogroženem območju, najbolj pa je ogrožen pas od skrajnega severozahoda preko osrednjega dela do Brežic in Krškega (slika 1). Žal tako ni nobenega dvoma o tem, da se bo tako kot nedavno na Hrvaškem ali v Italiji, tudi na ozemlju Slovenije prej ali slej spet zgodil rušilen potres.



Slika 1: Karta potresne nevarnosti Slovenije – projektni pospešek tal (povratna doba 475 let), Vir: ARSO

Potres sam po sebi neposredno ne ogroža ljudi, ogrožajo pa jih gradbeni objekti ali njihovi deli, ki se ob potresu lahko porušijo na njih. Edina zaščita pred tem je potresno odporna gradnja. Ker je potresno inženirstvo razmeroma mlada veda, ki pa v zadnjem času hitro napreduje, hkrati pa se vedno bolj dvigajo tudi zahtevnosti in zahteve za splošno varnost ljudi, so nekateri gradbeni objekti, grajeni v preteklih obdobjih, z današnjega gledišča izrazito potresno nevarni. Marsikateri od njih močnejših potresov ne bi preživel brez resnih poškodb, ki bi lahko ogrozile tudi človeška življenja. Potrebno se je sicer zavedati, da absolutne varnosti ne moremo pričakovati niti od modernih gradbenih objektov, grajenih po danes veljavnih predpisih, saj bi bila gradnja takih objektov enormno draga, pa vendar je verjetnost porušitve teh izredno majhna, še toliko bolj če gre za objekte z izredno velikimi posledicami porušitve (npr. nuklearna elektrarna). V kolikor so sprojektirani in zgrajeni brez napak, tako objekte, grajene v skladu z današnjimi predpisi, lahko

smatramo za potresno varne. Drugače velja za nekatere druge gradbene objekte, grajene v času starejših predpisov, pri katerih je verjetnost porušitve v določenem časovnem obdobju precej večja. V splošnem so najbolj ranljivi objekti, ki so bili zgrajeni po drugi svetovni vojni po predpisih, veljavnih pred letom 1964.

Kljub temu, da inženirska stroka že dolgo opozarja na problematiko potresne ogroženosti nekaterih starejših objektov, pa je zavedanje splošne potresne ogroženosti v družbi precej nizko. Neposredne informacije o tem, kako varni so posamezni objekti, ni, prav tako ni predpisa, ki bi zahteval pridobitev te informacije ob prodaji ali oddaji objekta v najem. Tako kupci oz. najemniki takih objektov ne vedo kako potresno varen objekt kupujejo oz. najemajo in temu primerno se potresna varnost objekta, ki je objektivno gledano eden najpomembnejših parametrov objekta, niti ne more odraziti v nakupni ceni objekta oz. ceni najemnine. To bi bilo mogoče rešiti z uvedbo potresnih izkaznic po vzoru energetskih.

Trenutna regulacija ne preprečuje niti prometa z izredno potresno nevarnimi objekti, pri katerih obstaja velika verjetnost, da bo v določenem časovnem obdobju prišlo do izgube življenj, niti ne podaja jasnih zahtev, da je, v primeru potresno preveč neodpornih objektov, potrebno poskrbeti za njihovo ojačitev. V določenih primerih, a ne dovolj jasno in nedvoumno to zahteva le v primeru, da se izvajajo določeni posegi v konstrukcijo.

V praksi se še vedno izvaja tudi energetska sanacija potresno neodpornih objektov brez predhodne preverbe potresne odpornosti objektov. Še več, tak način energetske sanacije se podpira tudi s strani države s podeljevanjem nepovratnih sredstev in ugodnimi krediti.

Protipotresni predpisi v sloveniji

Ob odsotnosti jasnih splošnih informacij o potresni varnosti objektov (razen pri tistih, za katere je bila izvedena individualna analiza potresnega tveganja), lahko o prvi grobi oceni glede potresne varnosti sklepamo na podlagi leta gradnje objekta oz. zahtev predpisov, ki so bili takrat v veljavi za zagotovitev potresno odporne gradnje. Zato je v tem oziru poznavanje protipotresnih predpisov v določenem obdobju zelo pomembno in koristno.

V Ljubljani so bile prve zahteve za potresno odpornejšo gradnjo za zidane stavbe objavljene v Stavbinskem redu iz leta 1896, ki je bil izdan kot odziv na rušilen potres, ki je Ljubljano stresel leta 1895. Šlo je predvsem za neka zelo splošna in opisna vodila na podlagi opažanj posledic nedavnega potresa v smislu, da mora imeti stavba glavne zidove postavljene na način, da lahko obstane ob potresu, da naj ima stavba v vsakem nadstropju v zidovih obilo vezi in podobno. O kakršnemkoli računskem preverjanju ni bilo govora.

Na področju Slovenije so bili prvi protipotresni predpisi, ki so zahtevali tudi določeno potresno analizo objekta, sprejeti leta 1963. Po potresu v Skopju so ti predpisi z določenimi spremembami pričeli veljati tudi na ravni Jugoslavije. Predpis je upošteval znanje, ki je bilo dostopno v tistem času in je bilo z današnjega gledišča zelo skromno, celo neustrezno in ni zagotavljalo visoke potresne varnosti objektov. Poleg tega so se v tem obdobju povojne intenzivne gradnje s slabšimi gradbenimi materiali gradili tudi nekateri visoki stanovanjski objekti, ki so zaradi svoje višine potresu še toliko bolj izpostavljeni. Nekateri individualne analize objektov, izvedene s strani Zavoda za gradbeništvo Slovenije (ZAG) v okviru raziskovalnega projekta, so pokazale, da je potresna odpornost nekaterih takih objektov celo manjša od 10 % danes zahtevane, kar pomeni, da je verjetnost izgube človeških življenj v takih objektih izredno velika. Posebna zgodba so tudi nekatere skupine objektov, za katere poseben računski dokaz potresne varnosti ni bil zahtevan, saj naj za njih potres ne bi predstavljal nevarnosti in pri zidanih objektih, ki so se lahko konstruirali kar po nekih splošnih določilih predpisa.

Hiter razvoj potresnega inženirstva je v letu 1981 privedel do sprejema za tisti čas zelo modernega jugoslovanskega protipotresnega predpisa, sprejem katerega je še pospešil močan rušilni potres v istem letu pred tem v Črni Gori. Predpis je prinesel nekaj zelo pomembnih novosti, ki so pozitivno doprinesle k potresni varnosti, imel pa je tudi številne pomanjkljivosti, zato se je v prihodnjih letih še nekajkrat popravil. S sprejemom tega predpisa in naknadnih dopolnitev se je konstruiranje potresno odpornih konstrukcij bistveno posodobilo.

Od leta 2006 naprej so se začeli porabljati sedanji evropski standardi Evrokod, ki so od leta 2008 naprej tudi obvezni za uporabo. Slop standardov Evrokod 8, ki obravnava projektiranje potresno odpornih objektov, je bistveno popolnejši in obsežnejši od jugoslovanskih predpisov iz leta 1981, seveda še toliko bolj od še starejših predpisov. Objekti, zgrajeni skladno s temi standardi in brez napak se z današnjega gledišča smatrajo za potresno varne (upoštevan potres s 475 letno povratno dobo - 10 % verjetnost dogodka v 50

letih), saj je verjetnost porušitve izredno majhna. V splošnem so objekti, projektirani v skladu s temi predpisi precej bolj potresno odporni, kot tisti, grajeni v prejšnjih obdobjih. Predpisano je tudi zagotavljanje ustrezne duktilnosti objektov, s katerim se zagotovi plastično obnašanje objektov in posledično preprečuje hipno porušitev objekta, ki bi ogrozila človeška življenja. Pri izredno visokih potresnih obremenitvah, pri katerih bi se marsikateri starejši objekt že podrl, se tako novejši gradbeni objekti poškodujejo, lahko tudi do mere, da niso več uporabni za bivanje, vendar se ob nastanku teh poškodb sipa energija (podobno kot pri poškodbah modernih vozil ob trkih), s tem pa prepreči popolna porušitev, ki bi ogrozila človeška življenja.

Z informacijo o tem, kdaj je bil objekt zgrajen, lahko torej dobimo dober prvi občutek o potresni odpornosti objekta. Če je bil objekt kasneje potresno saniran je seveda stanje lahko precej ugodnejše, odvisno od tega, na kakšen način in do kakšnega nivoja je bil objekt potresno saniran. Pri sklepanju o potresni varnosti objektov na podlagi časa gradnje je v obzir potrebno vzeti tudi dejstvo, da so bili morda objekti, grajeni tik po sprejemu določenih predpisov, grajeni še v skladu s predhodnimi predpisi in ne novimi, saj se čas projektiranja in dejanske izvedbe oz. dokončne izgradnje objekta lahko razlikujejo. Preveriti je potrebno tudi, ali je objekt v naravi sploh skladen s prvotno predvidenim stanjem, saj so v času svojega obstoja mnogi doživeli velike spremembe, ki lahko zelo pomembno vplivajo na njihovo potresno varnost. O tem več v naslednjih poglavjih.

Energetske sanacije potresno neodpornih objektov

Eden najprimernejših trenutkov za zagotovitev boljše potresne odpornosti s tega vidika problematičnega objekta je čas, ko se izvaja tudi energetska sanacija objekta. Nekateri stroški in aktivnosti so namreč skupni obema sanacijama. Tako so lahko skupni vsi pogovori in dogovori za celostno sanacijo, izvede se lahko skupen projekt, ki ima mnoge skupne sestavine in sodelavce, pridobiva se nekatera skupna soglasja, ponudbe se išče enkrat, pogodbe in pogovori z izvajalci so lahko enkratni. Ob izvedbi se gradbišče vzpostavi samo enkrat, samo enkrat se vzpostavlja gradbiščne provizorije, enkrat se postavlja gradbiščni oder, uporabniki objekta so ob gradnji moteni le enkrat. Tako sta skupna energetska in potresna sanacija stroškovno in časovno precej bolj učinkovita, kot izvedena vsaka zase.

Izvedba energetske sanacije potresno neodpornega objekta brez hkratne potresne sanacije je v splošnem celo izrazito škodljiva, saj je pri potresni sanaciji največkrat potrebno uničiti obstoječo fasado objekta, za kar pa se bo v primeru, da se je ta ob energetske sanaciji ravno na novo izvedla, investitor precej težje odločil. Tako je usoda potresne neodpornosti objekta zapečaten še za mnoga leta. Poleg tega objekt s povsem novo lepo fasado daje iluzijo varnosti, čeprav ta k potresni odpornosti ne doprinese nič. Lahko pa tak način parcialne prenove služi za špekulacije ob prodaji objektov, saj nepoučeni kupec lahko hitro podleže estetskemu vtisu. Take parcialne energetske prenove potresno neodpornih objektov se lahko izvedejo celo s finančno podporo države, ki preko EKO Sklada za energetske sanacije povsem nekritično podeljuje nepovratna sredstva. Po mnenju inženirske stroke bi morala biti pridobitev subvencije ali ugodnejših kreditov za energetske sanacije objektov vsekakor pogojena s hkratno preverbo stanja objekta in zagotovitvijo določenega nivoja potresne odpornosti objekta, ob tem pa bi morala država predvideti tudi nek model sofinanciranja potresnih prenov po vzoru energetskih.

Naknadni posegi v nosilno konstrukcijo objekta

Veliko težavo za potresno odpornost objekta lahko predstavljajo tudi naknadni nestrokovni posegi v konstrukcijo objekta ali uporaba objekta v nasprotju s predvidenim v prvotnem projektu (npr. povečanje predvidene obtežbe, ki posredno vpliva tudi na potresno obtežbo). Zavedati se je potrebno, da vsak poseg v nosilno konstrukcijo pomeni večjo ali manjšo spremembo nivoja zagotavljanja mehanske odpornosti in stabilnosti objekta. V primeru ustrezne strokovne obravnave tak poseg lahko pomeni tudi ojačitev, v nasprotnem primeru pa največkrat oslabitev, kar v skrajnem primeru lahko vodi tudi v porušitev objekta. Če ne prej, ob močnejšem potresu.

Mnogi lastniki oz. uporabniki objektov se prenov lotevajo tudi v stavbah (tudi večstanovanjskih), ki že same po sebi ne ustrezajo zahtevam predpisov za nove objekte, so morda že dotrajane, v primeru nestrokovnih posegov v konstrukcijo pa se varnost teh stavb tako še dodatno zniža. Poleg tega se posegi v življenjski dobi objekta kopičijo, negativni učinki pa seštevajo. Potresna varnost takih objektov je zato lahko zelo nizka.

Marsikateri poseg v obstoječo konstrukcijo, ki laiku na prvi pogled deluje nedolžno, ima lahko za potresno odpornost objekta zelo negativne učinke. Zagotovitev oz. nadomestitev ustrezne odpornosti konstrukcijskega elementa na običajno vertikalno obtežbo po posegu v konstrukcijo je za kvalificiranega strokovnjaka razmeroma enostavno delo (npr. zagotovitev preklade nad novo odprtino v nosilni steni), povsem nekaj drugega pa je zagotovitev odpornosti tudi na potresno obtežbo. Močnejši potres je pojav, katerega vpliv na objekt je zgolj s prirojeno intuicijo, brez specialističnih strokovnih znanj, nemogoče ustrezno ovrednotiti. Zaradi redkosti pojava močnejših potresov tu ne štejejo niti izkušnje na področju graditve objektov, ki niso podprte s teoretičnimi specialističnimi znanji (npr. izkušnje gradbenih delavcev, arhitektov), saj se okoliščine od objekta do objekta lahko bistveno razlikujejo in rešitev uporabljena na enem objektu, ki jo je sicer predvidel ustrezno kvalificiran strokovnjak, ni nujno ustrezna tudi za drugega. V preteklosti je bilo na tem področju precej stihije, novi Gradbeni zakon (v nadaljevanju: GZ-1), ki se uporablja od junija 2022, pa je na tem področju prinesel določene pozitivne novosti. Čeprav stroka še vedno opozarja na nekatere pomanjkljivosti take ureditve, pa so določila zakona korak v pravo smer.

Trenutno veljavni GZ-1 predvideva sledeče posege v nosilno konstrukcijo obstoječega objekta:

- odstranitev
- prizidava
- rekonstrukcija
- nujna rekonstrukcija
- manjša rekonstrukcija
- sprememba namembnosti-
- vzdrževanje
- vzdrževalna dela v javno korist

Manjša rekonstrukcija

Največja novost v GZ-1 pri posegih v nosilno konstrukcijo obstoječega objekta predstavlja uvedba pojma manjša rekonstrukcija, ki zapolnjuje vrzel med rekonstrukcijami in vzdrževanjem objektov. Pri rekonstrukcijah je namreč potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, prijaviti gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje, pri vzdrževalnih delih pa ničesar od tega, niti tu ni predvidena obvezna vključitev kakršnihkoli kvalificiranih strokovnjakov. Do pričetka uporabe GZ-1 je bilo torej potrebno posege v konstrukcijo (razen tistih, ki so spadali med nekatere druge predvidene posege), razvrstiti ali med rekonstrukcije ali med vzdrževalna dela, kar je v nekaterih primerih privedlo do tega, da je bilo, zaradi razmeroma majhnih posegov, potrebno pridobivati gradbeno dovoljenje, zaradi nepraktičnosti in neživljenjskosti takega predpisa pa so se na videz manjši posegi, ki sicer še zdaleč niso bili nepomembni z vidika zagotavljanja mehanske odpornosti in stabilnosti, izvajali kar v okviru vzdrževanja, brez vključevanja strokovnjakov, ki bi znali ovrednotiti njihov vpliv na varnost celotnega objekta. Manjše rekonstrukcije so to vrzel zapolnile na način, da za določen nabor posegov ni potrebna pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja, je pa potrebna vključitev pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva (v nadaljevanju: PI-G), ki mora predvideni poseg ovrednotiti in podati pisno mnenje, s katerim predvidi rešitev, ki gradbenotehničnih lastnosti objekta vsaj ne poslabšuje, po izvedbi pa mora podpisati mnenje, da so dela izvedena ustrezno. To sicer ni izrecno zapisano v predpisih, a je logično, da lahko poda ustrezno mnenje le na podlagi analiz, na osnovi katerih pripravi ustrezno izvedbeno dokumentacijo. Šele s tem je definirano, kaj se bo sploh izvajalo, kako naj se to izvede in kaj točno PI-G potrjuje z izjavo.

Čeprav zakonodaja tega ne predpisuje, je zelo pomembno, da se spremembe obstoječega objekta po izvedbi vnesejo v projektno dokumentacijo izvedenih del, če ta obstaja, saj je informacija o tem izredno pomembna za prihodnja dela na objektu.

Uredba o razvrščanju objektov v prilogi 2 med manjše rekonstrukcije uvršča:

- Statične ojačitve posameznega ali več posameznih konstrukcijskih elementov;
- Zamenjavo istovrstnih posameznih konstrukcijskih elementov, v katero spada na primer zamenjava ostrešja ali delov medetažne konstrukcije;
- Zamenjavo elementov javnega vodovoda in javne kanalizacije;
- Dolbenje utorov in niš v nosilno konstrukcijo;
- Izvedbo odprtin in večjih konstrukcijskih prebojev ter povečanje obstoječih odprtin v objektu, ki ne presegajo ene tretjine površine posameznega konstrukcijskega elementa in niso širši od 2 m;

- Povečanje obstoječih prebojev fasade stavbe do 2 m, pri čemer velikost povečanja odprtine ne sme presegati ene tretjine površine fasade;
- Nove preboje fasade stavbe, če je ravnina fasade, na kateri se izvajajo preboji, od meje zemljišča drugega lastnika oddaljena več kot 2 m, pri čemer velikost novih prebojev ne presega ene tretjine površine fasade in noben preboj ni širši od 2 m;
- Vgradnjo dvigala v notranjosti objekta, s katero se posega v nosilno konstrukcijo;
- Manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter pomeni izvedbo posameznih konstrukcijskih elementov na objektu (npr. izvedba frčade, vsaj z dveh strani odprt nadstrešek na obstoječi pohodni strehi, dvig obodnega zidu pod poševno streho za višino horizontalne vezi za največ 0,3 m);
- Prizidavo nakladalnih ramp in klančin;
- Izvedbo nepohodnega konzolnega nadstreška površine do 6 m²;
- Prizidavo zunanjega odprtega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž in je zunanji rob stopnišča ali dvigala oddaljen od sosednjega objekta drugega lastnika več kot 4 m.

GZ-1 zahteva, da se gradbenotehnično stanje objekta po manjši rekonstrukciji ne sme poslabšati, kar pomeni, da se ne sme poslabšati tudi nivo zagotavljanja mehanske odpornosti in stabilnosti. V primeru, da bi se s posegom, ki se uvršča med manjše rekonstrukcije stanje poslabšalo, mora PI-G hkrati predvideti nadomestne ukrepe, da do tega ne pride. V primeru oslabitev konstrukcije mora npr. predvideti potrebne ojačitve, razen, če ima konstrukcija ustrezno rezervo, da tudi po posegu še vedno zadošča aktualnim predpisom. To je bolj verjetno pri objektih, zgrajenih v novejših obdobjih, pri starejših pa manj, saj ti praviloma že v obstoječem stanju tej zahtevi ne zadoščajo.

V tem prispevku posegi, ki spadajo pod manjše rekonstrukcije, niso podrobneje opisani, naj pa tu opozorimo le na primer dolbenja utorov in niš v nosilni konstrukciji. Zelo pogosta a izredno neprimerna praksa je, da se v nosilni konstrukciji brez kakršne koli ocene kvalificiranega strokovnjaka, ali je to sploh primerno in varno, izvajajo utori za nove inštalacije. Mnogi lastniki novih stanovanj si npr. zaželi prenoviti kopalnico na način, da premikajo lokacije umivalnikov, tušev ali banj ali pa lokacije luči, stikal in vtičnic, pri tem pa pokličejo mojstra za elektro ali strojne inštalacije, ki za te potrebe nekritično izdolbe uture in niše po nosilni konstrukciji. Skrajni primer, ki žal ni redek je, da s tem prerežejo celo vrsto vertikalnih armaturnih palic v armiranobetonski steni, ki je ključna za zagotovitev potresne odpornosti objekta v celoti. Zakonodaja takega ravnanja ne dovoljuje, saj gre tudi v tem primeru za manjšo rekonstrukcijo, ki pred izvedbo del zahteva podpis mnenja o ustreznosti takega posega s strani PI-G.

Na prvi pogled bi se lahko zdelo, da je z manjšimi rekonstrukcijami PI-G dodeljena razmeroma nezahtevna naloga, saj te dovoljujejo samo manjše posege, takšne, ki naj bi jih ta znal ovrednotiti in predpisati enostavno in hitro. Enostavnost postopka je lahko za naročnika zavajajoča in tako marsikdaj neupravičeno pričakuje, da bo PI-G podpisal izjavo zgolj na podlagi svojih izkušenj, brez podrobnejših analiz, kar pa v mnogih primerih ni mogoče. Na prvi pogled razmeroma majhni posegi v konstrukcijo (npr. nove odprtine ali povečanje odprtin) marsikdaj terjajo zahtevnejše analize za preverbo potresne odpornosti, saj se potresne sile prenašajo na vse konstrukcijske elemente, ki medsebojno sodelujejo pri prenosu obtežbe. Če se eden od njih spremeni, se sile prerazporedijo, ustreznost česar je potrebno preveriti z zahtevnejšimi globalnimi analizami, izvedba teh pa od PI-G terja resen in temeljit angažma.

Gradbeni zakon pri manjši rekonstrukciji predpisuje le vključitev PI-G, v primeru prizidave zunanjega odprtega stopnišča ali dvigala pa tudi pooblaščenega arhitekta. Kljub temu je potrebno vedno razmisliti, ali je potrebna vključitev pooblaščenega inženirja še iz kakšne druge stroke. Če se npr. pomembno spreminjajo elektro inštalacije ali elektro naprave, bo potrebna vključitev pooblaščenega inženirja s področja elektro stroke, podobno v primeru sprememb na strelovodnem sistemu, v primeru spreminjanja strojnih naprav ali inštalacij pa vključitev pooblaščenega inženirja s področja strojne stroke. Izvedba odprtin na meji med dvema požarnima sektorjema je eden od primerov, kjer je nujno potrebno angažirati pooblaščenega inženirja s področja požarne varnosti.

Vzdrževanje

Pri vzdrževanju nista potrebna niti pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja, niti podpis mnenja s strani PI-G.

Z GZ-1 in uvedbo manjše rekonstrukcije se na novo ureja tudi nabor posegov, ki spadajo med vzdrževanje. Ker za vzdrževanje ni predpisana vključitev PI-G bi pričakovali, da gre za neproblematične posege, ki na zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti, posledično pa tudi na potresno odpornost objektov, nimajo pomembnega vpliva, pa temu ni vedno tako. Zato je vsaj pri nekaterih močno priporočljiva vključitev PI-G vsaj za podajo začetnega mnenja o njihovem vplivu, če se izkaže potreba pa tudi za izvedbo ustreznih računskih analiz. Nekatere s tega vidika problematične posege, ki spadajo pod vzdrževanje, opisujemo v nadaljevanju.

Manjši inštalacijski preboji

Med manjše inštalacijske preboje, ki spadajo med vzdrževanje, se štejejo prebojih konstrukcijskih elementov premera do 16 cm. Poleg tega je potrebno skladno s tehnično smernico TSG-V-006: 2022 upoštevati še določene druge omejitve:

- kritična armatura (vertikalnih ali horizontalnih vezi, območij sidranja armature in območij ojačitev - mest koncentracij napetosti) v armiranobetonskih elementih se ne sme poškodovati;
- prepovedano je vrtanje skozi nosilce ali stebre, vključno skozi armiranobetonske potresne vezi pri zidanih objektih (vrta se lahko samo v ploskovne elemente - stene, plošče);
- prepovedano je vrtanje skozi območje vpetja nosilcev ali stebrov, na primer min. 0,5 m od vpetja;
- vrtanje ob robu elementov ni dovoljeno, na primer vsaj 1 m od roba sten in 0,5 m od roba plošč;
- posamezne izvrtine naj bodo čim bolj razmaknjene.

V smernici je navedeno tudi, da podane vrednosti ne zagotavljajo ustrezne varnosti v vseh možnih primerih, ampak le v večini običajnih primerov. Poleg tega je pri tem upoštevano le merilo mehanske odpornosti in stabilnosti objektov, ne pa tudi zagotavljanje požarne odpornosti, vodotesnosti, zrakotesnosti ipd.

Izvedba izvrtin, ki ne izpolnjujejo kriterijev iz TSG-V-006: 2022, ne spada med vzdrževalna dela, pač pa pod manjšo rekonstrukcijo, kjer je obvezna vključitev PI-G. Ob pozornem branju zahtev smernice, ki je obvezna za uporabo, lahko ugotovimo, da je vključitev PI-G nujna praktično v vsakem primeru, saj nihče drug ni kvalificiran za določitev kritične armature in mest koncentracij napetosti. Tudi potrebne oddaljenosti od roba niso navedene z absolutnimi dimenzijami, pač pa na način, da za konkreten primer terjajo dodatno ovrednotenje strokovnjaka.

Zamenjava poda in zamenjava kritine

Izvedba težjega estriha ali montaža težje kritine, kot je bila obstoječa sta primera, ki pomenita dodatno obremenitev na konstrukcijo, pa tudi povečanje mase, posledica česar je povečanje potresne obtežbe in posledično zmanjšanje potresne odpornosti takega objekta. V takih primerih gre za poslabšanje gradbenotehnično stanja, kar zakon prepoveduje. Taka dela naj se obravnavajo kot manjše rekonstrukcije, pri čemer je potrebno predvideti ustrezne nadomestitvene oz. ojačitvene ukrepe, če je to mogoče, pa se je težavam najlažje ogniti na način, da se izbere nov pod ali kritino s težo, ki ni večja od zamenjane.

Odstranitev lahkih nenosilnih sten

Nenosilne stene pomenijo tiste stene, ki ne nosijo zgornjih konstrukcij oziroma ne prenašajo vertikalnih obtežb ter tudi ne prispevajo k potresni odpornosti stavbe. Pri nekaterih stenah je za nestrokovnjaka težko ugotoviti ali so nosilne oz. ali pripomorejo pri potresni odpornosti ali ne. Vsekakor pa je v tej točki govora o lahkih nenosilnih stenah, pod to pa ne spada nobena vrsta zidanih sten, še manj armiranobetonskih. Lahke predelne stene so na primer stene iz mavčno kartonskih plošč na lahki kovinski podkonstrukciji ali lesenem skeletu.

Vgradnja strešnega okna

Pri vgradnji strešnega okna se v okviru vzdrževalnih del ne sme posegati v konstrukcijske elemente ostrešja, zato je širina strešnega okna omejena s svetlim razmikom med posameznimi špirovci.

Vgradnja nadstreška do 2 m² nad vhodom

Pri vgradnji nadstreška do 2 m² nad vhodom je potrebno preveriti zmožnost obstoječe konstrukcije, da ustrezno vpne konzolno konstrukcijo nadstreška, pri tem pa upoštevati tudi predpisano obtežbo snega in vetra.

Vgradnja ali zamenjava elementov strojnih in drugih naprav in opreme

Elementi strojnih in drugih naprav in opreme imajo lahko veliko težo. V primeru, da se obstoječe kose opreme menja s težjimi ali da se jim spreminja lokacija v prostoru, to lahko vodi tudi v prekoračitev nosilnosti konstrukcije. Problematičen je lahko tudi vpliv vibracij, ki jih lahko povzročajo tehnološke naprave, na konstrukcijo objekta.

Elementi strojnih in drugih naprav in opreme imajo lahko veliko težo. V primeru, da se predvidi vgradnjo novih težjih naprav ali da se obstoječe kose opreme menja s težjimi ali se jim spreminja lokacija v prostoru ali podnožje (sprememba točk vnosa obtežbe na konstrukcijo) je nujno potrebno preveriti nosilnost konstrukcije. Pri izredno težkih kosih opreme lahko njihova masa predstavlja tudi pomembno povečanje potresne mase. Če nosilnost konstrukcije po zamenjavi opreme ne ustreza več, je potrebno v okviru manjše rekonstrukcije izvesti nadomestitvene ukrepe.

Dodatna pazljivost je potrebna, ko imamo opravka z enosmerno nosilnimi medetažnimi konstrukcijami (rebričast strop, leseni stropovi, ...). Takšne konstrukcije niso zmožne znatnejšega prerazporejanja obremenitev na manj izpostavljene dele.

Preveriti je potrebno tudi vpliv vibracij, ki jih lahko povzročajo tehnološke naprave na konstrukcijo objekta.

Pri montaži sončne fotonapetostne elektrarne na streho je potrebno preveriti, ali obstoječa strešna konstrukcija lahko prenese dodatno težo nove elektrarne. Pri starejših obstoječih se neredko naleti na situacijo, ko ne le, da konstrukcija nima dodatne nosilnosti za povečano obtežbo zaradi nove fotovoltaične elektrarne, pač pa nosilnost ostrešja že pred montažo elektrarne ne zadosti danes veljavnim predpisom, z montažo sončne elektrarne pa bi se varnost le še zmanjšala. V takih primerih je potrebno v okviru manjše rekonstrukcije izvesti nadomestitvene ukrepe za ojačitev ostrešja. Podoben razmislek velja za strešne sončne kolektorje.

Zemeljska dela

Zemeljska dela v območju obstoječih temeljev lahko povzročijo poslabšanje pogojev temeljenja. Nosilnost temeljev je med drugim odvisna od karakteristik temeljnih tal pod temelji in ob temeljih, od globine temeljenja ter globine in hitrosti toka talne vode. Spreminjanje kateregakoli od zgoraj naštetih parametrov vpliva na nosilnost temeljnih tal.

Nasipanje materiala ob objektu ali v njegovi neposredni bližini lahko poveča horizontalne zemeljske pritiske na konstrukcijske elemente. Najpogosteje na kletne stene.

Pogosti so primeri, ko se ob objektu izkopljejo rovi za nove podzemne infrastrukturne vode (kanalizacija, vodovod, TK, ...). Zaradi mehanizma odpora temeljene podlage (Meyerhofova oziroma Terzaghijeva porušnica) poseganje ob in v bližini temelja vpliva na nosilnost tal. Vpliv je prisoten tudi, če ne kopljemo globlje od dna temeljenja (vplivamo na za nosilnost podlage ugodno obremenitev zasipa nad koto dna temelja) ali če ne kopljemo neposredno ob temelju (porušni mehanizem v tleh se tvori v širokem pasu ob straneh temelja).

Z izkopom spremenimo mehanizem prenosa sil v temeljnih tleh iz ugodnejšega v manj ugodnega. Nosilnost temeljnih tal je zato zmanjšana. To lahko privede do hipnega posedanja temeljev ali v določenem časovnem obdobju, če se izkop dovolj hitro ustrezno ne zasuje (ustrezen komprimiran material).

Pri zasipanju izkopa moramo biti pozorni na to, kakšen material uporabimo. Uporaba »boljšega« materiala za zasipanje lahko tudi poslabša pogoje temeljenja. Takšen primer je, ko izvedemo izkop v slabo prepustni koherentni zemljini, zasip pa izvedemo s koherentnim materialom. Zasutje v takšnem primeru deluje kot drenaža, ki izpira fine delce iz osnovne koherentne podlage. To vodi do posedkov temeljev.

Pri vsakem premikanju zemeljskih mas (nasipavanja ali odkopavanju) je potrebno ovrednotiti vpliv na stabilnost zemeljskega površja tako na lokalni, kot tudi na širši ravni. Odstranitev zemeljske mase na vznožju zemeljskega pobočja lahko npr. sproži tudi plaz večjih razsežnosti.

Zaključek

Od ustrezne potresne odpornosti objekta je odvisno obnašanje objekta v primeru močnejšega potresa, posledično pa je od tega odvisna varnost njegovih uporabnikov. Predpisi za novozgrajene objekte zahtevajo razmeroma visoko stopnjo varnosti proti porušitvi v primeru potresa, ne obstaja pa nobena zahteva za dvig potresne varnosti obstoječih objektov, četudi so ti izrazito potresno neodporni. Tako imamo v prostoru veliko število izredno nevarnih objektov, ki močnejšega potresa povsem verjetno ne bi preživel, s tem pa so njihovi uporabniki v primeru potresa življenjsko ogroženi.

Analiza, izvedena leta 2020, v okviru programske skupine potresnega inženirstva na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani (temeljni projekt Seizmični stresni test grajenega okolja) pod vodstvom prof. dr. Matjaža Dolška, je pokazala, da bi enak potres, kot se je zgodil leta 1895 v Ljubljani (magnituda 6,1), danes povzročil več sto smrtnih žrtev in neposredno škodo na stavbah v rangi 7 milijard evrov. V to oceno se ne šteje škode na infrastrukturi in posredne škode, ki bi bila lahko še precej večja. Polovica škode in žrtev v stavbah bi se zgodilo v stavbah, zgrajenih pred letom 1964.

Zaradi dejstva, da so nekateri objekti potresno ogroženi, je zelo pomembno, da se v primeru večjih prenov, rekonstrukcij, sprememb namembnosti in drugih podobnih aktivnosti na objektu razmisli tudi o zagotovitvi ustreznega dviga potresne odpornosti. Žal regulativa ta trenutek sistematičnega dviga potresne varnosti potresno nezadostno odpornega grajenega okolja ne predvideva, zato je še toliko bolj pomembno, da se tega problema zavedajo lastniki oz. uporabniki sami. Ob tem pa je izrednega pomena, da se vsi naknadni posegi v konstrukcijo izvajajo strokovno in na način, da se potresna odpornost ne poslabša. Za določitev, kateri od teh posegov tudi na potresno odpornost objekta vpliva kvarno in kakšne nadomestne ukrepe je potrebno v tem primeru zagotoviti, je nujno potrebno vključiti pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva (pogovorno statika), ki je za take ocene in rešitve edini ustrežno kvalificiran. Potrebno se je zavedati, da zakonodaja to v večini primerov tudi zahteva, a ne vedno, saj obstajajo tudi določeni posegi, ki sicer spadajo pod vzdrževanje, kjer to ni predpisano, pa je njihov vpliv na zagotovitev mehanske odpornosti in stabilnosti objekta vseeno pomemben. Zato je vključitev pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva tudi tu zelo na mestu.

Velik del tega prispevka povzema še neobjavljena gradiva iz priročnika za manjše rekonstrukcije, ki ga pripravlja matična sekcija gradbenih inženirjev Inženirske zbornice Slovenije in je v trenutku pisanja tega prispevka še v nastajanju, a ima že jasen obris. Priročnik bo praviloma objavljen na spletni strani IZS do konca leta 2024.

Literatura

- [1] *Gradbeni zakon (GZ-1)*, Uradni list Republike Slovenije, št. 199/2, 105/22, 133/23 in 85/24
- [2] IZS, *Pripombe na predlog novele GZ-1B in predlog novele ZUreP-3*, spletna stran IZS: <https://www.izs.si/aktualno/novice/pripombe-na-predlog-novele-gz-1b-in-predlog-novele-zurep-3>, 6. september 2024
- [3] *Uredba o razvrščanju objektov*, Uradni list Republike Slovenije, št. 96/22
- [4] Ministrstvo za okolje in prostor, *Tehnična smernica TSG-V-006:2022, Razvrščanje objektov*, Številka 007-233/2021-2550, Ljubljana, 29. julija 2022
- [5] Akad. prof. dr. Peter Fajfar, *Razvoj predpisov za potresno odporno gradnjo v Sloveniji*, Gradbeni vestnik, Letnik 66, str. 82-96, April 2017
- [6] IZS, spletna stran IZS, podstran MSG, MSG Okrožnica št. 4: Statična presoja konstrukcije obstoječe stavbe ob postavitvi sončne elektrarne na streho objekta, dostopno na: <https://www.izs.si/maticne-sekcije/maticna-sekcija-gradbenikov-msg>

Prijava prebivališča najemnika po izselitvi iz stanovanja

Maja Kos, univ. dipl. prav.,

vodja Službe za pravne in upravne naloge, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Stalno prebivališče je naslov, na katerem posameznik stalno prebiva, in je ta naslov središče njegovih življenjskih interesov, kar se presoja na podlagi njegovih družinskih, partnerskih, delovnih, ekonomskih, socialnih in drugih vezi, ki kažejo, da med posameznikom in naslovom, kjer živi, obstajajo tesne in trajne povezave. Glede prijavne dolžnosti, Zakon o prijavi prebivališča (ZPPreb-1)¹ določa, da je stalno prebivališče v Republiki Sloveniji (RS) potrebno prijaviti upravni enoti (UE) v osmih dneh od naselitve oziroma od vročitve dovoljenja za stalno prebivanje tujca. Stalno prebivališče se lahko prijavi na katerikoli UE ali krajevnemu uradu, kar predstavlja pomembno izboljšavo, določeno v 4. členu ZPPreb-1.²

Za prijavo stalnega prebivališča je treba predložiti dokazilo o pravici do prebivanja na naslovu, ki se prijavlja. Kot dokazilo, da ima posameznik pravico do prebivanja na naslovu, šteje izjava o njegovem lastništvu oziroma solastništvu, najemna ali podnajemna pogodba, dokazilo o užitku, rabi ali služnosti stanovanja, dokazilo o stavbni pravici, dokazilo o preužitku, soglasje lastnika, enega solastnika ali stanodajalca. UE v uradnih evidencah preveri podatek o lastništvu oziroma solastništvu, če je to potrebno. Lastnik, solastnik ali stanodajalec, ki posamezniku dovoli bivati na naslovu, ne sme omejevati posameznikove prijavne obveznosti.³

Lastnik ali solastnik nepremičnine na določenem naslovu lahko obvesti oziroma sporoči katerikoli UE v RS, da ne soglaša s prijavo prebivališča na naslovu nepremičnine katere lastnik oziroma solastnik je. UE bo v Register stalnega prebivalstva pod opombo zavedla opozorilo, ki bo uradni osebi razvidno ob morebitni novi prijavi posameznika na naslovu nepremičnine. Opozorilo samo po sebi ne more preprečiti prijave na naslovu, če so za prijavo izpolnjeni pogoji, ki jih določa ZPPreb-1. Opozorilo je za uradno osebo indic, da je lahko prijava lažna, zato se v posebnem postopku po uradni dolžnosti preverja njena resničnost.⁴

Če gre v primeru prijave stalnega prebivališča najemnika za dokaj »enostaven« postopek (najemnik UE predloži sklenjeno najemno pogodbo), pa se v primerih, ko pride do nenapovedane odselitve najemnika v tujino oziroma neznano kam, po poteku najemne pogodbe ali po (prisilni) izselitvi najemnika, zaradi kršitev najemne pogodbe oziroma krivdnih odločitev razlogov po Stanovanjskem zakonu⁵, postopek lahko zaplete oziroma predstavlja za najemodajalca ali lastnika odjava stalnega prebivališča (bivšega) najemnika težavo, saj po odselitvi najemnika, nima pravice, da mu odjavi stalno prebivališče iz naslova najemnega stanovanja.

Odjavna obveznost je določena v smislu, da stalno prebivališče preneha s prijavo novega stalnega prebivališča, stalnega naslova v tujini, s smrtjo posameznika in na podlagi odločitve UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča, če se posamezniku na podlagi dokončne odločbe prijavi novo stalno prebivališče, prijavi stalno prebivališče v domu za starejše, ki izvaja storitev institucionalnega varstva, vpiše

¹ Uradni list RS, št. 52/16, 36/21, 3/22 - ZDeb in 62/24 - ZUOPUE.

² Zakon o ukrepih za optimizacijo določenih postopkov na upravnih enotah (Uradni list RS, št. 62/24) od 25. oktobra 2024 dalje trajno spreminja oziroma odpravlja krajevno pristojnost UE tudi v postopkih prijave stalnega, začasnega prebivališča posameznikov in določitev naslova za vročanje v RS. Tako je omogočena vložitev vloge v navedenih postopkih na katerikoli od 58 UE v RS, pa tudi preko portala eUprava, kar dodatno olajša postopek in skrajša čakalne dobe. S tem ukrepi interventnega zakona sledijo zavezi zagotavljanja uporabnikom dostopnega, kakovostnega in učinkovitega upravnega servisa.

³ Glej 7. člen ZPPreb-1;

Posamezniku ne sme biti kratena pravica do prijave obveznosti na določenem naslovu, vendar pod pogojem, da na določenem naslovu posameznik dejansko prebiva, lastnik pa mu bivanje na tem naslovu dovoljuje. V obravnavani zadevi iz upravnega spisa, izpodbijane odločbe ter tožničnih tožbenih ugovorov izhaja, da ji sestra kot lastnica nepremičnine bivanja na tem naslovu ne dovoljuje, tožnica pa na nepremičnini nima solastniške ali druge pravice, na podlagi katere bi lahko to nepremičnino uporabljala; glej Sodba UPRS III U 92/2019-21 z dne 15. 4. 2021.

⁴ <https://e-uprava.gov.si/si/podrocja/osebni-dokumenti-potrdila-selitev/selitev-prijava-odjava-prebivalisca/prepoved-prijave.html>

⁵ Stanovanjski zakon (SZ-1) Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US in 61/24.

stalni naslov v tujini, prijavi zakonsko prebivališče na naslov občine ali centra za socialno delo (CSD) ali mu z dokončno odločbo preneha prijava stalnega prebivališča.⁶

Državljanu stalno prebivališče preneha tri mesece po prenehanju državljanstva RS, razen v primeru, če bi v tem času naprej prebival na naslovu kot tujec z urejenim dovoljenjem za stalno prebivanje.

Tako v zgoraj zapisanih primerih lastniku/najemodajalcu po odselitvi najemnika ostane (le) možnost po ZPPreb-1, da preko UE sproži postopek za ugotavljanje stalnega prebivališča nekdanjega najemnika. Tak postopek lahko traja tudi več mesecev.

UE uvede postopek ugotavljanja dejanskega stalnega prebivališča po uradni dolžnosti v primerih, ko dvomi, da posameznik stalno prebiva na naslovu, kjer je prijavil stalno prebivališče ali je obveščena, da posameznik ni izpolnil prijavne obveznosti⁷, pa tudi na predlog občine, na naslovu katere ima posameznik prijavljeno stalno prebivališče, ali občine, na območju katere posameznik prebiva.

Iz sodbe Upravnega sodišča RS II U 361/2019-35 z dne 23. 6. 2022 izhaja, da zgolj lastništvo nepremičnine in pošiljanje pokojnine na naslov stalnega prebivališča v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča ne zadostuje, da posameznik ohrani stalno prebivališče na navedenem naslovu. Za ohranitev stalnega prebivališča je potrebno, da posameznik na tem naslovu tudi dejansko prebiva. Navedbe, da se na naslovu nahajajo osebne stvari tožnika, zgolj nakazuje na povezavo z naslovom, vendar pa to ni razlog, da bi zaradi tega na tem naslovu bilo možno obdržati prijavljeno stalno prebivališče.

V tem postopku je UE tako dolžna nedvoumno ugotoviti in razjasniti dejstvo ali posameznik, kjer ima (trenutno) prijavljen stalni naslov, še dejansko prebiva. V ta namen lahko UE uporabi dokazna sredstva po zakonu, ki ureja upravni postopek.⁸

Po ZPPreb-1 na primer Pošta Slovenije na zahtevo UE posreduje podatke o preusmeritvah poštnih pošilk posameznika, za katerega je uveden postopek, uradna oseba pri zaslišanju priče lahko uporabi fotografijo posameznika iz uradnih evidenc, ki jih vodi, če priči posameznik ni znan, UE z vpogledom v uradne evidence lahko povabi kot priče sorodnike, nadalje tudi prijatelje, partnerje oziroma tiste osebe (npr. sosede, najemodajalca) za katere oceni, da bi lahko izpovedali kje posameznik dejansko biva oziroma se nahaja. UE ima pristojnost vpogledati v uradne evidence Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS in ugotoviti kdo stranki plačuje zdravstveno zavarovanje, nadalje lahko opravi vpogled v evidenco Portal prostor Geodetske uprave RS oziroma v eSodstvo v elektronsko vodeno Zemljiško knjigo in ugotovi morebitno lastništvo nepremičnin, kjer bi se lahko posameznik nahajal.

UE lahko poizvedbo opravi tudi pri upravniku stavbe (tako lahko UE ugotovi ali je posameznik pri upravniku zaveden kot najemnik ali lastnik, kot (so)plačnik stroškov vzdrževanja, za koliko oseb se vodi obračun stroškov za konkretno stanovanje).

Najverjetneje bo UE pri CSD opravila poizvedbo oziroma bo zaprosila za podatke ali je posameznik prejemnik kakršnekoli pomoči oziroma ali je oseba kdaj prejela prejemke po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev oziroma ali je CSD karkoli znanega v zvezi s posameznikovim prebivališčem ter morebitnim naslovom dejanskega bivanja.

Krajevno pristojna policijska postaja na podlagi pisne zahteve UE, z namenom ugotovitve okoliščin dejanskega prebivanja v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča, zbira informacije, ali stranka postopka na naslovu dejansko prebiva, ter o tem pisno obvesti UE, ki je dala zahtevo.

Nenazadnje UE posameznika, za katerega je uveden postopek ugotavljanja prebivališča, povabi na zaslišanje.

⁶ Glej 8. člen ZPPreb-1.

⁷ Glej prvi, drugi, tretji ali peti odstavek 5. člena ZPPreb-1.

⁸ Prvostopenjski organ je izvedel številne dokaze, iz katerih pa izhaja zgolj to, da tožnik ne prebiva na spornem naslovu, ne izhaja pa iz njih, kje naj bi dejansko prebival. Če se ta okoliščina ne da ugotoviti, ima torej UE zakonsko podlago, da ugotovi zgolj to, da posameznik na določenem naslovu ne prebiva. Četudi 5. točka 2. člena ZPPreb-1, v kateri je določena definicija začasnega prebivališča, ne določa nobenih vezi, ki bi posameznike vezale na prijavljeni naslov, mora posameznik vseeno na določenem naslovu tudi dejansko prebivati, da se lahko šteje, da tam začasno prebiva; glej Sodbo UPRS I U 766/2020-27 z dne 20. 4. 2022.

Izvedba upravnega postopka ugotavljanja prebivališča po naravi stvari predstavlja izvedbo posebnega ugotovitvenega postopka, največkrat z zaslišanjem, kar samo po sebi pomeni dolžnost zagotavljanja pravice stranke do sodelovanja.⁹

Pri tem je zanimiva dilema, kako ravnati v primeru, ko je treba izdati odločbo o prenehanju prijave stalnega prebivališča in uradna oseba ne more ugotoviti, kje posameznik oziroma stranka prebiva. Posamezniku, ki se mu določa zakonsko prebivališče, se skladno z ZPPreb-1 lahko uradna pisanja v zvezi s postopkom ugotavljanja stalnega prebivališča vročajo z objavo sporočila o vročanju z javnim naznanilom na enotnem državnem portalu e-uprava in na oglasni deski UE po pravilih, ki veljajo za vročanje dokumentov.

V kolikor UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča ugotovi, da posameznik stalno prebiva na naslovu, ki ni naslov njegovega prijavljenega stalnega prebivališča, posamezniku v register stalnega prebivalstva prijavi stalno prebivališče na naslovu, kjer posameznik dejansko stalno prebiva. Stalno prebivališče prijavi na podlagi dokončne odločbe UE. Če UE ugotovi, da se je posameznik stalno odselil z območja RS, posamezniku odjavi stalno prebivališče in v register stalnega prebivalstva vpiše stalni naslov v tujini, če je ta UE znan, oziroma državo, v katero se je odselil. Stalno prebivališče odjavi in vpiše stalni naslov v tujini na podlagi dokončne odločbe.

Če UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča posamezniku po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti¹⁰, mu določi zakonsko prebivališče na naslovu občine, na območju katere stalno prebiva¹¹ ali na naslovu CSD¹², v kolikor tudi to ni možno pa posamezniku v registru stalnega prebivalstva preneha prijava stalnega prebivališča. Prijava stalnega prebivališča posamezniku preneha na podlagi dokončne odločbe, izdane v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča.

UE obvesti občino oziroma CSD o določitvi zakonskega prebivališča posameznika. Občina oziroma CSD o novih dejstvih glede prebivanja posameznika obvesti UE.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), ki lastniško razpolaga z največ mestnimi najemnimi stanovanji v RS, se z zgoraj opisani situacijami, sooča pogosto; zato se je za zelo učinkovito izkazalo obojestransko sodelovanje s pristojnimi enotami CSD, UE Ljubljana in nevladnimi organizacijami, kot je npr. Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice. V času napovedane prisilne izpraznitve (deložacije), zaposleni na JSS MOL intenzivno sodelujejo z imenovanim izvršiteljem, ki si nepremičnino (najemno enoto) pred datumom deložacije, skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)¹³, predhodno tudi ogleda, stopi v stik z najemnikom - dolžnikom. Večkrat se je namreč izkazalo, da najemniki oziroma uporabniki, preden »zapustijo« najemno stanovanjsko enoto, navedenim institucijam zaupajo, (naslov) kam

⁹ Glej 9. in 146. člen Zakona o upravnem postopku.

¹⁰ Neutemeljena so tožbena pričakovanja, da bi bilo treba A. A. prijaviti prebivališče tam, kjer dejansko stalno prebiva (enota Zavoda, Na tratah 6, 2250 Ptuj). Tožnica namreč ne prereka ugotovitve toženke, da Zavod soglasja za prijavo stalnega prebivališča ni podal, kot izhaja sicer iz dopisa z dne 15. 5. 2019. UE mora, preden lahko osebi po uradni dolžnosti določi nov naslov stalnega prebivanja, preveriti ali ima oseba pravico do prebivanja na tem naslovu. Ker soglasja Zavod ni dal, je pravilna odločitev toženke, da A. A. na podlagi drugega odstavka 19. člena ZPPreb-1 določi zakonsko prebivališče na naslovu občine, kjer je imel prijavljeno stalno prebivališče, glej Sodbo UPRS I U 1700/2019-75 z dne 31. 5. 2023.

¹¹ Glej Sodbo UPRS III U 23/2021-10 z dne 28. 6. 2024.

¹² UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča določi zakonsko prebivališče tudi posamezniku, ki je nastanjen v socialno varstvenem zavodu, ki opravlja institucionalno varstvo, zavodu za prestajanje kazni, prevzgojnem domu, vzgojnem zavodu, zavodu za usposabljanje oziroma njihovih dislociranih oddelkih ali posamezniku, ki je nastanjen v naslednjih nastanitvah socialnovarstvenih programov: stanovanjski skupini na področju duševnega zdravja, zavetišču za brezdomce, stanovanjski skupini za mladostnike, terapevtski skupnosti, nastanitvah reintegracijskih programov ali nastanitvah nastanitvenih programov, če mu po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti, in sicer na naslov občine, na območju katere ima ali je imel nazadnje prijavljeno stalno prebivališče. UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča določi zakonsko prebivališče tudi posamezniku, ki je nastanjen v naslednjih nastanitvah socialnovarstvenih programov: zatočišču za žrtve nasilja v družini, zatočišču za žrtve trgovine z ljudmi, varni hiši, materinskem domu ali kriznem centru za odrasle žrtve nasilja z otroki, če mu po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti, in sicer na naslov CSD, na območju katerega ima ali je imel nazadnje prijavljeno stalno prebivališče. Osebi, obravnavani po zakonu, ki ureja pogoje in postopke za zaščito prič, žrtvi nasilja v družini ali žrtvi trgovine z ljudmi se lahko zakonsko prebivališče določi tudi na predlog državnega tožilstva, policije ali CSD. UE v postopku ugotavljanja stalnega prebivališča določi zakonsko prebivališče otroku, ki je nameščen v rejništvo, če mu po določbah ZPPreb-1 stalnega prebivališča ne more prijaviti, in sicer na naslov CSD, na območju katerega ima ali je imel nazadnje prijavljeno stalno prebivališče, ali CSD, ki je podal predlog oziroma soglasje za prijavo.

¹³ Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 - ZST-1, 45/08 - ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 - odl. US, 45/14 - odl. US, 53/14, 58/14 - odl. US, 54/15, 76/15 - odl. US, 11/18, 53/19 - odl. US, 66/19 - ZDavP-2M, 23/20 - SPZ-B, 36/21, 81/22 - odl. US in 81/22 - odl. US.

se bodo preselili (primeroma: CSD zaradi uveljavljanja pravic iz javnih sredstev; izvršitelju zaradi prevoza njihovih stvari na novo lokacijo, društvu pa morebiti zaradi vezi in zaupanja, ki so ga spletli v času nujenja pomoči, itd.).

JSS MOL seznanja najemnike glede njihove prijavne obveznosti po določilih ZPPreb-1, pri čemer je ob odselitvi najemnika nujno sodelovanje vseh strokovnih služb JSS MOL. Tako se je za učinkovito izkazalo, da JSS MOL predlaga v izterjavo vse terjatve nastale pred deložacijo in ob postopku deložacije, pazi, da so z izvršilnim naslovom zavarovani vsi dolгови nastali iz najemnega razmerja; primeroma predlaga izvršbo na podlagi verodostojne listine¹⁴, ko JSS MOL še razpolaga z obstoječim stalnim naslovom, tako da je možna vročitev sodnega pisanja dolžniku in po pravnomočnosti, JSS MOL tako pridobi judikatno terjatev.¹⁵ Po sklepu Ustavnega sodišča RS U-I-232/10, Up-1248/10 z dne 1. 7. 2011 je izvršilni naslov kvalificirana, praviloma javna listina, na podlagi katere je mogoče zahtevati prisilno izvršitev terjatve, ki je v njej ugotovljena. Izvršilni naslov ni le formalna predpostavka za dopustnost izvršbe, temveč hkrati pomeni domnevo, da obstoji terjatev, ki je v njej ugotovljena, in da so za izvršbo legitimirane stranke, ki so kot take navedene v izvršilnem naslovu. Vrhovno sodišče RS je v sklepu III Ips 85/2008 z dne 23. 11. 2010 razmejilo prave judikatne terjatve od občasnih terjatev. Zastaranje judikatne terjatve začne teči prvi dan po izvršljivosti sodne odločbe. Nadalje je Vrhovno sodišče RS presojalo zastaranje judikatnih terjatev v sklepu II Ips 70/2011 z dne 27. 9. 2012, in sicer iz citirane odločitve izhaja, da imajo judikatne terjatve atribut, da upnik lahko terja izpolnitev obveznosti v izvršilnem postopku. Zato je treba razumeti določbo prvega odstavka 336. člena Obligacijskega zakonika tako, da pri judikatnih terjativah zastaranje začne teči prvi dan po izvršljivosti sodne odločbe (glede vseh terjatev, ki so zapadle do navedenega dne).

Kot obrazloženo judikatna terjatev zastara v desetih letih; za uporabnine, ki so po svoji naravi obogatitveni zahtevki, velja splošni petletni zastaralni rok in jih najemodajalec lahko začne obračunavati od trenutka pravnomočne odpovedi najemne pogodbe, za najemnine velja triletni zastaralni rok.

Za odločitev o predlogu za izvršbo na denarno terjatev je krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima dolžnik stalno prebivališče; če dolžnik nima stalnega prebivališča v RS, pa sodišče, na območju katerega ima začasno prebivališče. Če dolžnik nima niti začasnega prebivališča v RS, je krajevno pristojno sodišče, na območju katerega ima stalno prebivališče njegov dolžnik; če dolžnikov dolžnik nima stalnega prebivališča v RS, pa sodišče, na območju katerega ima ta začasno prebivališče. Navedeno se smiselno uporablja tudi za sedež pravne osebe.

Ob deložaciji JSS MOL zahteva, da (bivši) najemnik prijavi nov naslov bivanja, spremembe pa JSS MOL ažurno sporoča na pristojni CSD, UE in upravniku stavbe najemne enote. V kolikor (bivši) najemnik vseeno ne uredi novega naslova bivanja oziroma ignorira prijavno obveznost, se to nemudoma (in nujno) sporoči UE, da začne s postopkom ugotavljanja dejanskega prebivališča. UE mora začeti postopek ugotavljanja prebivališča po uradni dolžnosti! JSS MOL ima z UE Ljubljana pozitivne izkušnje, za uporabno se je izkazalo tudi določilo, da lastnik nepremičnine na določenem naslovu sporoči katerikoli UE v RS, da ne soglaša (več) s prijavo stalnega prebivališča posameznika ali več posameznikov na naslovu nepremičnine, katere lastnik je.

Za izterjavo denarne terjatve lahko upnik predlaga izvršbo na dolžnikove premičnine, na dolžnikove nepremičnine, na dolžnikovo denarno terjatev (na plačo in druge denarne prejeme, na denarna sredstva, ki so pri organizacijah, pooblaščenih za plačilni promet), na druge dolžnikove premoženjske oziroma materialne pravice in nematerializirane vrednostne papirje, na delež družbenika.

JSS MOL v okviru dovoljenih izvršilnih sredstev po ZIZ predlaga izvršbo na dolžnikova denarna sredstva, ki jih ima pri organizaciji za plačilni promet (OPP), na plačo oziroma prejeme, ki niso izvzeti iz izvršbe oziroma izvršbo na nepremičnine v lasti dolžnika.

¹⁴ Izvršilni naslov je pravnomočna sodna odločba ali druga listina, ki daje upniku pravico do izvršbe na dolžnikovo premoženje. Zato gre tudi pri dajatenem delu sklepa o izvršbi na podlagi verodostojne listine za odločbo sodišča; glej Sklep VSR II Ips 14/2010 z dne 25.03.2010.

¹⁵ Sodišče prve stopnje se je natančno in pravilno opredelilo do ugovora zastaranja glavnice in t. i. pravih judikatnih zakonskih zamudnih obresti in navedlo pravilno materialnopravno podlago. Pravilno je obrazložilo, da ima upnikova terjatev naravo judikatne terjatve in da je desetletni zastaralni rok za zastaranje judikatnih terjatev začel teči naslednji dan po pravnomočni ustavitvi izvršilnega postopka in do upnikove vložitve ponovnega izvršilnega predloga v obravnavani izvršilni zadevi še ni potekel (336. in 356. člen Obligacijskega zakonika). Zaradi specifične narave sklepa o izvršbi na podlagi verodostojne listine, ki je kombinirani postopek izdaje plačilnega naloga in hkratne dovolitve izvršbe, v takem primeru namreč zastaranje ne začne teči že takoj po pravnomočnosti sklepa o izvršbi, temveč (še)le tedaj, ko je izvršilni postopek na podlagi verodostojne listine pravnomočno končan; glej Sklep VSC I Ip 286/2023 z dne 16.11.2023.

Sodišča RS so izključno pristojna za dovolitev in opravo izvršbe, če se ta opravlja na območju RS, oziroma nasprotno (a contrario) sodišča RS niso pristojna, če se izvršba opravlja na ozemlju druge države (npr. rubež premičnin, ki se nahajajo v tujini, rubež denarnih sredstev na TRR pri OPP v tujini, itd.), saj bi s takim ravnanjem RS z izvajanjem prisilnih ravnanj posegla v jurisdikcijo druge države.

V okviru izvršilnih postopkov JSS MOL (več) ne predlaga rubeža premičnin, postopek se je namreč izkazal za izjemno neučinkovitega¹⁶ in dragega. V primeru izvršbe na dolžnikove premičnine ni zanemarljivo dejstvo pravilnega zaračunavanja stroškov potrebnih za izvršbo (hrambe)¹⁷, upnik mora zalagati stroške neuspešnega rubeža, stroške hrambe večinoma neuporabnih oziroma manj vrednih stvari zaseženih v okviru rubeža. V primeru rubeža premičnin¹⁸, izvršitelj rubi stvari, ki jih ima nekdo v posesti, čeprav so predmet izvršbe lahko le premičnine, ki so v lasti dolžnika (v tem primeru bivšega najemnika)¹⁹. Vendar pa izvršitelj za vse stvari, ki se nahajajo v stanovanju, kjer se opravlja rubež, ne more vedeti, v čigavi lasti so in niti ni dolžan preverjati lastništva. Navedena situacija je zelo neprijetna in nesprejemljiva za novega najemnika, ki sploh ni v ničemer povezan z dolgom bivšega najemnika. Če izvršitelj vseeno zaseže premičnine, ki pripadajo trenutnemu najemniku oziroma lastniku stanovanja, pa mora lastnik teh premičnin vložiti ugovor in dokazovati, da predmeti pripadajo njemu.

V kolikor postane naslov bivšega najemnika - dolžnika neznan oziroma ima prijavljen naslov v tujini ali pa je UE določila zakonsko prebivališče, JSS MOL z vzpostavljenim sistemom periodike preverjanja na Zavodu za zdravstveno zavarovanje RS preveri morebitno prijavo zdravstvenega zavarovanja, saj se mora delavca po delovnopравnih predpisih obvezno prijaviti v zdravstveno zavarovanje, ko ta (ponovno) vstopi na trg dela; prav tako JSS MOL na Agenciji RS za javnopravne evidence in storitve v času možne izterljivosti preverja, ali je dolžnik - bivši najemnik odprl transakcijski račun pri OPP. Za obstoj pravne podlage pri tovrstnih poizvedbah, mora upnik razpolagati s pravnomočno sodno odločbo (npr. s sklepom o izvršbi na podlagi verodostojne listine, opremljene s klavzulo pravnomočnosti in izvršljivosti).

Prav tako se preko Centralnega registra prebivalstva lahko preveri podatek ali je izvedena prijava stalnega oziroma začasnega prebivališča na območju RS.

Za zaključek velja izpostaviti uporabljivo določilo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, in sicer v sedmi alineji prvega odstavka 3. člena, med splošnimi pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. Določba navaja, da mora prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnati vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka. JSS MOL se v času javnega razpisa na podlagi upniško dolžniških razmerij sodnih zadev, ki jih vodi zoper najemnike iz preteklih najemnih razmerij s prosilci uskladi tako, da se te prosilce pozove k plačilu (preteklega) dolga, oziroma v kolikor ne pride do izpolnitve, predstavlja (obstoječi) dolg, enega izmed izločitvenih kriterijev.

Kot zapisano, je potrebno v primerih, ko se (bivši) najemnik odseli in ignorira prijavno obveznost, intenzivno sodelovanje občine oziroma najemodajalca skupaj z UE in vladnimi pa tudi nevladnimi organizacijami. V

¹⁶ Sporna izvršilna dejanja je izvršitelj opravil na naslovu Koroška cesta 19, Kranj, kjer je imel dolžnik takrat prijavljeno stalno prebivališče, o čemer se je izvršitelj prepričal z vpogledom v Centralni register prebivalstva. Vendar pa je treba ob tem kot bistveno upoštevati, da je imelo dolžnikovo prijavljeno stalno prebivališče naravo t. i. zakonskega prebivališča po 19. členu ZPPreb-1. Na navedenem naslovu je namreč sedež CSD Kranj, kjer je bil dolžnik le formalno prijavljen in tam dejansko ni prebival, zato izvršbe zoper dolžnika v prostorih CSD Kranj ni bilo mogoče opraviti. Dejstvo, da gre le za zakonsko prebivališče dolžnika, na katerem izvršbe ni mogoče opravljati, bi moral izvršitelj, ki opravlja javno službo, še pred opravo rubeža ustrezno preveriti in upoštevati v okviru svoje dolžne skrbnosti; glej Sklep VSL I Ip 1599/2022 z dne 17. 2. 2023.

¹⁷ Iz posebnih poglavij ZIZ in Pravilnika o opravljanju službe izvršitelja, ki se nanašata na izpraznitev in izročitev nepremičnin, jasno izhaja, da je način povračila stroškov hrambe stvari, ki jih je treba odstraniti iz nepremičnine in ki niso predmet izvršbe, urejen specialno, in sicer tako, da stroški hrambe neposredno bremenijo dolžnika, zato jih mora izvršitelj obračunati (samo) dolžniku, saj nima zakonite podlage, da jih (hkrati) zaračuna (tudi) upniku, ki stroškov za hrambo ni dolžan zalagati, ali osebi, katero je izvršitelj v svojem imenu in na lastno odgovornost pooblastil za hrambo teh stvari; glej Sklep VSL I Ip 797/2010 z dne 10.7.2006.

¹⁸ Na spletni strani <https://sodnedrazbe.si/> so objavljene prodaje vseh nepremičnin, premičnin ter pravic (poslovni deleži, vrednostni papirji, terjatve idr.), ki se prodajajo v izvršilnih postopkih, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnega prenehanja ter nepravdnih, kazenskih in prekrškovnih postopkih.

¹⁹ Njegova naloga je izvršiti odločbo sodišča in doseči poplačilo upnika. Izvršitelj mora upniku vročiti obračun plačila za delo in stroškov, ki ga je opravil pri izvršitvi. Če upnik ne soglaša z obračunom, lahko vloži zahtevo, da o obračunu odloči sodišče. Izvršitelj je dolžan takoj posredovati zahtevo sodišču, ki mora o njej odločiti v osmih dneh. Če upnik ne vloži zahteve, se obračun šteje za dokončnega. Izvršitelj se poplača iz izterjanega denarnega zneska in o poplačilu obvesti sodišče ter vrne morebitni presežek varščine upniku; glej Sklep VSL I Cp 2784/2016 z dne 5.4.2017.

izogib situaciji, da izvršitelj »potrka na vrata novega najemnika, zaradi dolgov bivšega najemnika«, pa je potrebno razumsko predlagati izvršilna sredstva, ter upoštevati, da je dolžnost občine oziroma CSD obveščanje UE o novih dejstvih glede prebivanja posameznika, ter obratno, da UE na predlog in po uradni dolžnosti nemudoma uvede postopek ugotavljanja stalnega prebivališča.

O avtorici

Maja Kos je diplomirala na Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani. Po študiju se je zaposlila na Zbornici varnosti in zdravja pri delu, kjer se je predvsem ukvarjala s kršitvami delodajalcev in zaščito pravic delavcev. Leta 2011 se je zaposlila na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), od leta 2016 je vodja Službe za pravne in upravne naloge in v tem času je JSS MOL za projekt Samostojno vodenje sodnih zadev, povezanih z najemnimi razmerji, zaradi zmanjšanja stroškov sodnih zadev ter izvajanja aktivnosti za ohranitev najemnih razmerij, prejela prvo nagrado Upravne fakultete, natečaja za izbor najboljše izboljšave v javni upravi - Premik naprej, ki je namenjen prepoznavanju in promociji inovativnih praks, ki prispevajo k učinkovitejšemu delovanju javne uprave ter spodbujajo izboljšanje javnih storitev. Kot pooblaščen oseba za varstvo osebnih podatkov na JSS MOL se je ukvarjala z ustreznim in skladnim pridobivanjem, obdelovanjem in varstvom osebnih podatkov na JSS MOL. Trenutno pa njeno delo obsega tudi izvajanje ePoslovanja JSS MOL v okviru eUprave.

Viri

Spletni viri:

- *RS, Služba vlade za zakonodajo, Pravno - informacijski sistem RS (2024)* URL=<https://pisrs.si/>«
- *Ustavno sodišče RS (2024)*, URL=<http://www.us-rs.si/>«
- *Vrhovno sodišče RS (2024)*, URL=sodnapraksa.si/« in URL=<https://nasodiscu.si/>«

Dokazovanje v postopkih javnega razpisa dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem v okviru upravnega postopka v luči novele Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

Maja Kos, univ. dipl. prav.,

vodja Službe za pravne in upravne naloge, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Stanovanjski zakon (SZ-1)¹ v 87. členu določa, da so do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, upravičeni državljani Republike Slovenije (RS), ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Pravilnik)². Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek³ (drugi odstavek 87. člena SZ-1 in 20. člen Pravilnika). Kadar neprofitno najemno stanovanje, razen neprofitnega najemnega nadomestnega stanovanja, zaradi rušenja, prenove ter elementarnih ali drugih nesreč in v primeru preselitve po četrtem odstavku 104. člena SZ-1, oddaja občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, se postopek dodelitve stanovanja v najem začne na podlagi javnega razpisa.

Uvodoma je treba poudariti, da pri odločanju o zahtevkih za dodelitev neprofitnega stanovanja ne gre le za odločanje o izpolnjevanju pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, temveč še posebej za odločanje o uvrstitvi med upravičence, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja. Bistvenega pomena za izvedbo razpisa je zato tudi enako obravnavanje prosilcev.

Javni razpisi dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem predstavljajo poseben postopek in kot zapisano ima ta po svoji vsebini javnopravno naravo, kar pomeni, da ne gre za neposredno odločanje o pravici stranke. Udeleženci razpisa nimajo neposredne pravice do dodelitve neprofitnega stanovanja, temveč se z uporabo enotnih kriterijev presoja stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilcev, tako da se le-te točkuje in posledično omejeno število neprofitnih stanovanj dodeli tistim, ki dosežejo potrebno število točk za uspeh na razpisu.

Točkovanje se mora opraviti na podlagi dokumentov in meril, ki so za vse predpisana enako in se morajo za vse udeležence enako uporabljati, v interesu udeležencev pa je, da se postopek razpisa tudi čim hitreje zaključi.⁴

V 18. členu Pravilnika (vsebina javnega razpisa) je navedeno, da mora javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem določiti pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, nadalje podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi in nenazadnje dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi.

Presoja upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem na podlagi objavljenega javnega razpisa se lahko začne le na zahtevo (vlogo) stranke (prosilca).

ZUP določa štiri procesne predpostavke za začetek postopka na zahtevo:⁵

- da gre upravno zadevo;
- da je vložnik lahko stranka oziroma je stvarno legitimiran (udeleženec razpisa je lahko državljan RS, ki ima stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega

¹ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US in 61/24.

² Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23 in 61/24 - SZ-1F.

³ Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 - ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb.

⁴ Sodba Upravnega sodišča RS I U 994/2020-35 z dne 15.3.2021.

⁵ Če omenjene procesne predpostavke niso izpolnjene, se taka zahteva s sklepom zavrže.

stanovanja in da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba; ostali splošni pogoji so opredeljeni v 3. členu Pravilnika);

- da je vloga pravočasna oziroma vložena v predpisanem roku (v času trajanja razpisa);
- da o zadevi še ne teče upravni ali sodni postopek oziroma o njej še ni bilo pravnomočno odločeno in stranka ni pridobila kakšne pravice oziroma ji niso bile naložene kakšne obveznosti.

V upravnem postopku, ki se začne na zahtevo stranke, velja načelo dispozitivnosti, kar pomeni, da se postopek začne in vodi po volji stranke in v okviru njenega zahtevka. Organ je na zahtevek, ki ga postavi stranka, vezan po vsebini, po temelju in po obsegu. Upravni organ ugotovi dejansko stanje, na katero bo uporabil materialno pravo in posledično strankino vlogo zavrnil ali ji ugodil.⁶ Trditveno in dokazno breme stane torej na stranki, kadar uveljavlja svojo pravico ali pravno korist oziroma vlaga zahtevek.

Pravilnik v 19. členu natančneje opredeli razpisno dokumentacijo, in sicer morajo vloži za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika;
- najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;
- dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, če gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena Pravilnika;
- drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazuje socialno-zdravstvene razmere in
- izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja.

Nekoliko nenavadno je v šestem odstavku 19. člena Pravilnika še posebej določeno, da prosilec ali njegov družinski član dokazuje status brezposelne osebe s prijavo v evidenco brezposelnih oseb pri Zavodu za zaposlovanje RS.

Večino tako imenovanih obrazložitev oziroma pojasnilnih določb, s katero listino oziroma dokazilom se dokazuje upravičenost, namreč najdemo v Prilogi Pravilnika, ki je sicer sestavni del Pravilnika, v Obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev oziroma v Pojasnilih za uporabo obrazca.⁷

V skladu s 138. členom ZUP je treba pred izdajo odločbe ugotoviti vsa dejstva in okoliščine, ki so pomembne za odločitev. Organ izda odločbo na podlagi dejstev, ki so ugotovljena in dokazana v dotodanjem postopku (do izdaje odločbe).⁸ Vzporedno z ugotovitvenim postopkom teče dokazni postopek.

Dokazovanje je vrednotenje dokazov z vidika njihove skladnosti z resničnostjo v materialnem svetu. Dokazovanje kot faza postopka, v kateri naj organ pridobi dokazila o resničnem dejanskem stanju primera, da bo lahko sprejel zakonito odločitev, lahko poteka z več dokazili, pri čemer je pomembno tudi kdo je

⁶ Lahko se tudi izkaže, da stranka izpolnjuje pogoje še za kakšno pravico ali pa da sicer ne izpolnjuje pogojev za uveljavitev pravice, ki jo uveljavlja z vlogo. Če gre za tekoči postopek, potem mora organ ob upoštevanju zahteve iz prvega odstavka 7. člena ZUP stranko ne le opozoriti na morebitno dodatno ali drugo materialno pravico, temveč ji mora tudi pomagati, da jo čim bolj učinkovito zavaruje ali uveljavi - v istem (tekočem) postopku. Tudi v tem primeru pa mora paziti, da tako zavarovanje ali uveljavljanje pravice ne bi škodilo pravicam drugih ali javni koristi.

⁷ Pojasnila za uporabo Pravilnika in obrazca za oceno stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev; glej primeroma: Stanovanjski status, Kvaliteta bivanja, Zdravstvene razmere, Ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer, Status roditelja, ki sam preživlja otroka (enostarševska družina, samohranilec), Invalidi in družine z invalidnim članom, itd.

⁸ V primeru, da se naknadno ugotovi nova dejstva in dokaze, ki so obstajali že v času do izdaje odločbe, pa se za njih ni vedelo oziroma se jih moglo navajati in bi lahko vplivala na odločitev, se lahko predlaga ali po uradni dolžnosti uvede obnova postopka (1. točka 260. člena ZUP). Če pa se dejansko stanje, na podlagi katerega bi bila lahko izdana drugačna odločba, spremeni kasneje, je to razlog za uvedbo in vodenje novega upravnega postopka.

nosilec dokaznega bremena.⁹ »Gospodar« dokaznega postopka je uradna oseba, ki ji ni treba dokazovati splošno znanih dejstev, organu znanih dejstev, verjetno izkazanih dejstev, notranjega državnega prava, pravnih domnev¹⁰ in pravnih fikcij.

ZUP kot dokazna sredstva našteva:

- *Listine*:
 - javne listine,¹¹ so tiste, ki jih izda pristojni oblastni organ skladno z njegovo pristojnostjo po področnem predpisu, v predpisani obliki in potrjujejo dejstva iz uradnih evidenc in za katere velja domneva resničnosti dejstev ter
 - zasebne listine, kjer je treba preveriti njihovo vsebino.¹²
- *Priče*: ZUP določa, da je priča oseba, ki zaradi svoje zaznave in zmožnosti (videti, okušati, slišati, zatipati ali kako drugače občutiti) opazi dejstva in se o njih izrazi, jih opiše oziroma pokaže na način, ki je uradni osebi razpoznaven.¹³
- *Izvedence*: postavi uradna oseba s sklepom, če sama nima dovolj strokovnega znanja.
- *Ogled*: se opravi, kadar je potrebna neposredna zaznava stvari. V drugem odstavku 22. člena Pravilnika je določeno, da si lahko najemodajalci stanovanjske razmere udeležencev razpisa ogledajo v komisiji.
- *Izjave strank*: verodostojnost se presoja skladno z načelom proste presoje dokazov.¹⁴

Kot dokaz se lahko uporabi tudi karkoli drugega; dokazno sredstvo je lahko namreč karkoli, s čimer lahko dokažemo posamezno dejstvo v postopku, od katerega je odvisna odločitev v zadevi.¹⁵

Za »zbiranje« dejanskega in pravnega gradiva stranka ne more biti nezainteresirana, pa vendar organ na strankine »vložke« ni vezan, saj je organ tisti, ki je odločevalec in hkrati skrbnik javnega in strankinih pravnih interesov, zato vedno (so)nosi dokazno breme in končno odloči, pri čemer ga vežejo le veljavni predpisi. Vendar tudi v dispozitivnih postopkih, drugi odstavek 140. člena ZUP stranko odvezuje bremena, kolikor organ dokazila lažje pridobi sam, in kot izhaja iz 139. člena ZUP, na temelju ekonomičnosti, razen seveda če stranka tega organu ne prepove ali pa gre za druge omejitve.¹⁶

⁹ Za javno listino velja, da dejstva veljajo za resnična, razen če oseba izpodbija resničnost dejstev in jih dokaže kot napačna z ustreznimi dokazi.

¹⁰ Se lahko izpodbijajo - dokazno breme je na osebi, ki izpodbija domnevo.

¹¹ Dovoljeno je dokazovanje pomote v zapisu datuma vročitve na vročilnici.

Breme za dokaz pomote v zapisu datuma na vročilnici je torej na stranki oziroma tistemu, ki podatek izpodbija. Ta mora pri tem predložiti ustrezne dokaze z resnim dvomom v pravilnost vročitve. Ni dovolj, da le pavšalno zatrjuje, da datum na vročilnici ni pravilen. Dvom mora imeti takšno težo, da ga je mogoče razrešiti šele po celoviti presoji navedenih argumentov in z upoštevanjem proste presoje dokazov (10. člen ZUP) v dokaznem postopku; glej Sklepa VSRS I Up 278/2016 z dne 18. 1. 2017 in VSRS I Up 187/2022 z dne 9. 11. 2022.

¹² Pri presoji utemeljenosti navedb sicer velja upoštevati, da je vročilnica opremljena tudi z žigom pošte, ki označuje datum vročitve (Pravilnik o ovojnicah, vročilnicah in drugih sporočilih za vročanje v upravnem postopku). Kadar gre za fiktivno vročitev, ko vročevalec pusti naslovniku sporočilo o prispelem pismu, po 15 dneh pa se šteje, da je pisanje vročeno, to velja toliko bolj, saj sporočilo po oceni Vrhovnega sodišča RS ni javna listina; glej Sklep VSRS I Up 187/2022 z dne 9. 11. 2022.

Nasploh iz sodne prakse izhaja, da je mogoče izpodbijati predpostavke, ki so temelj za nastop fikcije, zlasti če ni izkazano dejansko bivanje naslovnika na naslovu, kamor se vroča.

¹³ Za dokaz z zaslišanjem prič je na splošno velja, da ima večjo dokazno moč kot izjava stranke, a je manj zanesljiv od drugih dokazov, predvsem zaradi možnosti namernega lažnega pričanja ali nenamerne izpovedbe v nasprotju z resničnim dejanskim stanjem.

¹⁴ Stranko je treba opozoriti na kazensko odgovornost za krivo izpovedbo.

¹⁵ Sodišče ni dolžno izvajati dokazov, če dokazni predlog ni substanciran. Substanciranje pomeni dolžnost predlagatelja dokaza navesti, katera dejstva naj se dokažejo s ponujenimi dokazi. Predlagatelj dokaza torej nosi breme prepričevanja sodišča, da je dokaz, ki ga predlaga, smiselno izvesti. Sodišču namreč ni treba izvajati dokazov, ki so nebitveni za odločitev, prav tako pa tudi ne neprimernih dokazov, takih, ki že na prvi pogled niso sposobni dokazati dokazne teme. Obstajajo pa tudi mejni primeri, ko je predlagani dokaz sicer lahko primeren, vendar glede na kontekst konkretnega razvoja dokaznega postopka in trenutnega uspeha dokazovanja nujno kliče po dodatnih pojasnilih, utemeljitvah in prepričevalnih naporih predlagatelja, s katerimi mora ta pojasniti posebne okoliščine in sodišče prepričati, da kljub (na prvi pogled) izgubljeni situaciji ter kljub (na prvi pogled) hipotetični nemoči predlaganega dokaza, še vedno lahko razumno pričakuje preobrat v uspešnosti dokazovanja. V takem primeru nosi predlagatelj breme dodatne utemeljitve svojega dokaznega predloga; glej sodba VSRS II Ips 267/2018.

¹⁶ Glej 11. a člen SZ-1;

Subsidiarni ali podrejeni položaj ZUP do drugih zakonov, ki urejajo konkretno upravno zadevo, sledi splošno uveljavljenemu pravnemu načelu specialnosti (načelo *lex specialis derogat legi generali*). To še posebej velja tudi, ko se določa hierarhija med različnimi splošnimi zakoni, saj je na primer za specifične upravne postopke oziroma razmerja ZUP nadrejen predpisom, kot so ZDU-1¹⁷, ZLS¹⁸, ZDIJZ¹⁹, ZVOP-2²⁰.

Smiselno je slediti določbi ZUP, iz katere izhaja, da ne glede na določbe področnih zakonov in podzakonskih predpisov, v postopku, ki se začne na zahtevo stranke, vlogi ni potrebno prilagati potrdil, izpiskov in drugih podatkov o dejstvih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil, saj organ v tem primeru ravna po 139. členu ZUP. Iz sedmega odstavka 139. člena ZUP izhaja, da določbe petega in šestega odstavka navedenega člena ZUP, štejejo za zadostno zakonsko podlago za pridobivanje osebnih podatkov v smislu zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov ne glede na to, ali posebni (materialni) zakoni za posamezne vrste upravnih postopkov vsebujejo takšno podlago. Vsled zapisanega tako upravni organi pravno podlago in upravičenost do pridobivanja podatkov v upravnih postopkih smiselno opirajo na četrty odstavek 139. člena ZUP saj je potrebno v upravnem postopku dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem ugotoviti resnično in popolno dejansko stanje.

Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc načeloma velja 139. člen ZUP ali bolj specialna 66. oziroma 175. člena ZUP, ki je tako podlaga za obveznost organov (in ne strank), da pridobijo dejstva in dokaze, tako v fazi formalnega preizkusa zahteve kot tudi med postopkom, in ni treba, da to eksplicitno določa področni zakon, razen če so omejitve po Splošni uredbi o varstvu podatkov²¹ ali materialnem pravu na posameznem področju.²²

Iz stališča Ministrstva za javno upravo (MJU)²³ med drugim izhaja, da je dolžnost organa, da pravno relevantne podatke pridobi iz uradnih evidenc po uradni dolžnosti. Skladno s prvim odstavkom 66. člena ZUP je sicer vloga nepopolna, če ne vsebuje vsega, kar je potrebno, da se lahko obravnava. Vendar pa potrdila iz uradnih evidenc, ne vplivajo na popolnost vloge. Pri tem je namreč treba upoštevati tudi določbo četrtega odstavka 66. člena ZUP, ki določa, da ne glede na določbe področnih zakonov in podzakonskih predpisov, v postopku, ki se začne na zahtevo stranke, vlogi ni potrebno prilagati potrdil, izpiskov in drugih podatkov o dejstvih iz uradnih evidenc, ki jih vodijo upravni in drugi državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti ali nosilci javnih pooblastil (vloga je popolna, tudi če niso priložena sicer zahtevana potrdila iz uradnih evidenc; organ jih ne sme zahtevati v predložitve). Organ v tem primeru ravna po 139. členu tega zakona (in jih pridobi sam). Če pa stranka v skladu z zakonom izjavi, da prepoveduje organu, da si po uradni dolžnosti pridobi njene osebne podatke iz uradnih evidenc oziroma, da želi te podatke pridobiti sama, se vloga šteje za popolno, ko so priložena dokazila, ki jih zahteva predpis.

Glede na namen dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem, mora vloga organu omogočiti, da preveri materialno stanje prosilca in njegove družine, kar se omogoči primeroma s posredovanjem podatkov o enotni matični številki občana in davčni številki, da lahko organ po uradni dolžnosti pridobi podatke ter s priloženim soglasjem za pridobitev podatkov po uradni dolžnosti. Podobno stališče zastopa tudi Upravno sodišče na primer v sodbi II U 318/2019-14 z dne 04.09.2019.²⁴

Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko najemodajalcu s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek (drugi odstavek 19. člena Pravilnika);

Glej tudi tretji in peti odstavek 19. člena Pravilnika.

¹⁷ Zakon o državni upravi.

¹⁸ Zakon o lokalni samoupravi.

¹⁹ Zakon o dostopu do informacij javnega značaja.

²⁰ Zakon o varstvu osebnih podatkov.

²¹ Uredba (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov) (UL L št. 119 z dne 4. 5. 2016, str. 1), zadnjič popravljene s Popravkom (UL L št. 127 z dne 23. 5. 2018, str. 2 (GDPR)).

²² Glej davčno tajnost po Zakonu o davčnem postopku.

²³ Pridobivanje podatkov o neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za udeležence razpisa neprofitnih stanovanj v najem; Odgovor MJU, številka 021-108/2023/4 z dne 31. 8. 2023.

²⁴ Sodišče glede na zahtevano dopolnitev soglaša s tožečo stranko, da je prošnjo dopolnila v skladu s pozivom, saj je

MJU je mnenja, da je takšno postopanje organov v upravnih zadevah pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc mogoče, pod pogojem, da ne gre za občutljive podatke ali podatke, ki štejejo za davčno tajnost. V zvezi s pridobitvijo podatkov gre za prejem podatkov iz uradnih evidenc, ki imajo enako vrednost kot potrdila iz uradnih evidenc. Smiselno v skladu s 173. členom ZUP, listine, ki so dokaz, lahko predložijo stranke ali pa jih preskrbi organ, ki vodi postopek. Prav tako velja tudi, da se za predloženo listino šteje tudi sporočilo organu, kje se v informatizirani bazi ali evidenci nahaja zapis, če gre za javno evidenco ali za drugo evidenco, če je organu dosegljiva. Način pridobivanja podatkov o dejstvih, o katerih vodi uradno evidenco organ, ki je pristojen za odločanje, kakšen drug državni organ, organ samoupravnne lokalne skupnosti ali nosilec javnega pooblastila (osmi odstavek 139. člena ZUP), podrobneje ureja Uredba o upravnem poslovanju²⁵ v 2. poglavju uradnih dejanj (pridobivanje in posredovanje podatkov).

Kot predhodno zapisano Pravilnik našteva oziroma določa s katerimi dokazi se dokazuje katera dejstva, primeroma točkovanje zdravstvenih razmer se točkuje, če prosilec biva v stanovanju več kot tri leta (Pravilnik tukaj ne določi s čim se to dejstvo dokazuje, zato lahko razpisnik zapiše, da bodo upoštevna tista dejstva, ki izhajajo iz sklenjene najemne pogodbe, bolj verodostojen dokaz pa je Potrdilo o prijavi prebivališča, o katerem se vodi uradna evidenca).²⁶ Za več dokazov, ki dokazujejo isto dejstvo, je treba presoditi tudi verodostojnost dokaznih sredstev. Bolj kot je dokaz verodostojen, bolj odraža resnično dejansko stanje. Da bi lahko organ ugotovil resnično dejansko stanje, mora neizogibno presoditi tudi verodostojnost predloženih dokazil, s katerimi se dokazujejo zatrjevana dejstva. Hkrati je potrebno izpolnjevanje še dveh pogojev, in sicer so kot obolenja upoštevna samo kronična obolenja zgornjih dihal ali astma, kar se dokazuje z zdravniškim potrdilom osebnega zdravnika in da pristojni izvedenec za gradbeništvo kot član komisije najemodajalca/razpisnika ob ogledu stanovanja ugotovi prisotnost vlage, ki je posledica gradnje (konstrukcijska vlaga). Pravilnik (op. Pojasnila za uporabo Pravilnika) v tem delu določa, da tistemu udeležencu razpisa, čigar stanovanjske razmere se točkujejo po podtočkah, udeleženec razpisa je brez stanovanja, ima naslov na pristojnih institucijah ali udeleženec razpisa prebiva v prostorih za začasno prebivanje, v drugih nestanovanjskih prostorih, se dodelijo točke za zdravstvene razmere brez upoštevanja časa prebivanja v stanovanju in brez upoštevanja ugotavljanja obstoja konstrukcijske vlage s strani izvedenca.

Potrdilo ni konkretni upravni akt, ker se s potrdilom ne odloča o kakšni pravici, obveznosti ali pravni koristi. Potrdilo je samo listina in dokazno sredstvo za dokazovanje določenih dejstev. Izraz »potrdilo« pa se nanaša ne le na potrdilo v ožjem pomenu besede, temveč na vsako listino o dejstvih, o katerih se vodi uradna evidenca, in tudi o drugih dejstvih, če tako določa zakon, čeprav ima drugačen naziv (npr. diploma, spričevalo, izkaz, certifikat, izpisek, izvleček itd.). Pravila o potrdilih veljajo za vse te listine v enaki meri.

Upravni organ ima dolžnost ugotavljanja pristnosti dokazne listine v okviru ugotovitvenega in dokaznega postopka po tretjem odstavku 173. člena ZUP, in sicer takrat, ko stranka listino predloži v obliki navadne ali elektronske kopije (na primer v obliki skena), organ pa za ugotovitev istovetnosti zahteva, da se izvirna listina pokaže na vpogled, skladnost za potrebe postopka »overi« z zaznamkom na prepisu oziroma kopiji.

Pogosto se dogaja, da prosilec k vlogi priloži razna mnenja, poročila, ki jih je sicer izdelal izvedenec določene stroke oziroma strokovnjak iz tega področja, pri čemer so (celo) označene z Izvedenskim mnenjem, prosilci pa pričakujejo oziroma od razpisnika zahtevajo, da se bodo s strani prosilca predložene listine (tako jih namreč opredeljuje tudi ZUP) štele kot izvedensko mnenje in bodo neizpodbitno v postopku tudi upoštevne.²⁷ Glede tretjega pogoja (za upoštevanje kategorije »zdravstvene razmere«) pa Pravilnik

dopolnitev vsebovala vse podatke, ki jih je tožena stranka zahtevala v pozivu, ne glede na to, da ti podatki niso bili sporočeni na predpisanem obrazcu za dodelitev brezplačne pravne pomoči. Na podlagi podatkov o EMŠO in davčni številki lahko organ za BPP po uradni dolžnosti pridobi podatke potrebne za ugotavljanje materialnega položaja tožeče stranke.

²⁵ Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22, 77/23 in 24/24.

²⁶ <http://www.gov.si teme/registri-in-evidence/>

²⁷ Dejstvo, da je Poročilo in zapisnik o točkovanju stanovanja, ki ju je predložila pritožnica, izdelala sodna izvedenka za gradbeništvo, ne vpliva na ugotovitve in zaključek, da pritožnica do točk za kvaliteto bivanja in zdravstvene razmere ni upravičena. Sodna izvedenka v predmetnem upravnem postopku ni imela statusa izvedenca skladno s 189. členom ZUP, zaradi česar imata predloženi zapisnik o točkovanju stanovanja in Poročilo naravo listine kot preostale listine. Če stranka predloži izvedenska in druga strokovna mnenja, ki so izdelana s strani oseb, ki v tem postopku niso bile imenovane za izvedenca, skladno z ustaljeno sodno prakso ta mnenja nimajo posebne dokazne vrednosti, pač pa štejejo le za enakovredna navedbam strank (prim. sodba VSRS II Ips 647/2006). Predmetni dokaz pritožnice je bil zaradi tega ocenjen skladno z 10. členom ZUP, na podlagi katerega je prvostopni organ ugotovil, da predloženo Poročilo in zapisnik o točkovanju stanovanja vsebujeta številne in očitne pomanjkljivosti, zaradi česar sta Poročilo o konstrukcijski vlagi v stanovanju in zapisnik o točkovanju stanovanja, ki ga je izdelala komisija razpisnika, verodostojnejša dokaza, na katera je treba opreti odločitve o točkovanju po predmetnih postavkah.

predpisuje poseben način ugotavljanja pristnosti vlage, in sicer z ogledom pristojnega izvedenca za gradbeništvo kot člana komisije razpisnika. Navedeno pomeni, da se prisotnost konstrukcijske vlage ne ugotavlja na podlagi listin, ki jih predložijo prosilci, temveč na podlagi ogleda izvedenca, ki ga določi razpisnik.

Tudi po ustaljeni sodni praksi se izvedensko mnenje, ki ga ena od pravnih strank sama pridobi pred pravdo, lahko upošteva le kot navedbe stranke, ne pa kot dokaz. Trditveno in dokazno breme pomeni, da mora vsaka stranka v postopku navesti dejstva, na katera opira svoj zahtevek ali s katerimi izpodbija navedbe in dokaze nasprotnika, ter predlagati dokaze za ta dejstva. Stranka, ki trdi določeno dejstvo, mora to dejstvo tudi dokazati.²⁸

Iz sodbe Upravnega sodišča RS I U 360/2010 z dne 27. 5. 2010 izhaja, da upoštevajoč določbe 189., 190. in 194. člena ZUP pri odločitvi uporabljeno mnenje ne predstavlja izvedenskega mnenja, saj ga ni izdelal v postopku postavljeni izvedenec, ampak gre za mnenje strokovnjaka, izdelano na zahtevo ene od strank. Ker je upravni organ sam ocenil, da v zadevi ne bo mogel odločiti brez dokaza z izvedencem, nato pa se je oprl na mnenje, ki ga je predložila stranka, to ne more biti zadosten dokaz o dejstvih, na podlagi katerih temelji pravni sklep.

Pri presoji prisotnosti vlage v stanovanju kot kriterija za točkovanje zdravstvenih razmer prosilcev je mogoče upoštevati le vlago, ki je pogojena s konstrukcijo stanovanja, ne pa vlage, ki je posledica načina uporabe stanovanja. Navedeno izhaja iz določb Pravilnika, enako pa izhaja tudi iz sodb Upravnega sodišča RS I U 262/2012-17 z dne 12. 6. 2012 in I U 184/2012-11 z dne 18. 12. 2012. V Pravilniku je tako v Prilogi: Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev, v zvezi s kategorijo zdravstvene razmere, izrecno določeno, da se zdravstvene razmere točkuje zgolj pod pogojem, da se ugotovi prisotnost vlage, ki je posledica gradnje (konstrukcijska vlaga). Za točkovanje zdravstvenih razmer torej ne zadostuje vsakršna vlaga oziroma plesen oziroma za točkovanje ne zadošča že sam obstoj vlage oziroma plesni. To pomeni, da pri ugotavljanju vlage ne gre samo za ugotavljanje dejstva, obstoja vlage oziroma plesni, temveč tudi za presojo oziroma ovrednotenje tega dejstva, in sicer ali gre za konstrukcijsko vlago.

Nadaljnja upoštevana dokazna sredstva po ZUP sta izjava stranke po 188. členu ZUP in pričanje priče po 181. do 187. členu ZUP. Potrebno pa je ločevati med različnimi procesnimi instituti:

- Zaslišanje stranke v smislu pravic obrambe (9. člen ZUP)
- Izjava stranke za namen dokazovanja (188. člen ZUP)
- Zaslišanje prič za namen dokazovanja (181. člen ZUP in dalje)

V sklopu ugotovitvenega in dokaznega postopka se po načelu materialne resnice (8. člen ZUP) in proste presoje dokazov (10. člen ZUP) pridobivajo in preverjajo dejstva, ki jih področni predpisi določajo kot merodajna za odločitev. Pri tem ima tudi stranka možnost dejstva in okoliščine dokazovati na različne načine, npr. s predlaganjem prič ali s predložitvijo izjave stranke.

Kot zapisano iz 19. člena Pravilnika izhaja, da morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom;
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika;
- izjavo o vseh plačanih obveznostih iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja.

Izjava stranke je dokazno sredstvo, ki se uporabi zgolj v primeru, ko ni na voljo drugih dokaznih sredstev in če gre za malo pomembno zadevo, kadar naj bi se neko dejstvo sicer dokazovalo z zaslišanjem priče, ki živi v kraju, oddaljenem od sedeža organa, ali če bi bilo sicer zaradi iskanja drugih dokazov oteženo uveljavljanje pravic stranke. Izjavo stranke je mogoče izvesti le na predlog stranke oziroma ob njenem (izrecnem ali konkludentnem) soglasju na pobudo uradne osebe, ki vodi postopek.²⁹

²⁸ Sodba VSRS II Ips 647/2006 z dne 5. 2. 2009.

²⁹ Sodba VSRS X Ips 350/2015 z dne 11. 10. 2017.

Instituta izjave stranke kot dokazila se sicer ne sme mešati z načelom zaslišanja stranke.³⁰ Izjava stranke po 9. členu in 140. členu ZUP se nanaša na obrambo pravnega položaja stranke in se nanaša na načelo zaslišanja stranke, pri čemer pa se izjava stranke kot dokazilo nanaša na ugotavljanje konkretnega dejanskega stanja (načelo materialne resnice) oziroma se ugotovljena dejstva dokazujejo kot resnična oziroma se zavrača njihova verodostojnost.

Iz 20. člena Pravilnika izhaja, da se utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog preveri na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, in dokumentiranih poizvedb, ki se jih opravi pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Poleg tega razpisnik imenuje komisije, ki bodo opravile ogled stanovanjskih razmer prosilcev. Navkljub predložitvi izvedenskega mnenja ali poročila s strani prosilca, mora komisija razpisnika opraviti ogled, saj se prisotnost konstrukcijske vlage ugotavlja na zgoraj predpisan način³¹ in sicer to določilo (sedaj) izhaja iz 8. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem³², ki določa, da se Priloga, ki je sestavni del Pravilnika nadomesti z novo Prilogo, ta pa je bila v tem delu (bistveno) spremenjena.

V primeru različnih dokazov, ki dokazujejo isto dejstvo, je treba opozoriti na 10. člen ZUP, ki določa, da o tem, katera dejstva se štejejo za dokazana, presodi uradna oseba, pooblaščenca za vodenje postopka oziroma odločanje v upravni zadevi, po svojem prepričanju, na podlagi vestne in skrbne presoje vsakega dokaza posebej in vseh dokazov skupaj ter na podlagi uspeha celotnega postopka. Navedeno pomeni, da noben posamezni dokaz nima absolutne veljave, temveč je treba vedno kritično in logično presojati, kaj vsak dokaz sam vsebinsko izkazuje, ne zgolj sam po sebi, pač pa tudi upošteva vse druge dokaze in, nenazadnje, kakšna je verodostojnost dokaza. Šele na podlagi takšnega tehtanja in medsebojnega součinkovanja izvedenih dokazov je mogoče pravilno ugotoviti dejansko stanje v zadevi.

Vsled zapisanega in če povzamem po nedavno pridobljenih odločitvah Upravnega sodišča RS v zvezi s predloženimi izvedenskimi mnenji oziroma izdelanimi mnenji, sicer po mnenju sodišča s strani usposobljene osebe, ki jih prosilci predložijo k vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, je sodišče potrdilo pravilnost in zakonitost odločitve upravnega organa (konkretno Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in tudi pritožbenega organa Mestne občine Ljubljana), in sicer glede proste dokazne ocene (Upravni organ je zato ravnal pravilno, ko je obe točkovanji dokazno ocenil v skladu z metodološkim napotkom iz 10. člena ZUP).³³

Prav tako je Upravno sodišče RS v sodbi I U 1048/2022-28 z dne 2. 9. 2024 pritrdilo pravilnemu postopanju in naziranju JSS MOL. Sodišče v citirani sodbi ugotavlja, da gre za razpisni postopek, v katerem morajo prosilci, ki se želijo prijaviti na javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, oddati svojo vlogo na posebnem obrazcu in k svoji vlogi priložiti ustrezna dokazila. Povedano drugače: prosilec mora v svoji vlogi, ki jo vloži na obrazcu, natančno označiti, katere kriterije za ocenjevanje svoje prijave uveljavlja na javnem razpisu in če je to potrebno oziroma predpisano, za dokazovanje le-teh priložiti ustrezna dokazila. Tako tudi določa 21. člen Pravilnika (po katerem pri proučitvi vseh okoliščin, pomembnih za uvrstitev in razvrstitev udeležencev razpisa na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, najemodajalci za ocenitev stanovanjskih in socialnih razmer, v katerih živijo udeleženci razpisa in njihovi ožji družinski člani, uporabljajo obrazec iz priloge, ki je sestavni del Pravilnika). Nadalje v citirani sodbi sodišče obrazloži, da če tožnica v svoji vlogi ni uveljavljala še drugih članov gospodinjstva (poleg sebe in svojega moža), jih organ ni mogel upoštevati, ne glede na opravljen komisijski ogled v stanovanju, v katerem so (po mnenju tožnice evidentno) stanovali še drugi člani gospodinjstva (poleg tožnice in tožničinega moža). Sodišče je oprlo svojo odločitev tudi na določilo točke javnega razpisa, in sicer da se pri obravnavi vloge upoštevajo razmere, ki so obstajale v času vloge in so navedene v vlogi s čimer se (med drugim) doseže enakopravna obravnavo vseh prijaviteljev na javnem razpisu. Sodišče se je v citirani sodbi opredelilo tudi do vprašanja ali bi morala toženka tožnici točke po točkovalni postavki zdravstvene razmere podeliti že na podlagi izvedeniškega poročila (in zapisnika o točkovanju stanovanja), ki ga je predložila tožnica, ali pa je bila upravičena dejansko stanje v zadevi ugotavljati tudi s komisijskim ogledom tožničinega stanovanja.

Sodišče pritrdi upravnemu organu, ki izpostavlja, da je treba v postopku ugotoviti resnično dejansko stanje in v ta namen ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo (načelo

³⁰ Napačno je pogosto izenačevanje terminov »izjava stranke« kot »dokazovanje z zaslišanjem stranke«.

³¹ In ne velja več, da so v zapisniku o točkovanju za stanovanje oziroma prostor v katerem prebiva, upoštevane odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago ali če je predloženo dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage ali če le-to ugotovi komisija najemodajalca ob samem ogledu.

³² Uradni list RS, št. 62/23 z dne 6. 6. 2023.

³³ Sodba Upravnega sodišča RS I U 998/2022-28 z dne 23. 4. 2024.

materialne resnice iz 8. člena ZUP), ter da o tem, katera dejstva je šteti za dokazana, presodi uradna oseba, pooblaščenca za vodenje postopka oziroma odločanje v upravni zadevi po svojem prepričanju, na podlagi vestne in skrbne presoje vsakega dokaza posebej in vseh dokazov skupaj ter na podlagi uspeha celotnega postopka (načelo proste presoje dokazov iz 10. člena ZUP). V predmetni zadevi je tožnica v izkaz slabih stanovanjskih razmer, katerih posledica so njena in obolenja njenega moža, predložila izvedeniško poročilo, ki ga je po naročilu tožnice izdelala sodna izvedenka gradbene stroke. Navedeno poročilo predstavlja dokaz, s katerim tožnica dokazuje svoje navedbe, ne pa izvedenskega mnenja (oziroma dokaza z izvedencem) v smislu 189. in naslednjih členov ZUP, saj lahko izvedenka določi le organ oziroma uradna oseba (190. člen ZUP). S strani tožnice predložen dokaz je bil upravni organ tako dolžan (kot vsak drug dokaz posebej in vse dokaze skupaj) vestno in skrbno presoditi. To je upravni organ tudi storil, in se v drugostopenjski odločbi do navedenega dokaza konkretizirano opredelil in obrazložil, zakaj je po njegovem mnenju predloženo poročilo neverodostojno.³⁴ Tako pripravljeno poročilo tudi po presoji sodišča ni pripravljeno skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (alineja (k) prvega odstavka 3. člena), na podlagi katerega je bilo (glede na uporabljen obrazec zapisnika, ki je priloga poročila) izvedeno točkovanje tožničinega stanovanja. Nadalje sodišče zapiše, da je upravni organ (tudi ob upoštevanju navedenega) lahko upravičeno štel, da dejansko stanje v zadevi v zvezi s stanjem tožničinega stanovanja ni popolno ugotovljeno, zaradi česar je potrebno izvajanje dodatnih dokazov, in sicer dokaza z ogledom tožničinega stanovanja. In ta dokaz je organ tudi izvedel, ko je opravil komisijski ogled stanovanja in ugotovil, da je v stanovanju prisotnost vlage, vendar ta ni konstrukcijsko pogojena.

Pri tem pa vendarle ne gre spregledati, da ogled stanovanja po določbah SZ-1 in Pravilnika ni obvezen. Okoliščina, da ogleda upravni organ ne opravi, sama po sebi ne pomeni kršitve pravil postopka in s tem morebiti razloga za odpravo odločbe. Najemodajalci si namreč lahko ogledajo stanovanjske razmere udeležencev razpisa (drugi odstavek 22. člena Pravilnika),³⁵ niso pa tega dolžni storiti,³⁶ morajo pa glede na prvi odstavek 22. člena Pravilnika izvod zapisnika posredovati udeležencu razpisa ali udeleženca razpisa seznaniti s točkovanjem zapisnikom v odločbi o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev še pred odločitvijo oziroma pred določitvijo prednostne liste prosilca seznaniti s končnim rezultatom točkovanja, kar je sedaj po zadnji spremembi in dopolnitvi Pravilnika izrecno zapisano.

Vsled povzetega, je treba v postopku javnega razpisa za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, upoštevati, da gre za poseben postopek, pri katerem je bistvenega pomena, da so vsi, ki so se na razpis prijavili, enako obravnavani, kar pomeni nearbitrarno uporabo prava v razmerju do vseh udeležencev postopka, ki med seboj tekmujejo. Gre za javnopravno stvar in ne za odločanje o pravici udeležencev razpisa. Judikatov na temo dokazovanja³⁷ je veliko in se nanašajo na prosto presojo dokazov, omejevanje dokazov, prožnost organov pri dokazovanju, izpodbijanje pravnih domnev, zahtev po izvedenskih mnenjih itd. Bistvo postopka in organa, ki vodi upravni postopek in odloča v upravnih zadevah, je samostojnost, ki se izraža v številnih določbah ZUP, prosta presoja dokazov, kot eno izmed (temeljnih) načel, ki se dopolnjuje z načelom materialne resnice in preiskovalnim načelom. Upravni organ je dolžan vestno in skrbno presoditi vsak dokaz posebej in vse dokaze skupaj, pri čemer je nevezan na dokazne predloge strank. Pristojna uradna oseba ima pooblastilo, da sama in samostojno presodi katera dejstva šteje za dokazana, pri čemer ne gre prezreti, da gre vendarle za subjektivno oceno, torej odločitev uradne osebe temelji na njenih sposobnostih, vrednotah, izkušnjah in drugih osebnih lastnostih (visoka stopnja subjektivnosti dokazne presoje), pa vendarle, kljub digitalizaciji, tehnološkim spremembam, standardizaciji postopkov in »pohodu« umetne inteligence, še vedno velja, da je za zdaj človeški čut tisti, ki (edini) lahko presoja pravično, zakonito, pošteno, sorazmerno in samostojno in temu naj, na temeljih upravnih načel, sledi tudi vodenje in odločanje v upravnih postopkih.

³⁴ Toženska je namreč pojasnila, da iz zapisnika o točkovanju stanovanja (ki je del poročila) med drugim izhaja, da so bile za tožnično stanovanje priznane odbitne točke zaradi „neizoliranosti kletnega ali pritličnega stanovanja - vidna vlaga“, v višini -5 točk, in sicer kljub temu, da je v zadevi nesporno (in to izhaja tudi iz drugih delov izvedeniškega poročila), da se tožnično sedanje stanovanje nahaja v 2. nadstropju večstanovanjskega objekta (in torej ni kletno ali pritlično stanovanje).

³⁵ Komisija iz 20. člena Pravilnika izpolni točkovanjski zapisnik na podlagi obrazca iz priloge Pravilnika, en izvod zapisnika se posreduje udeležencu razpisa ali se udeleženca razpisa seznani s točkovanjskim zapisnikom v odločbi o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev.

³⁶ Sodba Upravnega sodišča RS I U 163/2012 z dne 09.05.2012.

³⁷ Glej sklep VSRS X Ips 264/2015 z dne 24. 5. 2016, sodba VSRS X Ips 50/2005 z dne 3. 7. 2008, sklep VSRS X Ips 264/2015 z dne 24. 5. 2016, sodba VSRS II Ips 125/2017 z dne 6. 12. 2016, sklep VSRS X Ips 251/2013 z dne 17. 10. 2013, sodba VSRS I Up 1278/2002 z dne 23. 2. 2005 in mnogi drugi.

O avtorici

Maja Kos je diplomirala na Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani. Po študiju se je zaposlila na Zbornici varnosti in zdravja pri delu, kjer se je predvsem ukvarjala s kršitvami delodajalcev in zaščito pravic delavcev. Leta 2011 se je zaposlila na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), od leta 2016 je vodja Službe za pravne in upravne naloge in v tem času je JSS MOL za projekt Samostojno vodenje sodnih zadev, povezanih z najemnimi razmerji, zaradi zmanjšanja stroškov sodnih zadev ter izvajanja aktivnosti za ohranitev najemnih razmerij, prejel prvo nagrado Upravne fakultete, natečaja za izbor najboljše izboljšave v javni upravi - Premik naprej, ki je namenjen prepoznavanju in promociji inovativnih praks, ki prispevajo k učinkovitejšemu delovanju javne uprave ter spodbujajo izboljšanje javnih storitev. Kot pooblaščen oseba za varstvo osebnih podatkov na JSS MOL se je ukvarjala z ustreznim in skladnim pridobivanjem, obdelovanjem in varstvom osebnih podatkov na JSS MOL. Trenutno pa njeno delo obsega tudi izvajanje ePoslovanja JSS MOL v okviru eUprave.

Viri

- Androjna, V. (1977, 1983, 1992): Upravni postopek in upravni spor, Uradni list RS, Ljubljana
- Androjna, V., Kerševan, E. (2006): Upravno procesno pravo, GV Založba, Ljubljana
- Breznik, J., in drugi (2001, 2004, 2008): Zakon o splošnem upravnem postopku s komentarjem, GV Založba, Ljubljana
- Breznik, J., in Kerševan, E. (red.) (2008): Zakon o upravnem sporu (ZUS-1) s komentarjem, GV Založba, Ljubljana
- Jerovšek, T. (2009): Upravno procesno pravo, Fakulteta za državne in evropske študije, Kranj
- Jerovšek, T., Trpin, G. (ur.) (2004): Zakon o splošnem upravnem postopku s komentarjem, Inštitut za javno upravo in Nebra, Ljubljana
- Jerovšek, T., Kovač, P. (2007, 2008): Posebni upravni postopki, Fakulteta za upravo, Ljubljana
- Jerovšek, T., Kovač, P. (2010, 2016 (in ponatise)): Upravni postopek in upravni spor, Fakulteta za upravo, Ljubljana
- Kerševan, E. (2004): Uprava in sodni nadzor, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta, Ljubljana
- Kerševan, E., Androjna, V. (2017): Upravno procesno pravo, GV Založba, Ljubljana
- Kovač, P. (2022): Upravno-procesni izzivi določil ZVOP-2 v teoriji in praksi. V: 1. konferenca prava varstva osebnih podatkov, zbornik, Lexpera, GV, Ljubljana, str. 28-47
- Kovač, P., Kerševan, E. (ur.) (2020, 2022): Komentar ZUP, 1. in 2. (2020) ter 3. knjiga (2022), Uradni list RS, Ljubljana
- Kovač, P., Jerovšek, J. (2023): Upravni postopek in upravni spor, Fakulteta za upravo, Ljubljana
- Kovač, P., Rakar, I., Remic, M. (2012): Upravno-procesne dileme pri rabi ZUP 2, Uradni list RS, Ljubljana
- Kovač, P., Remic, M., Sever, T. (2010): Upravno-procesne dileme pri rabi ZUP: 113 vprašanj iz prakse z odgovori, Uradni list RS, Ljubljana.
- Kovač, P., Remic, M., Sever, T. (2015): Upravno-procesne dileme pri rabi ZUP 3, Uradni list RS, Ljubljana
- Kovač, P., Remic, M., Stare, J. (2008): Uredba o upravnem poslovanju z uvodnimi pojasnili in izvedbenimi akti, Uradni list RS, Ljubljana
- Spletni viri:
- RS, Ministrstvo za javno upravo (2024), URL=<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-javno-upravo/>«
- RS, Služba vlade za zakonodajo, Pravno - informacijski sistem RS (2024) URL=<https://pisrs.si/>«
- Ustavno sodišče RS (2024), URL=<http://www.us-rs.si/>«
- Vrhovno sodišče RS (2024), URL=sodnapraksa.si/«

Pravica do stanovanja v postopkih odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja

Barbara Vodan Jecelj,

vodja Sektorja za premoženjsko pravne zadeve Javnega Medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS Maribor); november 2024

Uvod

Pravica do stanovanja in njeno varstvo sta ključna elementa socialne varnosti in integritete posameznika, zlasti v kontekstu odpovedi najemnih pogodb. V praksi odpoved najemne pogodbe s strani najemodajalca pogosto postavlja vprašanje sorazmernosti med pravico najemnika do stanovanja ter pravico najemodajalca do lastnine.

Pravica do stanovanja

Pravica do primerne stanovanja predstavlja eno od temeljnih človekovih pravic, ki je bila formalno priznana v Splošni deklaraciji človekovih pravic leta 1948.¹ Gre za dokument, ki postavlja univerzalne standarde človekovih pravic in v 25. členu izrecno poudarja, da ima vsakdo pravico do življenjske ravni, ki njemu in njegovi družini omogoča zdravje in blaginjo, vključno z bivališčem.

Poleg Splošne deklaracije človekovih pravic tudi številni drugi mednarodni akti, kot so Mednarodni pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah,² Evropska konvencija o človekovih pravicah,³ Evropska socialna listina⁴ in Listina Evropske unije o temeljnih pravicah⁵ bodisi posredno bodisi neposredno izpostavljajo pravico do nastanitve, doma ali stanovanja.

V ustavah številnih modernih držav vključno s Slovenijo je pojem socialne države uvrščen med temeljna načela. Po Ustavi RS je Slovenija pravna in socialna država. Načelo socialne države je umeščeno med splošne določbe Ustave in je eno od temeljnih ustavnih načel. Vendar iz Ustave RS ne izhaja neposredna pravica do stanovanja. V poglavju o gospodarskih in socialnih razmerjih, je v 78. členu (primerno stanovanje)

¹ Splošno deklaracijo človekovih pravic je sprejela Generalna skupščina Organizacije združenih narodov na svojem tretjem zasedanju v Parizu 10. decembra 1948. V njej so opisane osnovne človekove pravice. Deklaracija ni pravno zavezujoča, kljub temu pa je podlaga za vse mednarodnopravno zavezujoče instrumente o človekovih pravicah. Deklaracija je prevedena v več kot 500 jezikov. Uradni prevod v slovenski jezik je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 24/2018. Več o tem na URL: <http://www.varuh-rs.si/pravni-temelji-cp/ozn-organizacija-zdruzenih-narodov/splosna-deklaracija-clovekovih-pravic/>

² Mednarodni pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah je bil podpisan leta 1966 v New Yorku, veljati pa je začel leta 1976. V Sloveniji velja od 1. julija 1992. Več o tem na URL: <http://www.varuh-rs.si/pravni-temelji-cp/ozn-organizacija-zdruzenih-narodov/mednarodni-pakt-o-ekonomskih-socialnih-in-kulturnih-pravicah/>

³ Evropska konvencija o človekovih pravicah (EKČP) oz. Konvencija o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin je bila podpisana leta 1950 s strani Sveta Evrope. Je mednarodna pogodba za zaščito človekovih pravic in temeljnih svoboščin v Evropi. Vseh 47 držav, ki sestavljajo Svet Evrope, je podpisalo konvencijo, od teh pa je 27 članic držav Evropske unije (EU). Konvencija ima več protokolov. 8. člen EKČP določa pravico do spoštovanja zasebnega in družinskega življenja, in sicer: »Vsakdo ima pravico do spoštovanja njegovega zasebnega in družinskega življenja, doma in dopisovanja. Javna oblast se ne sme vmešavati v izvrševanje te pravice, razen, če je to določeno z zakonom in nujno v demokratični družbi zaradi državne varnosti, javne varnosti ali ekonomske blaginje države, zato, da se prepreči nered ali kaznivo dejanje, da se zavaruje zdravje ali morala, ali da se zavarujejo pravice in svoboščine drugih ljudi.« Podrobneje o tem na URL: http://eur-lex.europa.eu/legalcontent/SL/TXT/?uri=LEGISSUM:eu_human_rights_convention

⁴ Evropska socialna listina je pravni akt Sveta Evrope in velja kot mednarodna pogodba. Podpisana je bila leta 1961 v Torinu, veljati pa je začela po zadostnem številu ratifikacij leta 1965. Leta 1996 je bila v Strasbourgu podpisana Spremenjena Evropska socialna listina, ki jo je ratificirala in zavezuje tudi Slovenijo. Po zadostnem številu ratifikacij je začela veljati 1. julija 1999. Več o tem na URL: http://www.svetevrope.si/sl/dejavnosti/clovekove_pravice/evropska_socialna_listina/

⁵ Listino Evropske unije o temeljnih pravicah so razglasili Evropski parlament, Evropska komisija in Svet EU decembra 2000. Leta 2009 je bila Listina o temeljnih pravicah vključena v Lizbonsko pogodbo. Več o tem na URL: <http://www.europeana.eu/sl/exhibitions/the-charter-of-fundamental-rights-of-the-european-union-turns-20>

vsebovana ustavna določba, ki državo zavezuje zgolj k ustvarjanju možnosti za zagotovitev primerne stanovanja državljanom. Ustavna določba o primernem stanovanju je poleg določbe o socialni državi iz 2. člena, povezana tudi z načelom enakopravnosti iz 14. člena, pravico do doma iz 36. člena in pravico do socialne varnosti iz 50. člena Ustave RS.

Evropsko sodišče za človekove pravice (ESČP), Sodišče EU, Vrhovno sodišče RS in Ustavno sodišče RS so pomembni akterji pri oblikovanju in interpretaciji pravic do primerne stanovanja.

ESČP v svojih sodbah poudarja potrebo po tehtanju interesov najemnikov in lastnikov ter socialni funkciji stanovanja. V primeru Vaskrsić proti Sloveniji⁶ je ESČP leta 2017 obravnavalo primer izselitve zaradi relativno nizkega dolga, kjer je ugotovilo, da je prodaja nepremičnine in izselitev povzročila nesorazmerno škodo. Sodišče je potrdilo, da mora država varovati pravico do doma, še posebej, kadar gre za izselitev ranljivih posameznikov. Sodna praksa ESČP kaže, da je pravica najemodajalca do odpovedi pogodbe podvržena socialni funkciji stanovanja, ki zagotavlja zaščito socialno ranljivih posameznikov.

Ustavno sodišče RS v odločbi Up-619/17⁷ iz leta 2019 poudarja pravico posameznika do doma in spoštovanja tega doma, pri čemer je poseg v dom dovoljen le ob obstoju zakonitega razloga. Pravica do spoštovanja doma je zaščiten v okviru pravice do nedotakljivosti stanovanja, kot jo določa 36. člen Ustave RS, in pravice do spoštovanja zasebnega in družinskega življenja iz 8. člena EKČP.

Odpoved najemne pogodbe s strani najemodajalca

Odpoved najemne pogodbe s strani najemodajalca je v slovenskem pravnem sistemu urejena s Stanovanjskim zakonom (SZ-1). SZ-1 ureja odpovedne razloge, ki jih lahko najemodajalec uporabi za odpoved pogodbe, pri čemer razlikuje med krivdnimi in nekrivdnimi razlogi.

Med krivdne razloge, ki so določeni v 103. členu SZ-1, sodijo neplačilo najemnine ali drugih obveznosti ter kršitve hišnega reda ali pogojev najema. V takih primerih lahko najemodajalec enostransko odpove pogodbo brez dolžnosti ponujanja nadomestnega stanovanja. Drugače pa je pri odpovedi pogodbe iz nekrivdnih razlogov. V tem primeru mora najemodajalec ponuditi najemniku drugo primerno stanovanje, kar določa 106. člen SZ-1.

Pravica najemodajalca do odpovedi najemne pogodbe se mora uravnotežiti s pravico najemnika do stanovanja, saj lahko odpoved pogodbe in zahteva po izpraznitvi stanovanja ogrozi socialno varnost najemnika. Takšne omejitve so še posebej pomembne, ko gre za ranljive skupine, kot so starejši, invalidi ali družine z otroki, saj je zagotavljanje nadomestnega stanovanja zanje nujno za preprečevanje socialne izključenosti.

Novejša praksa slovenskih sodišč

▪ 103. člen SZ-1 (krivdni odpovedni razlogi)

Sodba in sklep Višjega sodišča v Celju Cp 332/2023 z dne 8. 11. 2023

Prvostopno sodišče je ob upoštevanju drugega odstavka 8. člena EKČP ter ustavnoskladne razlage, v obravnavanem primeru z natančno presojo konkretnih okoliščin primera, tudi prihodkov ostalih polnoletnih družinskih članov toženca, ki z njim živijo v neprofitnem stanovanju, vse do trenutka zaključene glavne obravnave, pravilno presodilo, da je v toženčevo pravico do spoštovanja doma dopustno poseči, ker za poseg obstaja zakonska podlaga in je poseg zaradi legitimnih ciljev tožnice (drugi odstavek 8. člena EKČP) nujen. Pravni redi, tudi naš, omogoča pogodbeno zvesti stranki, da doseže odstop od pogodbe, če druga stranka svojih pogodbenih obveznosti ne izpolni, med drugim tudi v primeru kršitve pogodbenih določil, kakršna je obravnavana, zaradi česar od pogodbi zveste stranke ni moč pričakovati, da bo v nedogled vztrajala v negotovem pogodbenem razmerju.

⁶ <http://www2.gov.si/dp-rs/escp.nsf/0ffe1f8c2a758302c1256bdd00496042/d64b03ecc212ae19c125813800302c73?OpenDocument>

⁷ <http://pisrs.si/pregledNpb?idPredpisa=ODLU1827&idPredpisaChng=ODLU1827>

Sklep Vrhovnega sodišča RS II DoR 283/2023 z dne 6.9.2023 in Sodba Višjega sodišča v Mariboru I Cp 945/2022 z dne 17. 5. 2023

Vrhovno sodišče RS je v sklepu II DoR 283/2023 z dne 6. 9. 2023 zavrnilo predlog za dopustitev revizije zoper sodbo Višjega sodišča v Mariboru I Cp 945/2022 z dne 17. 5. 2023, s katero je to sodišče potrdilo odločitev sodišča prve stopnje o zavrnitvi tožbenega zahtevka.

Tožnik (najemodajalec) je zahteval odpoved najemne pogodbe za stanovanje, ki je v njegovi lasti, ter izpraznitev tega stanovanja. Kot razlog za odpoved je navajal dve kršitvi iz prvega odstavka 103. člena SZ-1:

- Stanovanje uporablja oseba, ki ni vpisana v najemno pogodbo in za katero ni bil sklenjen aneks (7. točka 103. člena SZ-1);
- Najemnica in uporabnik, ki ni vpisan v najemno pogodbi, že dalj časa kršita dobre medsosedske odnose (5. točka 103. člena SZ-1).

Glede prvega razloga (7. točka 103. člena SZ-1) je sodišče ugotovilo, da krivdni razlog ni podan, saj je toženka po prejemu opomina s sodelovanjem CSD želela odpraviti kršitev, pa tožnica na to ravnanje ni reagirala, niti se ni odzvala s pojasnilom. Drugi razlog (5. točka 103. člena SZ-1) prav tako ni podan, saj je sodišče kot ključno upoštevalo, da se je po opozorilu zgodil le en dogodek, za katerega je ocenilo, da izhaja iz osebnega spora z drugim stanovalcem.

Sklep Višjega sodišča v Celju Cp 34/2023 z dne 2. 3. 2023

Če se nekdo sklicuje na poseg v pravico do (spoštovanja) doma, ker bi bilo vanjo prekomerno poseženo in sodišče ugotovi, da gre za poseg v to pravico, mora, četudi ugotovi dopustnost takšnega posega po nacionalni zakonodaji, presoditi tudi sorazmernost takega posega v to pravico.

Takšno tehtanje oziroma test sorazmernosti mora sodišče opraviti vselej, kadar pride do posega v ustavno pravico. Posebej skrbno mora sodišče tehtanje opraviti, ko pravici do spoštovanja doma stoji nasproti izključno javni interes, ki ga zastopa država/občina/neprofitna stanovanjska organizacija. V teh primerih mora sodišče poseg v pravico presojati tudi v luči osebnih okoliščin prizadete osebe.

V primeru, ko se posega nekomu v dom, kar kot človekovo pravico opredeljujeta tako EKČP (8. člen) kot Ustava RS (36. člen), glede na stališča v že sprejetih odločbah Ustavnega sodišča RS (U-I-64/14⁸ in Up 619/17)⁹ in Vrhovnega sodišča (II Ips 87/2020¹⁰ in II Ips 72/21¹¹) ter višjih sodišč, sodišču to nalaga dodatno in posebno presojo. Upoštevač drugi odstavek 8. člena EKČP ter že izpostavljeno prakso Ustavnega sodišča RS in sodno prakso, je v pravico do (spoštovanja) doma dopustno poseči, če za poseg obstaja zakonska podlaga in če je poseg, zaradi obstoja katerega od legitimnih ciljev iz drugega odstavka 8. člena EKČP, nujen v demokratični družbi. Slednje tako zahteva tehtanje ali je teža posega sorazmerna zasledovanemu cilju, upošteva pri tem vse okoliščine konkretnega primera. Takšno tehtanje oziroma test sorazmernosti mora sodišče opraviti vselej, kadar pride do vertikalnega posega v ustavno pravico. Posebej skrbno mora sodišče tehtanje opraviti, ko pravici do spoštovanja doma stoji nasproti izključno javni interes, ki ga zastopa država/občina/neprofitna stanovanjska organizacija. V teh primerih mora sodišče poseg v pravico presojati tudi v luči osebnih (individualnih okoliščin) prizadete osebe. Če sodišča v takem primeru ne utemeljijo, zakaj je bila izselitev posameznika nujna, je po presoji ESČP legitimen interes države, ki nadzira svojo lastnino, sekundarnega pomena v primerjavi s pravico posameznika do spoštovanja doma.

- **106. člen SZ-1 (nekrivdni odpovedni razlogi)**

Sodba Vrhovnega sodišča RS II Ips 57/2021 z dne 18. 8. 2021

Sodišče mora, ko ocenjuje, ali je nadomestno stanovanje primerno, iskati sorazmerje med lastninsko pravico lastnika stanovanja in pravico najemnika do socialnega varstva in dostojanstva. Položaj najemnikov stanovanja je zavarovan v zadostni meri, če se primernost stanovanja presoja glede na zdravstveno stanje,

⁸ <http://pisrs.si/pregledNpb?idPredpisa=ODLU1783&idPredpisaChng=ODLU1783>

⁹ <http://pisrs.si/pregledNpb?idPredpisa=ODLU1827&idPredpisaChng=ODLU1827>

¹⁰ <http://pisrs.si/sodnaPraksa?idECLI=ECLI:SI:VSRS:2020:II.IPS.87.2020>

¹¹ <http://pisrs.si/sodnaPraksa?idECLI=ECLI:SI:VSRS:2021:II.IPS.72.2021>

starost in gibalne sposobnosti v trenutku odločanja. Z zahtevo, naj lastnik pri iskanju primerne nadomestnega stanovanja poleg obstoječih upošteva še pričakovane spremembe na strani najemnikov (staranje), bi lastniku iskanje nadomestnega stanovanja otežili do te mere, da bi bila možnost odpovedi najemnega razmerja in razpolaganje z lastno nepremičnino prekomerno otežena.

Novejša praksa JMSS Maribor

Tožba na odpoved najemne pogodbe za neprofitno stanovanje in predlog za izdajo začasne odredbe na izročitev in izpraznitev stanovanja

Postopek odpovedi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje in predlog za izdajo začasne odredbe za izselitev se je začel po številnih pritožbah stanovalcev glede kršitev pravil hišnega reda, uničevanja skupnih površin in prekomernega hrupa s strani uporabnikov stanovanja. Zaradi pritožb so bili najemniki večkrat opozorjeni in pozvani k izboljšanju vedenja, kar pa ni prineslo bistvenih sprememb. Konec junija in v začetku julija je najemodajalec poslal več opominov, po katerih se je incident z resnimi posledicami dodatno zaostрил, vključno z obvestilom o streljanju pred stanovanjem.

Zaradi nenehnih kršitev je bil sredi julija najemnik pozvan, naj prostovoljno izroči stanovanje, da bi se izognili sodnim stroškom, vendar brez uspeha. Tožba za odpoved najemne pogodbe in predlog za izdajo začasne odredbe za izselitev sta bila vložena na sodišče, kjer so zahtevali še dodatno pojasnitev zahtevka.

Konec julija je najemodajalec dopolnil predlog za začasno odredbo, sodni narok pa je bil določen za avgust. Na naroku je bil sklenjen dogovor, da najemodajalec umakne tožbo, če bo iz najemne pogodbe izbrisan uporabnik, ki je povzročal težave, in prijavljen na drugem naslovu. Sporazum je bil dosežen.

Tožba na izročitev in izpraznitev začasne bivalne enote ter predlog za izdajo začasne odredbe

Postopek na izročitev in izpraznitev začasne bivalne enote ter predlog za izdajo začasne odredbe se je začel zaradi nenehnih kršitev hišnega reda in povzročanja materialne škode v enoti. Najemodajalec je najprej izdal opomine zaradi hrupa in materialne škode, vključno z izpraznjenim gasilnikom in poškodovanim podbojem vrat. Kasneje je bil poslan še poziv na izselitev zaradi poteka najemne pogodbe in neplačanega dolga.

Konec junija je prišlo do resnejšega incidenta, kjer je bil poškodovan drug najemnik, sledile pa so tudi pritožbe drugih stanovalcev zaradi občutka ogroženosti. Policija je večkrat posredovala na lokaciji zaradi prijavljenih težav z najemnikom. Zaradi stopnjevanja težav sta bila julija vložena tožba in predlog za izdajo začasne odredbe za izročitev in izpraznitev bivalne enote.

Okrajno sodišče je zahtevalo dopolnitev predloga za začasno odredbo, kar je bilo tudi storjeno. Na naroku avgusta je sodnica napovedala zavrnitev začasne odredbe, kar je bilo kasneje potrjeno v zamudni sodbi in sklepu konec septembra. Predlog za izdajo začasne za izročitev in izpraznitev bivalne enote je bil zavržen iz razloga neizpolnjevanja vseh pogojev po 272. členu Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ).¹² Pogoji za izdajo regulacijske začasne odredbe je namreč tudi reverzibilnost. Če vrnitev v prejšnje stanje ni mogoča, regulacijske začasne odredbe ni mogoče izdati. Izdana je bila zamudna sodba; najemnik mora zapustiti bivalno enoto v roku 60 dni od prejema sodbe.

Zaključek

Človekova pravica do primerne bivališča uživa široko polje proste presoje slovenskih sodišč, ki naj bi zagotovili njeno dejansko uresničevanje v praksi.

V sodnih postopkih je ključno, da najemodajalci jasno navedejo vse kršitve najemne pogodbe v skladu s 103. členom SZ-1, saj s tem omogočijo sodišču popolnejšo presojo vseh relevantnih okoliščin.

Pri nekrivdnih odpovedih najemnih pogodb po 106. členu SZ-1 sodišča presojajo primernost stanovanja po površini, ob upoštevanju specifičnih osebnih okoliščin, kot so zdravstveno stanje, starost in gibalne sposobnosti najemnika v času odločanja. Tako se zagotavlja, da je postopek odpovedi najemne pogodbe skladen z načelom sorazmernosti in individualizirane obravnave vsakega primera.

¹² 272. člen ZIZ: <http://zakonodaja.com/zakon/ziz/272-clen-pogoj-za-zacasno-odredbo>

Predlog za izdajo začasne odredbe za izročitev in izpraznitev nepremičnine bo na sodišču praviloma zavrnjen zaradi neizpolnjevanja pogoja reverzibilnosti (posledice začasne odredbe ob morebitni spremembi sodne odločbe ni možno enostavno odpraviti).

O avtorici

Barbara Vodan Jecelj, univ. dipl. pravnica s pravniškim državnim izpitom. Diplomirala leta 2000 na Pravni fakulteti v Mariboru, pravniški državni izpit opravila v letu 2002. Od leta 2003 je zaposlena na JMSS Maribor kot vodja sektorja za premoženjsko pravne zadeve.

Viri

- Evropska konvencija o človekovih pravicah (EKČP); http://eur-lex.europa.eu/legalcontent/SL/TXT/?uri=LEGISSUM:eu_human_rights_convention
- Evropska socialna listina; http://www.svetevrope.si/sl/dejavnosti/clovekove_pravice/evropska_socialna_listina/
- Listina Evropske unije o temeljnih pravicah; <http://www.europeana.eu/sl/exhibitions/the-charter-of-fundamental-rights-of-the-european-union-turns-20>
- Mednarodni pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah; <http://www.varuh-rs.si/pravni-temelji-cp/ozn-organizacija-zdruzenih-narodov/mednarodni-pakt-o-ekonomskih-socialnih-in-kulturnih-pravicah/>
- Odločba Ustavnega sodišča RS, Up-1298/18; <http://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ODLU1837>
- Odločba Ustavnega sodišča RS, Up-619/17; <http://pisrs.si/pregledNpb?idPredpisa=ODLU1827&idPredpisaChng=ODLU1827>
- Sodba Evropskega sodišča za človekove pravice, VASKRSIČ: 31371/12; <http://www2.gov.si/dp-rs/escp.nsf/0ffe1f8c2a758302c1256bdd00496042/d64b03ecc212ae19c125813800302c73?OpenDocument>
- Sodba Vrhovnega sodišča II Ips 87/2020; <http://pisrs.si/sodnaPraksa?idECLI=ECLI:SI:VSRS:2020:II.IPS.87.2020>
- Sodba Vrhovnega sodišča II Ips 72/2021; <http://pisrs.si/sodnaPraksa?idECLI=ECLI:SI:VSRS:2021:II.IPS.72.2021>
- Splošna deklaracija človekovih pravic; <http://www.varuh-rs.si/pravni-temelji-cp/ozn-organizacija-zdruzenih-narodov/splosna-deklaracija-clovekovih-pravic/>
- Stanovanjski zakon (SZ-1); <http://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>
- Ustava RS; <http://pisrs.si/pregledPredpisa?id=USTA1>
- Zakon o izvršbi in zavarovanju; <http://zakonodaja.com/zakon/ziz/272-clen-pogoji-za-zacasno-odredbo>

Oskrbovana stanovanja - Obstoječe stanje in kako jih razvijati v prihodnje

Anja Lazar in Maša Hawlina, IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora

Uvod

V Sloveniji se tako kot drugod po Evropi soočamo z demografskimi spremembami. Delež starejših od 65 let, ki je že presegel petino vsega prebivalstva, naj bi do leta 2055 zrasel na skoraj tretjino celotne populacije. Obenem se zmanjšuje dostop do neformalne oskrbe in povečuje osamljenost zaradi povečanja števila enočlanskih gospodinjstev ter spremenjenih družinskih in življenjskih vzorcev.

Sočasno vstopamo v proces intenzivne deinsitucionalizacije, s katero se preusmerjamo iz institucionalne oskrbe k oskrbi v skupnosti, ki se prilagaja potrebam posameznika in zagotavlja storitve v domačem okolju. V Sloveniji živi v institucijah več kot 4.500 otrok in odraslih z oviranostmi, ter približno 19.000 starejših. Naša država se tako uvršča med nadpovprečno institucionalizirane države v Evropi (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2024). Številni mednarodni dokumenti na ravni EU, Sveta Evrope in Združenih narodov omenjajo deinsitucionalizacijo kot enega od ključnih ciljev na področju zagotavljanja podpore. Med drugim se je k omogočanju dostojnega bivanja v skupnosti za vse ljudi Slovenija zavezala tudi z ratificiranjem Konvencije o pravicah invalidov. V zasledovanju ciljev deinsitucionalizacije je Ministrstvo za solidarno prihodnost lani sprejelo Zakon o dolgotrajni oskrbi, letos pa še Strategijo Republike Slovenije za deinsitucionalizacijo v socialnem varstvu za obdobje 2024-2034. Slednja predvideva preselitev v skupnost približno 3.500 ljudi z oviranostmi do leta 2034.

Institucija daje človeku streho nad glavo, a brez možnosti zasebnega prostora, prilagajanja prostora v skladu s svojimi željami in brez avtonomije glede organizacije vsakdanjega življenja - v instituciji je torej človeku odvzeta možnost ustvarjanja doma. V procesu deinsitucionalizacije se zagotavljanje namestitve ločuje od oskrbe. Medtem ko socialno-varstvene organizacije ostajajo odgovorne za zagotavljanje dovoljšnje in ustrezne podpore človeku, v skladu z njegovimi potrebami, bi morale postati zagotavljanje primernih stanovanj v prvi vrsti stvar stanovanjske politike.

Vlada na področju javne stanovanjske preskrbe napoveduje večje spremembe, med drugim vzpostavlja redn proračunski vir financiranja za namene gradnje javnih najemnih stanovanj. Pravico do stanovanja in vključenosti v skupnost imamo vsi, tudi ljudje z oviranostmi in starejši, zato je treba v novo shemo javne stanovanjske preskrbe ustrezno integrirati zagotavljanje namenskih stanovanj za posebne družbene skupine. Ker stanovalci tovrstnih stanovanj potrebujejo določeno podporo, bo pri njihovem načrtovanju in zagotavljanju nujno dobro medsektorsko sodelovanje in vključevanje lokalnih skupnosti.

V Sloveniji smo v zadnjih desetletjih kot poseben tip namenskega stanovanja razvijali oskrbovana stanovanja. V skladu z demografskimi in družbenimi spremembami ter deinsitucionalizacijo bi bilo treba oskrbovana stanovanja na novo konceptualizirati in jih nadalje razvijati v skladu s potrebami.

V letošnjem letu smo na IŠSP - Inštitutu za študije stanovanj in prostora za potrebe Ministrstva za solidarno prihodnost izvedli raziskavo o oskrbovanih stanovanjih. Namen raziskave je bil kvantitativno in kvalitativno raziskati področje oskrbovanih stanovanj tako z vidika uporabnikov kot z vidika izvajalcev in oblikovati priporočila za izboljšanje sistema oskrbovanih stanovanj. Da bi dobili čim boljši vpogled v obstoječe stanje in izzive ter zasnovali čim bolj celovite predloge izboljšav, smo v sklopu raziskave pregledali in analizirali obstoječe vire. V obdobju med majem in septembrom 2024 pa smo zbirali primarne podatke preko strukturiranega vprašalnika, naslovljenega na ponudnike oskrbovanih stanovanj, opravili smo tudi polstrukturirane intervjuje s ključnimi deležniki - ponudniki oskrbovanih stanovanj, izvajalci oskrbe, stanovalci, strokovnjaki s področja socialnega varstva - in terenske obiske lokacij oskrbovanih stanovanj. Rezultati so podrobneje predstavljeni v nalogi Oskrbovana stanovanja - Analiza stanja in predlogi za izboljšavo sistema oskrbovanih stanovanj. V tem prispevku pa povzemamo ključne ugotovitve in predloge ukrepov, do katerih smo prišli v okviru omenjene raziskave.

Obstoječe stanje

Oskrbovana stanovanja so se v Sloveniji uveljavila predvsem kot prilagojena stanovanja, namenjena starejšim, ki zmorejo živeti razmeroma samostojno ob občasni pomoči drugih. Odlagajo potrebo po intenzivnejši oskrbi skozi omogočanje aktivnega, varnega in povezanega bivanja v prilagojenem okolju. Zaradi manka oskrbe pa niso zaživela kot nadomestek za institucionalno varstvo, saj v večini oskrbovanih stanovanj oskrba ni na voljo v zadostni meri za povečane potrebe v primeru znatnega poslabšanja zdravstvenega stanja.

V Sloveniji se razvijajo od poznih devetdesetih let dalje. Od vzpostavitve sistema pa je prišlo do precejšnjih sprememb - na trgu nepremičnin je vse manj primernih in dostopnih zemljišč za gradnjo oskrbovanih stanovanj, v sistemu dolgotrajne oskrbe pa se dogaja premik od institucionalne oskrbe k zagotavljanju storitev v domačem okolju. Razvile in razširile so se storitve pomoči na domu. V lanskem letu je bil sprejet Zakon o dolgotrajni oskrbi, ki področje celovito ureja.

Med stanovalci v oskrbovanih stanovanjih prevladujejo ženske (66 %). Največ stanovalcev v oskrbovanih stanovanjih živi v enočlanskem gospodinjstvu. Največ stanovalcev je starih med 75 in 84 let (46 %), sledijo stanovalci v starostni skupini od 65 do 74 let (31 %), starejši od 85 let (20 %) in mlajši od 65 let (2 %). Oskrbovana stanovanja so torej namenjena predvsem reševanju stanovanjskega vprašanja mlajših starejših.

Določena zagata pri oskrbovanih stanovanjih nastaja zaradi njihovega imena. Tako zaradi samega poimenovanja, pa tudi zaradi slabega, včasih celo zavajajočega, komuniciranja ponudnikov oskrbovanih stanovanj, se pogosto zgodi precejšen razkorak med pričakovanji stanovalcev in dejanskim stanjem. Medtem ko starejši poleg arhitektonsko prilagojenega prostora pričakujejo tudi storitve oskrbe, ali vsaj delujoče varovanje na daljavo, ti v praksi zelo pogosto niso priskrbljeni s strani ponudnikov oskrbovanih stanovanj, ampak je njihovo iskanje in naročanje v celoti v domeni stanovalcev.

Fond oskrbovanih stanovanj

V Sloveniji imamo na 57 lokacijah približno 1.781 oskrbovanih stanovanj, od tega 1.060 najemnih oskrbovanih stanovanj in približno 721 lastniških oskrbovanih stanovanj. K seštevku lastniških oskrbovanih stanovanj so prišteta vsa oskrbovana stanovanja na vseh lokacijah, za katere je bilo mogoče na podlagi spletne, telefonske ali terenske poizvedbe ugotoviti, da stanovanja vsaj v določenem deležu ostajajo v svoji namembnosti. Glede na poizvedbe, na veliki večini lokacij z lastniškimi stanovanji vsaj določen delež oskrbovanih stanovanj uporabljajo druge družbene skupine. Kolikšen natančno je ta delež, je v danih pogojih težko ugotoviti, zato predvidevamo, da je številka lastniških oskrbovanih stanovanj precenjena. Največji ponudnik najemnih OS je NS PIZ (469 stanovanj), sledita SSRS z 237 OS in JSS MOL z 82 OS, Družba Dom Lenart in Nepremičnine Celje, vsak s po 40 OS, Dom pod gorco s 33 OS. Ostali ponudniki imajo manj kot 20 OS.

Do leta 2028 ponudniki najemnih oskrbovanih stanovanj načrtujejo izgradnjo dodatnih 455 najemnih OS. Po podatkih SSRS sicer v Sloveniji primanjkuje 1.655 oskrbovanih stanovanj (SSRS, 2023). Direktor največjega ponudnika oskrbovanih stanovanj NS PIZ zaznava največje povpraševanje v večjih urbanih središčih in na Obali, kjer je oseb na čakalnih vrstah tudi po dvesto. Obenem pa opozarja, da so čakalne vrste v vseh 19 krajih po Sloveniji, kjer so prisotni z oskrbovanimi stanovanji. Potrebe po oskrbovanih stanovanjih so zagotovo precej večje od ponudbe, pri čemer se razlikujejo glede na območje. Pri zagotavljanju oskrbovanih stanovanj v dovoljšnem obsegu se ponudniki srečujejo s številnimi izzivi, povezanimi s pridobivanjem primernih zemljišč (z družbeno in zdravstveno infrastrukturo v bližini), neugodnimi pogoji kreditiranja, ter mankom spodbud in ugodnih virov financiranja, s katerimi bi lahko zagotavljali dostopne najemnine.

Problem lastniških oskrbovanih stanovanj

Pri lastniških oskrbovanih stanovanjih se vedno znova srečujemo s problemom ohranjanja njihove namembnosti, saj je rabo zasebne lastnine izredno težko nadzorovati in skrbeti, da se oskrbovana stanovanja namenjajo bivanju starejših ali drugih, ki potrebujejo prilagojeno stanovanje. Eden od investorjev v oskrbovana stanovanja, Prva hiša d.o.o., ocenjuje, da je bilo v primeru prodaje njihovih oskrbovanih stanovanj v Cerkljah na Gorenjskem le 57 odstotkov nakupov za ciljno populacijo, medtem ko je bilo kar približno 43 odstotkov nakupov investicijskih. Tudi po podatkih centra za preiskovalno novinarstvo Oštro so špekulativni nakupi pri oskrbovanih stanovanjih močno razširjeni. Po njihovih podatkih je bilo od leta 2015 do 1. aprila 2023 na območju Ljubljane, obalnega in alpskega turističnega območja zgrajenih 365 oskrbovanih stanovanj, od tega 16 % investicijsko kupljenih oskrbovanih stanovanj (v to kategorijo so prišteli

vs a stanovanja, ki se oddajajo na najemnem ali turističnem trgu, se uporabljajo za počitniško rabo ali katerih lastniki so pravne osebe ali serijski lastniki nepremičnin) in 17 % nedoločljivih oskrbovanih stanovanj - zanje niso mogli definirati rabe (v stanovanju ni prijavljen lastnik in ni najemnih pogodb, ki bi bile registrirane). Na določenih lokacijah je po ocenah Oštro investicijskih nakupov še veliko več - na Bledu 58 %, v Murglah (Pod bukvami) pa 32 %.

Ena izmed osrednjih težav področja oskrbovanih stanovanj je torej, da ta stanovanja ne ohranjajo prvotne namembnosti, saj jih uporabljajo druge ciljne skupine - mladi, družine, so kupljena kot počitniška stanovanja, za turistično oddajanje ali oddajanje mlajšim gospodinjstvom ipd.

Na nekaterih lokacijah pa tudi lastniška oskrbovana stanovanja ostajajo v svoji namembnosti. K ohranjanju namembnosti OS v navedenih primerih prispevajo pogodbene določbe, ki definirajo namembnost in uporabnike oskrbovanih stanovanj, in/ali integriranost v kompleks z domom starejših občanov in/ali samoregulacija s strani obstoječih stanovalcev. Oskrbovana stanovanja na drugih lokacijah pa ob pomanjkanju regulacije in nadzora vsaj v določenem deležu zaživijo v drugih funkcijah..

Dostopnost oskrbovanih stanovanj

Med ponudniki najemnih oskrbovanih stanovanj obstajajo velike razlike pri oblikovanju kriterijev za pridobitev oskrbovanega stanovanja. Vsa OS, vključena v raziskovalni vzorec, lahko najamejo starejši od 65 let, ki lahko živijo samostojno z občasno pomočjo drugih, le na 7 lokacijah je bivanje v oskrbovanih stanovanjih omogočeno tudi mlajšim od 65 let, ki zaradi psihofizičnih lastnosti niso v celoti sposobni za samostojno življenje brez pomoči drugih. Medtem ko Stanovanjski zakon definira, da so oskrbovana stanovanja namenjena starejšim, Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev definira, da so upravičenci do institucionalnega varstva v oskrbovanih stanovanjih lahko tudi mlajši od 65, če so izpolnjeni določeni pogoji. Ugotavljamo, da na ravni obstoječih zakonodaje in pravilnikov upravičenci do oskrbovanih stanovanj niso enotno in konsistentno opredeljeni. V praksi pa se je uveljavila predvsem uporaba oskrbovanih stanovanj za reševanje stanovanjskega vprašanja starejših.

Tako lastniška, kot najemna OS stanovanja so v obstoječem sistemu dostopna predvsem za starejše s srednjimi in višjimi dohodki. V letu 2023 so se cene oskrbovanih stanovanj za nakup gibale okrog 3.800 EUR/m². Najemnine oskrbovanih stanovanj pa se gibljejo med 4,43 EUR/m² (v oskrbovanih stanovanjih Občine Krško) in 12,56 EUR/m² (oskrbovana stanovanja Thermane d.d.), povprečna najemnina znaša 7,24 EUR/m², mediana pa 6,67 EUR/m². Storitve oskrbe se v oskrbovanih stanovanjih plačujejo posebej. Izjema so oskrbovana stanovanja v Roza kocki (Doma upokojujencev Center Tabor - Poljane) v Ljubljani, kjer je v najemno ceno 15 EUR/m² že vključen sestrski klic.

Če primerjamo povprečne cene najemnih stanovanj glede na vrsto ponudnika, ugotovimo, da so najemnine oskrbovanih stanovanj najvišje pri domovih starejših občanov, saj v povprečju znašajo 10,22 EUR/m², sledi NS PIZ, kjer najemnine v povprečju znašajo 7,56 EUR/m², pri javnih stanovanjskih skladih in neprofitnih stanovanjskih organizacijah pa je povprečna najemnina 6,39 EUR/m². V povprečju so najemnine najnižje v oskrbovanih stanovanjih, ki jih ponujajo občine, in sicer 5,50 EUR/m². Najemniki v OS lahko zaprosijo za subvencijo najemnine, a smo v raziskavi ugotovili, da o tej možnosti starejši niso dovolj informirani.

Z oskrbovanimi stanovanji sta najboljše pokriti osrednjeslovenska in podravska regija. Medtem ko je v podravske regiji velika večina oskrbovanih stanovanj najemnih, v osrednjeslovenski prevladujejo lastniška oskrbovana stanovanja. Ta prevladujejo tudi v gorenjski in jugovzhodni regiji, medtem ko so v ostalih regijah v ponudbi zgolj ali v veliki večini le najemna oskrbovana stanovanja. Regije v katerih se beleži največ lastniških stanovanj so torej tudi regije, ki so najbolj zanimive za investicije v gradnjo, saj ob prodaji stanovanj zagotavljajo najvišje dobičke. V primorsko-notranjski regiji oskrbovanih stanovanj ni.

Kar dela v obstoječem sistemu oskrbovana stanovanja nedostopna je njihovo relativno majhno število in vstopni kriteriji. Čeprav obstaja mehanizem subvencije najemnine, s pomočjo katerega naj bi bilo bivanje v oskrbovanih stanovanjih omogočeno tudi ljudem z nižjimi dohodki, imajo ti omejen dostop do oskrbovanih stanovanj določenih ponudnikov - ne toliko zaradi same cene stanovanj kot zaradi vstopnih pogojev za pridobitev le-teh. Medtem ko je za oskrbovana stanovanja, ki jih oddajajo javni stanovanjski skladi in občine običajno določen zgornji dohodkovni cenzus, največji ponudnik oskrbovanih stanovanj (NS PIZ) definira kot vstopni kriterij spodnji dohodkovni cenzus, kar pomeni, da imajo ljudje z nižjimi dohodki težji dostop do oskrbovanih stanovanj NS PIZ. NS PIZ sicer ponuja možnost najema s poroštvom (ali drugo obliko zavarovanja) za ljudi, ki ne dosegajo spodnjega dohodkovnega cenzusa, ki je postavljen v višini povprečne neto starostne pokojnine, a le če ostajajo prosta mesta in če prosilec dosega 70 % dohodkovnega cenzusa. Med ponudniki le SSRS ponuja OS tudi nedržavljanom, zadošča dovoljenje za stalno bivanje v Republiki

Sloveniji. Nekateri ponudniki obenem dajejo prednost prosilcem glede na izbrane kriterije: npr. potreba po občasni pomoči, obstoječe stanovanjske razmere.

Prostorske in tehnične značilnosti

Oskrbovano stanovanje je danes torej predvsem arhitektonsko prilagojeno stanovanje (npr. dvigalo, brez pragov, prilagojena kopalnica), ki mora omogočati varovanje na daljavo ter souporabo skupnega prostora.

Po pričevanju stanovalcev pri opremljanju umanjka razmislek o tem, kdo bo v OS stanoval: npr. na različnih lokacijah poročajo o izredno težkih vratih, ki ji starejši človek, še posebej, če je na vozičku ali če uporablja hojico, težko odpira. Prav tako ponudniki oskrbovanih stanovanj običajno ne ponujajo rešitev za dostop do stanovanja ob nujni intervenciji, če stanovalec potrebuje pomoč, npr. z uporabo zaklepnih omaric, pametnih ključavnic, ali podobnih rešitev. Nekaj preglavic povzroča starejšim, ki še niso gibalni ovirani, tudi sama zasnova stanovanj, saj je ta popolnoma prilagojena za uporabo vozička, pri čemer pa poročajo, da najemodajalci niso dojemljivi za predloge manjših začasnih prilagoditev, ki bi omogočale uporabniku prijazno uporabo stanovanja (npr.časna namestitve zastekljene pregrade v kopalnici, da se ob prhanju prepreči škropljenje vode po celi kopalnici ali prilagoditve kuhinjskih elementov). V nekaterih primerih se kuhinja oddaja neopremljena, kar za marsikoga predstavlja veliko finančno in logistično težavo, še toliko večjo, ker je potrebno ob izselitvi prostor povrniti v prvotno stanje. Ker gre za vgradne elemente in ker v oskrbovanih stanovanjih praviloma najemniki bivajo krajše obdobje kot na primer v neprofitnih stanovanjih, bi bilo priporočljivo, da se vsa oskrbovana stanovanja oddajajo z že opremljeno kuhinjo.

Skupni prostori v oskrbovanih stanovanjih ponujajo možnost raznolikih uporab in srečevanje ter povezovanje stanovalcev. Odvisno od njihove prostorske zasnove, opremljenosti in načina upravljanja ter programov, ki se v njih izvajajo, so lahko v tej vlogi bolj ali manj uspešni. Dobro se obnesejo v skupnostih, kjer posamezni stanovalci prevzamejo pobudo in se samoiniciativno angažirajo ter ostale stanovalce povabijo na razna druženja in aktivnosti. V teh primerih skupni prostori pomembno pripomore k ustvarjanju socialne mreže in medsosedske pomoči ter neformalne podpore drug drugemu. Večinoma so dobro sprejeti in zaželeni tako med stanovalci kot med ponudniki oskrbovanih stanovanj in se izkazujejo kot pomemben in nujen element za povezovanje skupnosti.

Oskrba v oskrbovanih stanovanjih

Zakonska ureditev ne predpisuje minimalnega obsega oskrbe, ki bi morala biti stanovalcem oskrbovanih stanovanj zagotovljena, niti ne opredeljuje, da bi bil lastnik ali prodajalec v oskrbovanih stanovanjih zavezan zagotavljati oz. organizirati storitve oskrbe. V zakonodaji je sicer predvideno, da se v oskrbovanih stanovanjih lahko izvaja institucionalno varstvo. V začetnih fazah razvoja oskrbovanih stanovanj je bilo zamišljeno, da domovi starejših občanov zagotovijo vso potrebno oskrbo stanovalcem oskrbovanih stanovanj, ki so se praviloma gradila v bližini domov starejših občanov. Takrat je tudi veljalo, da mora ponudnik oskrbovanih stanovanj skleniti pogodbo z oskrbnikom, ki bo stanovalcem zagotavljal oskrbo glede na njihove potrebe. Od leta 2011 to določilo ni več uzakonjeno. Nekateri ponudniki oskrbovanih stanovanj imajo kljub temu sklenjena partnerstva z domovi starejših občanov o ponudbi oskrbe, a ponudniki opozarjajo, da domovi upokojencev v zadnjem obdobju z njimi ne želijo več skleniti pogodb o oskrbi, ker je zaradi pomanjkanja kadra ne morejo oz. jo težko zagotavljajo. Glede oskrbe stanovalce tako napotujejo na lokalne ponudnike pomoči na domu. Namesto »posebne oblike« institucionalnega varstva se lahko namreč v oskrbovanih stanovanjih izvaja tudi socialnovarstvena storitev pomoč na domu, če s tem soglaša lokalna skupnost. Ta storitev je za stanovalce bolj ugodna, saj je subvencionirana s strani občin.

Ker zagotavljanje pomoči na daljavo v obstoječi zakonski ureditvi ni opredeljeno kot obvezno in ker ta za stanovalce predstavlja dodaten strošek, ga večina stanovalcev v oskrbovanih stanovanjih ne uporablja. Je pa to podporna storitev, ki se je stanovalci oskrbovanih stanovanj najpogosteje poslužujejo - približno ena tretjina vseh stanovalcev.

V raziskavi je bilo ugotovljeno, da stanovalci o možnosti oskrbe niso dobro informirani. Tudi sicer veliko poročajo o slabi komunikaciji z najemodajalcem in njihovem nerazumevanju in togosti, ko pride do predlogov manjših sprememb, ki bi pomembno izboljšale kakovost bivanja.

Predlogi sprememb in ukrepov

Ključni problemi oskrbovanih stanovanj, ki smo jih identificirali v sklopu raziskave in ki bi jih ukrepi morali naslavljalati so torej naslednji:

- zagotavljanje zadostnega števila stanovanj glede na naraščajoče potrebe
- problem ohranjanja namembnosti oskrbovanih stanovanj,
- pomanjkljiv nadzor,
- dostopnost oskrbovanih stanovanj,
- oskrba v oskrbovanih stanovanjih,
- pomanjkljivo in zavajajoče predstavljanje oskrbovanih stanovanj in s tem povezana, napačna pričakovanja.

Oprelitev oskrbovanega stanovanja in nadzor

V sistemu oskrbovanih stanovanj bi bilo v prvi vrsti potrebno zagotoviti, da oskrbovana stanovanja trajno služijo svojemu namenu. Da bi preprečili njihovo uporabo za špekulativne investicije ter oddajanje študentom, parom, ali (prepogosto) celo turistom, bi bilo nujno, da se oskrbovana stanovanja v prihodnje zagotavljajo le kot najemna stanovanja. V pogojih omejenega nadzora lahko le tako zagotovimo, da bi v prihodnje oskrbovana stanovanja trajno ostala v svoji namembnosti ter delovala v okviru zakonskih in podzakonskih določb. Če oskrbovana stanovanja ostajajo najemna, je omogočeno tudi usmerjanje njihovega razvoja na dolgi rok, kar je v primeru razpršenega fizičnega lastništva praktično nemogoče oz. izredno težko. V kolikor pa se bo še naprej omogočalo lastniška oskrbovana stanovanja, je nujno zakonsko predvideti omejitev lastninske pravice, da se zagotovi njihova namenska uporaba.

Da bi imeli nadzor nad namensko uporabo oskrbovanih stanovanj in njihovo skladnostjo z zakonodajo, bi se morale stanovanjski inšpekciji razširiti pristojnosti na oskrbovana stanovanja. V primeru neskladnosti bi bilo potrebno predvideti sankcije.

Obenem bi bilo potrebno zakonsko definicijo oskrbovanih stanovanj razširiti in dodati, da so oskrbovana stanovanja lahko namenjena tudi mlajšim osebam, ki zaradi svojih psihofizičnih oviranosti potrebujejo prilagojeno stanovanje. Tako bi se poenotila opredelitev upravičencev z določitvami v pravilniku o socialnovarstvenih storitvah.

Posodobljena definicija bi torej oskrbovano stanovanje opredeljevala kot (najemno) stanovanje za starejše ali mlajše osebe, ki zaradi psihofizičnih oviranosti potrebujejo prilagojeno stanovanje. Moralo bi izpolnjevati prostorske in tehnične pogoje, opredeljene s pravilnikom, ter imeti delujoče varovanje na daljavo. Predlagamo, da se vsem stanovalcem oskrbovanih stanovanj zagotovi storitev osnovne podpore v oskrbovanih stanovanjih, ki jo predstavimo v nadaljevanju. V oskrbovanem stanovanju pa stanovalci lahko prejema tudi dodatno oskrbo, če to potrebujejo (kot velja že v obstoječem stanju), in sicer pomoč na domu kot socialnovarstveno storitev v mreži javne službe, dolgotrajno oskrbo na domu ob uveljavitvi Zakona o dolgotrajni oskrbi; pa tudi storitev institucionalnega varstva v oskrbovanem stanovanju, socialni servis ali drugo obliko pomoči, v skladu z osebnim načrtom posameznega stanovalca, v kolikor obstajajo ponudniki tovrstnih storitev.

Zagotavljanje in dostopnost oskrbovanih stanovanj

S ciljem povečanja dostopnosti oskrbovanih stanovanj bi bilo smiselno sistematično spodbujati njihovo vzpostavljane v sklopu javne stanovanjske preskrbe, glede na ocenjene potrebe v lokalnih skupnostih. V skladu z napovedano novo shemo spodbujanja gradnje javnih najemnih stanovanj bi lahko ponudniki oskrbovanih stanovanj za gradnjo oskrbovanih stanovanj s predpisanimi dostopnimi najemninami, lahko prejeli spodbude, kot so npr. ugodno javno posojilo, pridobitev stavbne pravice pod ugodnimi pogoji, oprostitev komunalnega prispevka, davčne olajšave in oprostitve. Tako bi poskrbeli za povečanje fonda oskrbovanih stanovanj z dostopnimi najemninami in z enotnimi vstopnimi pogoji, ki bi omogočali dostop do

oskrbovanih stanovanj tudi ljudem z nižjimi dohodki in vsem ciljnim skupinam - tudi mlajšim od 65 let, ki zaradi oviranosti potrebujejo prilagojen bivalni prostor.

Umeščanje v prostor in tehnične zahteve

S ciljem preprečevanja segregacije posameznih skupin prebivalstva ter zasledovanja socialne integracije in kakovostnih bivalnih pogojev v skupnosti za vse skupine prebivalcev, bi moralo postati dopustno, da se stanovanja za starejše in za ljudi z oviranostmi lahko gradijo na vseh območjih s predvideno podrobnejšo namensko rabo stanovanjske površine in ne zgolj na območjih za stanovanjske površine za posebne namene. Zakonodajo o urejanju prostora bi bilo potrebno uskladiti s sodobnimi smernicami socialnega varstva, ki narekujejo omogočanje bivanja v skupnosti vsem ljudem z oviranostmi. Urejanje prostora bi se moralo temu ustrezno prilagoditi. Prav tako bi bilo smiselno, da se črta določi, da morajo biti oskrbovana stanovanja ločena funkcionalna enota s svojim vhodom ter omogočiti, da se oskrbovana stanovanja umeščajo tudi v medgeneracijske stavbe, kar bi lahko pripomoglo k medgeneracijskem povezovanju in solidarnosti.

Trenutno veljavni pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo oskrbovanih stanovanj je bil sprejet pred dvajsetimi leti in je zastarel ter potrebuje posodobitve. Na tem mestu omenjamo le nekaj predlaganih prilagoditev pravilnika.

Obstoječi pravilnik predvideva maksimalno trideset enot v posameznem delu stavb. Da bi zasledovali cilj zagotavljanja oskrbovanih stanovanj v manjših večstanovanjskih enotah po meri človeka, bi bilo potrebno omejitve na trideset stanovanj veljati ne le za del stavbe, ampak tudi za stavbo kot celoto, s čimer bi preprečili možnost oblikovanja velikih kompleksov oskrbovanih stanovanj, s poljubnim številom delov stavbe s po tridesetimi enotami.

Trenutno se oskrbovana stanovanja običajno zagotavljajo v ločenih stavbah, kar ima po eni strani svoje prednosti, saj omogoča več občutka varnosti in miru. Umeščanje oskrbovanih stanovanj v običajne večstanovanjske stavbe pa bi ponudilo več možnosti za medgeneracijsko povezovanje in sodelovanje. Smiselno bi bilo omogočiti oba načina zagotavljanja oskrbovanih stanovanj.

Parkirišča predstavljajo relativno velik investicijski strošek. Ker glede na dosedanje izkušnje z mobilnostnimi potrebami in navadami starejših stanovalci niso tako veliki uporabniki avtomobila, bi lahko zmanjšali zahtevo po 0,8 parkirnega mesta na oskrbovano stanovanje na 0,5 parkirnega mesta na stanovanje. Pri snovanju oskrbovanih stanovanj so bolj kot parkirišča pomembna njihova mikrolokacija, relativna bližina osnovnih storitev, postajališč javnega prometa in načrtovanje dovoznih poti.

Kot je bilo že omenjeno, za številne stanovalce predstavljajo težavo pretežka vrata. V pravilniku naj se zato vključni določilo, da za odpiranje vrat ne sme biti potrebna sila, večja od 25 N, v nasprotnem primeru je potrebno zagotoviti samodejno odpiranje vrat.

Oskrbovana stanovanja bi morala ponujati varovanje na daljavo, kar predvideva zagotavljanje pomoči stanovalcu v primeru potrebe. Ker največ stanovalcev v oskrbovanih stanovanjih živi samih, bi bilo potrebno ustrezno premisliti scenarije vstopanja v stanovanje za zagotavljanje intervencije in nujne pomoči stanovalcu. V ta namen bi se lahko ponudniki poslužili zaklepnih omaric ali pametnih ključavnic.

Ker se pojavlja praksa, da določeni ponudniki oskrbovanih stanovanj oddajajo stanovanje z neopremljeno kuhinjo, bi bilo smiselno definirati, da morajo biti oskrbovana stanovanja opremljena z osnovnimi kuhinjskimi elementi. Kot v primeru sanitarne opreme gre namreč prav tako za opremo, ki je vgrajena in je ni tako preprosto odstraniti ob vsakokratni menjavi najemnika ali uporabnika stanovanja. Za najemnike predstavlja opremljanje in vračanje stanovanja v prvotno stanje preveliko finančno in logistično obremenitev. Obenem pa bi morali najemodajalci dopuščati stanovalcem ustvarjanje doma - torej tudi določenih prilagoditev opreme glede na lastne potrebe, ob dogovoru, da stanovanje povrnejo v prvotno stanje ob zaključku najemnega razmerja.

Osnovna podpora v oskrbovanem stanovanju

Potrebna je prenova koncepta oskrbovanega stanovanja, ki je bil v svojih začetnih fazah zamišljen z integrirano oskrbo v obliki institucionalnega varstva v oskrbovanih stanovanjih, a to v praksi ni zaživel. Trenutno OS običajno ne vključujejo niti minimalne oskrbe. Glede na analizo obstoječega stanja in tujih praks, in ker so oskrbovana stanovanja v osnovi namenjena mlajšim starejšim, predlagamo, da se v vseh oskrbovanih stanovanjih zagotovi (vsaj) osnovna podpora, ki naj vključuje:

- varovanje na daljavo in
- socialno podporo v obliki podpirne osebe v OS, ki bi bila stanovalcem na voljo na lokaciji en dan v tednu in na razpolago po telefonu v določenih terminih.

Za osnovno podporo bi se plačeval mesečni pavšal, ki bi bil lahko - glede na dohodke stanovalca in glede na oceno njegovih potreb - subvencioniran s strani občine ali države. Osnovna podpora bi bila integrirana v najem. Najemnik bi skupaj z najemno pogodbo podpisal pogodbo o osnovni podpori z izvajalcem varovanja na daljavo in z izvajalcem socialne podpore v OS.

Smatramo, da bi tovrstna storitev stanovalcem zagotovila občutek osnovne varnosti in oskrbe - da je tam nekdo, na kogar se lahko obrnejo z raznolikimi skrbmi in vprašanji in ki jim bo pomagal organizirati dodatne storitve ipd. Obenem bi bila njegova vloga krepitev povezovanja stanovanjske skupnosti, s čimer bi se spodbudilo bolj živahno socialno življenje in reševalo vse bolj pereč problem osamljenosti med starejšimi. Na tak način bi tudi uspešneje aktivirali skupnostne prostore, ki imajo trenutno še marsikje neizkoriščen potencial. Tako zasnovana oskrbovana stanovanja bi odigrala pomembno preventivno vlogo - stanovalcem v OS bi zvišala kakovost bivanja in obenem zmanjševala oz. odlagala potrebe po zdravstvenih storitvah in storitvah intenzivnejše dolgotrajne oskrbe.

Pripravili smo dva okvirna scenarija izvajanja osnovne oskrbe. Po scenariju 1, v katerem je predvidena zagotovljena podpora na stanovalca na teden 0,5 ure, bi okvirni stroški znašali 46 EUR na stanovalca na mesec. Za obstoječi fond najemnih stanovanj (1.060 stanovanj) bi to pomenilo približno 644.000 EUR/leto in 17 potrebnih zaposlenih, pri čemer bi lahko en zaposleni pokrival 2-3 lokacije oskrbovanih stanovanj. Po scenariju 2, v katerem je predvidena zagotovljena podpora na stanovalca na teden 2,25 ure, bi znašal strošek 230 EUR na stanovalca na mesec. Za obstoječi fond najemnih stanovanj (1.060 stanovanj) bi to pomenilo približno 3.218.000 EUR/leto in 86 potrebnih zaposlenih, pri čemer bi en zaposleni lahko pokrival 1-2 lokaciji oskrbovanih stanovanj.

Participacija najemnikov in Informiranje

Da bi prišli do kar se da dobrih stanovanjskih rešitev, je potrebno razumevanje in upoštevanje potreb končnih uporabnikov - že od samega načrtovanja in oblikovanja stanovanj naprej. Poleg posodobitve zakonodaje in pravilnikov bi bilo smiselno razviti smernice za gradnjo, obratovanje in upravljanje oskrbovanih stanovanj, ki bi ponudnike oskrbovanih stanovanj vodile pri vzpostavljanju dobro delujočih oskrbovanih stanovanjskih skupnosti, tako bi se lahko izognili kar nekaj ponavljajočim napakam.

Glede na specifične oskrbovanih stanovanj, bi bilo po tujih zgledih za njihovo upravljanje smiselno dodatno usposobiti upravnike in vzpostaviti standarde ter kodeks upravljanja oskrbovanih stanovanj za starejše in ljudi z oviranostmi. Prav tako bi bilo dobro razviti sistem soodločanja stanovalcev, recimo v obliki stanovanjskega sveta, ki postane formalni sogovornik lastniku in upravniku pri odločanju o skupnih stanovanjskih zadevah.

Za lažje informiranje in svetovanje o storitvah dolgotrajne oskrbe in deinstitutionalizacije predlagamo vzpostavitev platforme, kjer bi bile vse informacije podane učinkovito in bralcu prijazno (jasna struktura, lahka berljivost), vključno z vsemi informacijami o oskrbovanih stanovanjih. Upravičenci in njihovi bližnji bi na enem mestu pridobili vse informacije o svojih pravicah, načinih uveljavljanja, o storitvah, njihovi dostopnosti, in z opozorili, na kaj morajo biti pozorni pri njihovem naročanju. V sklopu platforme bi bilo na voljo tudi svetovanje glede različnih možnosti bivanja in oskrbe. S tem bi poskrbeli za boljše informiranost vseh vpletenih, olajšali delo informatorjem na centrih za socialno delo in se izognili napačnim pričakovanjem. V primeru vzpostavitve sistema osnovne socialne podpore v oskrbovanih stanovanjih, pa lahko podporni delavec odigra pomembno vlogo pri neposrednem informiranju stanovalcev in nudenju pomoči pri organizaciji storitev.

Zaključek

Glede na demografske in družbene spremembe ter deinstitutionalizacijo bi se bilo treba z medsektorskim pristopom sistematično posvečati tako razvoju skrbstvenih storitev v skupnosti kot tudi vprašanju zagotavljanja primernih bivalnih pogojev zunaj institucij - torej prilagajati domače okolje glede na spremenjene potrebe, graditi oskrbovana stanovanja, vzpostavljati bivanjske skupnosti ipd.. Raziskava je pokazala, da se oskrbovana stanovanja, ne glede na številne izzive, že danes kažejo kot ena izmed pomembnih rešitev za zagotavljanje primerne kakovosti bivanja za starejše in za osebe z oviranostmi, ki

potrebujejo prilagojena stanovanja. Za marsikaterega starejšega namreč že prilagojeno stanovanjsko okolje omogoča veliko bolj kakovostno bivanje, kot če bi ostali v svojem domu, obenem pa se neredko v oskrbovanih stanovanjih pletejo medsosedske povezave in pomoč, ki rešujejo problem osamljenosti in pogosto odlagajo potrebo po dodatni oskrbi. Sistem bi bilo zato vredno ohranjati in ga posodobiti s predlaganimi rešitvami, ter nadalje razvijati.

Avtorici

Anja Lazar deluje na področju skupnostnih stanovanjskih in skrbstvenih praks. Zanimajo jo vprašanja povezana z vlogo prostorov in struktur pri razvoju posameznika in skupnosti. Je sodelavka IŠSP - Inštituta za študije stanovanj in prostora in aktivna članica zadruge Zadrugator. Trenutno je zaposlena na raziskovalno-razvojnih projektih na Inštitutu RS za socialno varstvo in na Fakulteti za arhitekturo.

Maša Hawlina je sociologinja kulture, ki se pri svojem delu osredotoča na raziskovanje urbanih politik, stanovanjsko problematiko, razvoj novih modelov bivanja ter zagovorništvo za vključujoče in vzdržne stanovanjske in prostorske rešitve. Trenutno je zaposlena na Inštitutu Republike Slovenije za socialno varstvo in Fakulteti za arhitekturo. Ob tem pa je aktivna tudi v okviru IŠSP - Inštituta za študije stanovanj in prostora ter zadruge Zadrugator.

Viri

- Lazar, A., Hawlina, M. in Šušnjar, J. (2024). *Oskrbovana stanovanja - Analiza stanja in predlogi za izboljšavo sistema oskrbovanih stanovanj*. Ljubljana: IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora
- Ministrstvo za solidarno prihodnost. (2024). *Strategija Republike Slovenije za deinstitucionalizacijo v socialnem varstvu za obdobje 2024-2034*. Dostopno 11. 11. 2024 na <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Dolgotrajna-oskrba/Strategija-RS-za-deinstitucionalizacijo-v-socialnem-varstvu-za-obdobje-20242034.pdf>
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2023). *Predstavitev rezultatov ankete o potrebah po najemnih stanovanjih po občinah*. Dostopno 11. 11. 2024 na <https://ssrs.si/novice/predstavitev-rezultatov-ankete-o-potrebah-po-najemnih-stanovanjih-v-obcinah-in-o-projektih-sofinanciranja-izgradnje-javnih-najemnih-stanovanj-v-obcinah-stanovanjskega-sklada-rs/>

Načelno mnenje 1/2024

Prepričevanje nepremičninskih posrednikov v poslovno sodelovanje s strani drugih nepremičninskih družb samo po sebi ne predstavlja kršitve dobrih poslovnih običajev, saj gre za povsem običajen način iskanja kadra na trgu

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na podlagi točke 8.1 Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami obravnavala prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami z dne 28.5.2024 ter v zvezi s tem dne 17.6.2024 sprejela naslednje

Načelno mnenje

Prepričevanje nepremičninskih posrednikov v poslovno sodelovanje s strani drugih nepremičninskih družb samo po sebi ne predstavlja kršitve dobrih poslovnih običajev, saj gre za povsem običajen način iskanja kadra na trgu.

O kršitvi dobrih poslovnih običajev v primerih iz prejšnjega odstavka lahko govorimo takrat, ko nepremičninska družba, ki si prizadeva zagotoviti sodelovanje z nepremičninskim posrednikom, pri tem posrednika zavaja, ali celo navaja neresnične podatke ali blati nepremičninsko družbo, za katero ta nepremičninski posrednik opravlja posle posredovanja.

V takšnih primerih pa ne gre za kršitev dobrih poslovnih običajev v smislu šeste alineje

15. člena Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, saj je ta namenjen zaščiti pogodb o posredovanju, ampak v smislu pete alineje istega člena, ki prepoveduje »dajanje podatkov o drugi nepremičninski družbi, če ti podatki škodijo ali utegnejo škoditi njenemu ugledu in poslovanju«.

Obrazložitev

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija) je dne 28.11.2023 obravnavala prijavo kršitve Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Kodeks) z dne 21.9.2023.

Vlagatelj v prijavi navaja, da so njihovi nepremičninski posredniki s strani nepremičninske družbe domnevne kršiteljice deležni rednega in vztrajnega telefonskega kontaktiranja, z namenom, da bi se odločili za prekinitev sodelovanja z njihovo nepremičninsko agencijo in prestopili v domnevno kršiteljico. V ta namen naj bi jim ta agencija obljubljala različne ponudbe in jih zavajala z neresničnimi dejstvi. Na ta način so v prestop že uspeli prepričati eno od njihovih najuspešnejših nepremičninskih posrednic, ki pa se je kmalu vrnila nazaj v njihovo nepremičninsko agencijo. V zaključku prijavitelj navaja, da Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v II. Poglavlju jasno določa dejanja, ki predstavljajo nelojalno konkurenco, med katera sodijo tudi „dejanja usmerjena v prekinitev poslovnega razmerja med drugimi poslovnimi subjekti ali k preprečevanju ali oteževanju takih razmerij“. S tem prijavitelj očitno zatrjuje, da je domnevna kršiteljica z očitnimi ravnanji zagrešila opisano dejanje.

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v skladu z določbami Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami nima pristojnosti za ugotavljanje dejanskega stanja in okoliščin v konkretnih primerih, ampak v skladu s točko 8.1 omenjenega pravilnika v konkretnih primerih izdaja zgolj načelna mnenja, s katerimi skrbi tudi za razvijanje, uveljavljanje in krepitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami. Komisija se je zato v izreku predmetnega načelnega mnenja opredelila zgolj do posameznih ravnanj nepremičninske družbe, ni pa ugotavljala, če so

se v konkretnem primeru ta ravnanja res zgodila. V tem smislu je komisija ravnanja presojala v okviru navedb prijavitelja, da je lahko na podlagi tega izdala predmetno mnenje.

Ob obravnavi zatrjevanih kršitev je komisija ugotovila, da se vse nanašajo na odnose med nepremičninskimi družbami, ki so podrobneje urejeni v II. Poglavju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami.

Komisija je ob obravnavi prijave ugotovila, da je komuniciranje z nepremičninskimi posredniki, tudi, če so ti zaposleni pri drugih nepremičninskih družbah ali storitve zanje opravljajo na drugi pravni podlagi, povsem sprejemljivo, saj spada v nabor aktivnosti, s katerimi nepremičninske družbe skušajo pridobiti ustrezne kadre. Zgolj komuniciranja z nepremičninskimi posredniki drugih nepremičninskih družb torej ne moremo opredeliti kot kršitev dobrih poslovnih običajev.

Nedvomno pa so lahko pravila poštenega poslovanja kršena, če v okviru takšne komunikacije pride do zavajanja, navajanja neresničnih podatkov, blatenja ali drugih nepoštenih ravnanj, ki so usmerjena v prekinitev sodelovanja nepremičninskega posrednika z eno nepremičninsko družbo in vzpostavitev sodelovanja z drugo. Komisija v okviru tega ugotavlja, da bi šlo pri takih ravnanjih lahko tudi za prekrške ali celo kazniva dejanja na podlagi druge veljavne zakonodaje. A kot rečeno komisija pristojnosti za ugotavljanje dejanskega stanja in odgovornosti posameznih nepremičninskih družb in posrednikov nima. Prijavitelj ima tako zaščito lastnih interesov, v primeru, da meni, da so bili ti nezakonito kršeni, na voljo ustrezna pravna sredstva pred pristojnimi organi.

Načelno mnenje 2/2024-1

Besedno zvezo »okvirna ponudbena cena« iz četrtega odstavka 13. člena ZNPosr gre razumeti kot ceno, za katero se nepremičnino začne oglaševati oziroma sopomenko besedni zvezi »izhodiščna oglaševana cena«.

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičnina

Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na podlagi točke 8.1 Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami obravnavala vprašanje Upravnega odbora ZDNP z dne 14.5.2024 ter v zvezi s tem dne 23.9.2024 sprejela naslednje

Načelno mnenje

Besedno zvezo »okvirna ponudbena cena« iz četrtega odstavka 13. člena ZNPosr gre razumeti kot ceno, za katero se nepremičnino začne oglaševati oziroma sopomenko besedni zvezi »izhodiščna oglaševana cena«.

Ne glede na to se od nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika v skladu z določbami ZNPosr zahteva, da naročitelja seznani tudi z višino davčnih obveznosti in s cenami notarskih storitev ter morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja, kar je ravno tako smotrno storiti že v pogodbi o posredovanju, vendar pa v tem delu ne gre za zahtevo, ki bi izhajala iz določbe četrtega odstavka 13. člena ZNPosr. Na podlagi omenjene določbe mora torej nepremičninska družba zagotoviti le navedbo okvirne ponudbene cene oziroma izhodiščne oglaševane cene za posamezno nepremičnino.

Obrazložitev

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija) je dne 28.11.2023 obravnavala vprašanje Upravnega odbora ZDNP z dne 14.5.2024, glede tolmačenja določbe 8. točke četrtega odstavka 13. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju.

Upravni odbor ZDNP v svojem vprašanju Komisijo prosi, da se opredeli do termina »okvirna ponudbena cena« iz 4. odstavka 13. člena ZNPosr. V 4. odstavku 13. člena ZNPosr je namreč zapisano, da je treba v pogodbo o posredovanju, sklenjeno med nepremičninsko družbo in naročiteljem, zapisati »okvirno ponudbeno ceno za posamezno vrsto nepremičnine, ki je predmet posredovanja brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje«. V praksi se pojavlja vprašanje ali gre za bruto ali neto ceno. Zato UO ZDNP komisijo zaproša, da pripravi ustrezen odgovor, iz katerega bo izhajalo kakšen zapis se v skladu z omenjeno zakonsko določbo pričakuje v pogodbi o posredovanju.

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v skladu z določbami Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v skladu s točko 8.1 omenjenega pravilnika v konkretnih primerih izdaja načelna mnenja, s katerimi skrbi tudi za razvijanje, uveljavljanje in krepitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami. Takšne odločitve lahko pomembno vplivajo tudi na poenotenje prakse v panogi in posledično k izboljšanju pravne varnosti za vse udeležence v prometu z nepremičninami.

Ob obravnavi predmetnega vprašanja je komisija ugotovila, da je imel zakonodajalec, ob upoštevanju zapisa predmetne določbe namen od nepremičninskih družb zahtevati, da v pogodbi o posredovanju izrecno navedejo eno ceno, in sicer okvirno ponudbeno ceno, oziroma ceno, ki je navedena ob začetku oglaševanja nepremičnine. Ob tem se je izkazalo, da bi lahko zakonodajalec v ta namen izbral bistveno boljšo besedno zvezo (npr. »izhodiščna oglaševana cena«), a kljub temu ostaja dejstvo, da bi bila vsaka drugačna razlaga omenjene določbe nelogična in nedosledna.

Dodatno zmedo pri razumevanju omenjene določbe predstavlja besedilo »brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje« in kasnejša pojasnila pristojnega ministrstva, da gre za »neto« ceno, kar je v praksi spodbudilo tudi razumevanje, da gre za ceno, ki je razbremenjena vseh dajatev in stroškov. Po tem razumevanju naj bi šlo torej za znesek, ki ga naročitelj prejme po zaključku posla. A ta znesek je v praksi odvisen od številnih spremenljivk, zato ni smiselno, da bi imel zakonodajalec takšen namen. Takšno razumevanje je delno tudi posledica prepričanja, da je neto cena tista, ki jo dobimo, ko od bruto cene nekaj odštejemo. A v obravnavanem primeru ne gre za takšno situacijo. Besedilo »brez všteti predpisanih davkov in plačila za posredovanje« namreč pomeni, da »okvirna ponudbena cena«, ki mora biti navedena v pogodbi o posredovanju, ne sme biti obremenjena za davki in plačilom za posredovanje. To preprosto pomeni, da oglaševani ceni teh stroškov ne smemo niti prišteti niti odšteti. Ti torej pri navajanju okvirne pogodbene cene v pogodbi sploh ne smejo biti upoštevani. V pogodbo se torej zapiše tisto ceno, ki bo navedena v oglasu ob začetku oglaševanja. Besedo »okvirno« v tem kontekstu lahko razumemo kot pojasnilno, saj izhodiščna oglaševana cena ne pomeni tudi končne dogovorjene cene, ki je vedno tudi rezultat pogajanj.

Vse navedeno pa ne pomeni, da ni smiselno v pogodbo navajati tudi drugih podatkov, kot npr. Predvidenih davčnih bremen, stroškov notarskih storitev ipd. Nepremičninska družba je namreč naročitelja glede teh stroškov dolžna obvestiti že na podlagi ostalih določb ZNPosr (npr. drugega odstavka 15. člena in prvega odstavka 17. člena). Povsem jasno je tudi, da morabit v pogodbi naveden strošek plačila za posredovanje, in sicer na podlagi izrecne določbe 2. točke četrtega odstavka 13. člena. Ne izhaja pa ta obveznost iz obravnavane določbe 8. točke četrtega odstavka 13. člena ZNPosr. Na ta način lahko nepremičninska družba zagotovi največjo možno transparentnost v razmerju do naročitelja, saj temu poleg (zakonsko obvezne) »okvirne ponudbene cene« v pogodbi prikaže tudi vse ostale predvidene stroške in nenazadnje tudi pričakovan znesek, ki ga bo naročitelj - prodajalec prejel po uspešni realizaciji posla. Vendar pa kot rečeno ta obveznost ne izhaja iz zakonskih določb (razen glede višine plačila za posredovanje), še posebej pa ne iz določbe 8. točke četrtega odstavka 13. člena. Nepremičninska družba bi namreč lahko naročitelja s temi informacijami seznanila tudi na drugačen način.

Komisija tako na podlagi vsega navedenega ugotavlja, da nepremičninska družba obveznost iz 8. Točke četrtega odstavka 13. Člena ZNPosr izpolni že z navedbo ene cene, torej »okvirneponudbene cene« oziroma »izhodiščne oglaševane cene«. Izrecna navedba ostalih stroškov (razen plačila za posredovanje) pa je lahko smiselna in priporočljiva, a je hkrati v celoti prepuščena oceni nepremičninske družbe.

Načelno mnenje 2/2024-2

Nepremičninska družba svojo obvestilno obveznost v razmerju do tretje osebe, ki je kupec nepremičnine, v zvezi z vsebino lokacijske informacije izpolni, če stranki posreduje lokacijsko informacijo, hkrati pa jo opozori na najpomembnejšo vsebino, na katero mora biti posebej pozorna.

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičnina

Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na podlagi točke 8.1 Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami obravnavala vprašanje Upravnega odbora ZDNP z dne 14.5.2024 ter v zvezi s tem dne 17.6.2024 sprejela naslednje

Načelno mnenje

Nepremičninska družba svojo obvestilno obveznost v razmerju do tretje osebe, ki je kupec nepremičnine, v zvezi z vsebino lokacijske informacije izpolni, če stranki posreduje lokacijsko informacijo, hkrati pa jo opozori na najpomembnejšo vsebino, na katero mora biti posebej pozorna.

Nepremičninska družba mora pri izpolnitvi svoje obveznosti upoštevati predvsem namen pridobivanja nepremičnine s strani kupca. V kolikor ta kupuje nepremičnino (zemljišče) za namen gradnje, ga mora seznanimi z lokacijsko informacijo za gradnjo, hkrati pa ga opozoriti, da mu lahko možnosti gradnje na predmetni nepremičnini podrobneje pojasni le projektant oziroma strokovnjak gradbene stroke. V kolikor kupec pridobiva stavbo za lastno uporabo pa zadošča, da ga nepremičninska družba seznani z vsebino lokacijske informacije za promet in ga opozori na morebitne omejitve v zvezi s prometom z nepremičnino.

Obrazložitev

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Komisija) je dne 28.11.2023 obravnavala vprašanje Upravnega odbora ZDNP z dne 14.5.2024, glede ustreznega načina, na katerega mora posrednik seznanimi stranko z vsebino lokacijske informacije.

Člani UO so glede omenjenega vprašanja na trgu zaznali precej nejasnosti, zato so Komisijo zaprosili za odgovor na vprašanje, ali je dovolj, da se lokacijsko informacijo priloži pogodbi, ali je treba njeno vsebino povzeti v pogodbo, ali je treba stranko z njeno vsebino zgolj podrobneje seznanimi in npr. o tem zahtevati podpis ustrezne izjave o seznaitvi?

Komisija za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v skladu z določbami Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v skladu s točko 8.1 omenjenega pravilnika v konkretnih primerih izdaja načelna mnenja, s katerimi skrbi tudi za razvijanje, uveljavljanje in krepitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami. Takšne odločitve lahko pomembno vplivajo tudi na poenotenje prakse v panogi in posledično k izboljšanju pravne varnosti za vse udeležence v prometu z nepremičninami.

Ob obravnavi predmetnega vprašanja je komisija ugotovila, da je v praksi precej pogosto, da različne nepremičninske družbe in nepremičninski posredniki različno razumejo obseg oziroma doseg posameznih obveznosti, ki izhajajo iz ZNPosr in ostale področne zakonodaje, posledično pa svoje obveznosti izvršujejo na zelo različne načine. S tem se v panogi glede teh vprašanj ustvarja nepotrebno zmedo, nepremičninske družbe in posredniki pa si pogosto v zvezi s tem nalagajo nepotrebne obveznosti in odgovornosti.

Komisija je ugotovila, da se od nepremičninskih družb in posrednikov v nobenem primeru ne pričakuje, še manj pa zahteva, da bi vsebino lokacijskih informacij povzemali v kupoprodajnih pogodbah in drugih pravnih

poslih, pri sklenitvi katerih posredujejo. S tem se namreč te listinepo nepotrebno obremenjuje z odvečno vsebino, kar pri strankah lahko celo zmanjša razumevanje vsebine pogodb in zmanjša transparentnost pravnega posla. Na drugi strani je neustrezno tudi razumevanje, da zadošča, če nepremičninska družba oziroma nepremičninski posrednik stranki dokumentacijo zgolj pošlje. Od nepremičninskega posrednika se namreč v skladu s standardom dobrega strokovnjaka pričakuje, da bo stranko tudi opozoril na ključno vsebino dokumentacije, s katero jo seznani. Glede vsebine, ki presega njegovo strokovno znanje oziroma strokovno znanje, ki se pričakuje od nepremičninskih posrednikov, pa mora stranko za dodatna pojasnila usmeriti na ustreznega strokovnjaka. Šele na ta način nepremičninski posrednik in nepremičninska družba izpolnita svojo obvestilno dolžnost.

V zvezi z zastavljenim vprašanjem oziroma dodatnim pojasnilom UO ZDNP velja dodati, daje vsekakor smotrno od stranke zahteva tudi podpis izjave o seznaitvi z vsebino omenjene dokumentacije. To je namreč lahko pomembno predvsem v primeru sporov in nesoglasij, ko je lahko takšna izjava izjemno koristna pri dokazovanju izpolnitve obveznosti nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe.

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1C)

Tanja Rabič, Ministrstvo za finance

Opredelitev lastnika nepremičnine

Prva sprememba Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (v nadaljevanju: ZMVN-1) je povezana z opredelitvijo lastnika nepremičnine. Veljavni ZMVN-1 definira lastnika kot osebo, ki je prevzeta iz zemljiške knjige, razen če zakon o evidentiranju nepremičnin določa vodenje drugega podatka. ZMVN-1 se namreč naslanja na register nepremičnin, ki je sicer prevzemal lastnika v večini primerov iz zemljiške knjige, v določenih primerih pa je bila v registru nepremičnin vpisana kot lastnik druga oseba, torej oseba, ki se je geodetski upravi izkazala kot lastnik z določeno listino, ni pa bila vpisana v zemljiško knjigo.

S spremembo zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin je bil register nepremičnin ukinjen oziroma skupaj z zemljiškim katastrom in katastrom stavb združen v kataster nepremičnin. S temi spremembami pa se je tudi podatek o lastniku nepremičnin v katastru nepremičnin bolj naslonil na čistega zemljiškoknjižnega lastnika. Tem spremembam je moral slediti tudi ZMVN-1 in zato po novem določa, da je lastnik nepremičnine oseba, ki je v katastru nepremičnin vpisana kot lastnik.

Zakaj ZMVN-1 kot lastnika nepremičnine ne določa kar neposredno zemljiškoknjižnega lastnika, če v slovenskem pravnem redu velja domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je kot lastnik vpisan v zemljiško knjigo?

Zakon o zemljiški knjigi določa, da so nepremičnine, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo: 1. zemljiška parcela, 2. stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, in 3., če je oblikovana etažna lastnina, stavba v etažni lastnini in posamezni deli te stavbe.

Ker se množično vrednotenje nepremičnin glede pridobivanja podatkov navezuje na kataster nepremičnin, se za potrebe množičnega vrednotenja uporablja opredelitev nepremičnine, kot jo določa Zakon o katastru nepremičnin (v nadaljevanju: ZKN). Nepremičnina po ZKN pa je zemljišče, parcela, stavba in del stavbe. Zemljiška knjiga torej izkazuje lastništvo parcel, ne izkazuje pa v vseh primerih lastništva stavb oziroma delov stavb.

Lastništvo stavb oziroma delov stavb v takih primerih izkazuje kataster nepremičnin, ki v skladu z načelom »superficies solo cedit« (vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine) na taki stavbi oziroma delu stavbe kot lastnika izkazuje imetnika lastninske pravice na parceli, s katero je stavba povezana. Podatek o lastniku nepremičnine je zato za namene ZMVN-1 prevzet iz katastra nepremičnin.

S spremembo zakonske ureditve na področju katastra pa se poleg podatkov o zemljiškoknjižnem lastniku, kot prehodna ureditev v katastru nepremičnin začasno vodijo tudi podatki o registrskem lastniku. ZKN določa, da se ta oseba vpiše z oznako »posebni podatki o lastniku«.

Po ZKN gre za prehodno ureditev, ki bo sčasoma, tj. z ureditvijo zemljiškoknjižnega stanja, prenehala. Zato se tudi besedilo ZMVN-1 usklajuje s spremembo zakonodaje na področju evidentiranja nepremičnin in se podatki o teh osebah z oznako »posebni podatki o lastniku«, dokler bodo obstajali v katastru nepremičnin, prevzemajo poleg podatka o (zemljiškoknjižnem) lastniku nepremičnine. Za namene postopkov, ki se vodijo po ZMVN-1, imajo tudi te osebe pravice in obveznosti lastnikov nepremičnin.

Kaj se vrednoti po modelu za elektrarne

Druga sprememba v ZMVN-1 je opredelitev kaj se šteje za elektrarno oziroma kaj se vrednoti po modelu za elektrarne.

Ugotovljeno je bilo, da je od vseh elektrarn, ki jih je skupaj 950, v razredu majhne elektrarne, torej z električno močjo od 50 kW do 1 MW, kar 880 elektrarn, to je 93 odstotkov vseh.

Hkrati pa te majhne elektrarne predstavljajo samo 10 odstotkov vrednosti vseh elektrarn. Za lastnike majhnih elektrarn pomenita vsakoletno izpolnjevanje in pošiljanje vprašalnikov dodatno upravno in finančno breme, za organ vrednotenja pa so zaradi pošiljanja in obdelave podatkov za veliko število elektrarn potrebni kadrovske viri in sredstva.

Večina elektrarn pod 1MW ne predstavlja samostojnih nepremičnin oziroma objektov, ampak so samo dodatna namestitve na strehah stavb, lahko pa gre tudi za ladijske kontejnerje ali manjše generatorje v delih stavb, ki niso elektrarna. Opredelitev elektrarne se s spremembo 2.a člena ZMVN-1 prilagodi tako, da majhne elektrarne z električno močjo od 50 kW do 1 MW ne pomenijo posebnih enot vrednotenja.

Poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičnin

Zdajšnja ureditev predvideva, da v postopku oblikovanja (sprememb) modelov vrednotenja organ vrednotenja pripravi poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičnin. Na podlagi poskusnih izračunov naj bi imeli lastniki nepremičnin možnost preveriti, kako predlogi novih modelov vrednotenja vplivajo na vrednosti njihovih nepremičnin, s čimer bi jim omogočili, da v javnih razgrnitvah modelov vrednotenja ustrezno obrazloženo navajajo pripombe k predlogom modelov vrednotenja.

Izkazalo se je, da poskusni izračun vrednosti in javna razgrnitev modelov vrednotenja nista dosegla svojega namena. Pripombe na poskusni izračun posplošene vrednosti enot vrednotenja so se pretežno nanašale na napačno evidentirane podatke o nepremičninah, na namensko rabo, določeno v občinskih prostorskih aktih, ki ne izkazuje dejanske rabe zemljišč, ali pa so bile pavšalne in so izražale le nestrinjanje s posplošeno vrednostjo določene nepremičnine. Hkrati pa priprava poskusnega izračuna predstavlja precejšnje finančne breme za organ vrednotenja.

S spremembo 18. člena ZMVN-1 se zato poskusni izračun ukinja, hkrati pa je poudarjeno, da organ vrednotenja pri pripravi predloga modelov vrednotenja upošteva pripombe strokovne javnosti in občin, če so te v skladu z merili določanja modelov vrednotenja, ki jih določa zakon.

Javna razgrnitev

Ohranja se javna razgrnitev modelov vrednotenja kot ena od faz določanja modelov, s spremenjenim 19. členom pa se razbremenjuje občine, saj nalogo zbiranja pripomb v celoti prevzema organ vrednotenja. S tem se javnosti omogoči tudi neposredno komuniciranje z organom vrednotenja glede zadevne vsebine.

Pošiljanje potrdil iz evidence vrednotenja

Novela spreminja tudi ureditev obveznega periodičnega pošiljanja potrdil iz evidence vrednotenja. Trenutno veljavni ZMVN-1 določa, da mora geodetska uprava ob vsaki spremembi modelov vrednotenja vsem lastnikom (oziroma tistim, ki se jim zaradi tega spremenijo vrednosti, kar običajno pomeni vse lastnike) poslati potrdila o novih vrednostih oziroma podatkih iz evidence vrednotenja. Gre za potrdilo v fizični obliki, ki se pošlje po pošti, razen potrdila, ki obsega več kot 100 enot vrednotenja, ki se pošlje na elektronskem mediju.

Zdajšnja ureditev obveznega periodičnega pošiljanja pisnih potrdil je bila sprejeta z namenom, da so lastniki nepremičnin obveščeni o stanju njihovih nepremičnin in ocenjeni posplošeni vrednosti ter v spodbudo za ureditev podatkov o njihovih nepremičninah tako, da odražajo pravilno dejansko stanje in s tem pravilno vrednost.

Vendar pa tako pogosto pošiljanje tako velikega števila potrdil v fizični obliki predstavlja občutno finančno breme. Hkrati je potrebno upoštevati, da je bilo od sprejetja te ureditve narejen velik korak v digitalni pismenosti državljanov.

Zato je bila sprejeta odločitev, da se v letu 2025 po pripisu novih vrednosti v evidenco vrednotenja vsem lastnikom nepremičnin pošljejo fizična potrdila o podatkih o njihovih nepremičninah, ki se vodijo v evidenci vrednotenja, ter o posplošeni vrednosti teh nepremičnin. Ta potrdila se bo izkoristilo tudi za to, da se lastnikom pojasni, da v prihodnje ne bodo več avtomatično prejeli potrdil iz evidence vrednotenja, hkrati

pa bodo prejeli tudi pojasnila, na kakšen način bodo lahko v prihodnje na zahtevo prejeli ta potrdila oziroma kako lahko neposredno prek spleta vpogledajo v javno dostopno evidenco vrednotenja.

Evidenca vrednotenja je namreč uradna evidenca, iz katere je mogoče vedno pridobiti potrdila o dejstvih, ki se v njej vodijo. Potrdila se izdajajo v elektronski ali fizični obliki. V podatke evidence je mogoče ob vsakem času tudi vpogledati, saj je javna. Lastnik lahko za svoje nepremičnine z ustrezno identifikacijo vpogleda tudi v podatke evidence vrednotenja, ki niso javni. Dostopen pa mu je tudi vpogled, ki zbirno prikaže vse njegove nepremičnine, njihove posplošene vrednosti in podatke, ki nanje vplivajo.

Posebne okoliščine

Naslednja sprememba sistema množičnega vrednotenja se tiče postopka uveljavljanja posebnih okoliščin.

Po veljavni ureditvi je organ vrednotenja na podlagi preteklih izkušenj z izvajanjem množičnega vrednotenja oblikoval seznam najpogostejših oblik posebnih okoliščin, ki naj bi znatno zviševale oziroma zniževale vrednost nepremičnine, jih pa zaradi omejitev izvajanja množičnega vrednotenja ni mogoče vključiti že v modele vrednotenja. Na podlagi te določbe je bil izdan pravilnik, ki za najpogostejše pojavne oblike posebnih okoliščin določa velikost njihovega vpliva, čas priznavanja vpliva, hkrati pa navaja priporočena dokazila, s katerimi lahko lastnik nepremičnine posebno okoliščino najbolj verjetno izkaže.

Predlog spreminja postopek ugotavljanja posebnih okoliščin tako, da se vpliv posebnih okoliščin izkazuje samo s predložitvijo individualne cenitve, ne pa tudi z dokazovanjem obstoja vnaprej predvidenih okoliščin, navedenih v podzakonskem aktu.

Spremenjena določba natančneje določa obvezne sestavine predloga za ugotavljanje posebne okoliščine.

Predlog za ugotavljanje posebne okoliščine je vloga, s katero se začne upravni postopek. Časovno vložitev predloga ni vezana na točno določeni trenutek, temveč lahko lastnik nepremičnine postopek za ugotavljanje posebnih okoliščin sproži kadarkoli ko oceni, da obstajajo okoliščine, zaradi katerih bi se morala posplošena vrednost njegove nepremičnine prilagoditi oziroma spremeniti.

Predlog mora vsebovati vse bistvene identifikacijske oznake predlagatelja (v zvezi s tem je bistvenega pomena, da solastniki imenujejo skupnega predstavnika ali skupnega pooblaščenca, sicer se prvo navedeni predlagatelj šteje za skupnega predstavnika), identifikacijske oznake nepremičnine, obvezna sestavina pa je poročilo o vplivu posebne okoliščine, ki ga izdelata ocenjevalec vrednosti nepremičnin, z vsemi elementi, na podlagi katerih bo organ vrednotenja lahko presodil utemeljenost predloga.

Nepremičnina je lahko v predlogu navedena z identifikacijskimi oznakami za parcelo, stavbo ali del stavbe, na katero se predlog nanaša. Ker so posebne enote vrednotenja večinoma sestavljene iz več nepremičnin, ki se skupaj vrednotijo kot ena enota, so v predlogu nepremičnine lahko navedene tudi z identifikacijsko oznako posebne enote vrednotenja, ki jo v skladu z drugim odstavkom 7. člena Uredbe o podatkih v evidenci vrednotenja (Uradni list RS, št. 43/18 in 46/19) organ vrednotenja enolično določi vsaki posebni enoti vrednotenja.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine lahko v skladu s 17. točko 2. člena ZMVN-1 izdelajo sodni cenilci gradbene stroke, sodni cenilci kmetijske stroke in sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč, ter pooblaščenji ocenjevalci vrednosti nepremičnin, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti.

Namen poročila je ugotoviti vpliv posebne okoliščine na vrednost nepremičnine. Ocenjevalec vrednosti nepremičnine je pri oblikovanju poročila razmeroma svoboden, saj lahko sam oceni najustreznejše metode cenitve, upoštevati pa mora vse določbe mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora vsebovati:

- identifikacijske oznake za parcelo, stavbo ali del stavbe oziroma identifikacijske oznake posebne enote vrednotenja, za katero se ugotavlja posebna okoliščina,
- opis vseh posebnih okoliščin, ki vplivajo na vrednost določene nepremičnine,
- oceno vplivov vsake posamezne posebne okoliščine in
- njihov skupni vpliv na vrednost nepremičnine v razmerju do vrednosti, določene z modeli vrednotenja (25-odstotno znižanje se izrazi kot faktor 0,75, za skupni vpliv se faktorji med seboj

množijo), pri čemer morajo biti upoštevane vse posebne okoliščine, ki pri določeni nepremičnini obstajajo, in ne samo nekatere,

- opis metode, po kateri je bila velikost vpliva ugotovljena,
- dokazila o obstoju teh okoliščin in
- izrecno navedbo, ali so podatki, ki se o tej nepremičnini vodijo v uradnih evidencah, v skladu z dejanskim stanjem nepremičnine.

ZMVN-1 določa tudi predpostavke, na katerih mora temeljiti poročilo, in sicer mora upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, kot je opredeljena v 3. členu ZMVN-1, ter neobremenjeno lastninsko pravico na nepremičnini. Navedeni predpostavki zagotavljata, da je individualna cenitev izdelana na enakih predpostavkah kot posplošena vrednost in sta torej vsebinsko primerljivi.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora odražati stanje nepremičnine oziroma enote vrednotenja na dan cenitve. To pomeni, da mora ocenjevalec vrednosti vsakič oceniti skupen vpliv vseh posebnih okoliščin. V primeru, da je za enoto vrednotenja že ugotovljena in evidentirana v evidenci vrednotenja določena posebna okoliščina, kasneje pa nastane nova posebna okoliščina, novo poročilo ne bo cenilo le vpliva nove posebne okoliščine, pač pa mora vsakič oceniti skupni vpliv vseh posebnih okoliščin, starih in tudi novo nastalih skupaj.

Poročilo o vplivu posebne okoliščine mora biti izdelano v elektronski obliki, ob vložitvi predloga za ugotavljanje posebne okoliščine pa ne sme biti starejše od dveh mesecev. Na ta način se zagotavlja, da lastnik nepremičnine predloži dokazilo, ki kolikor je mogoče (glede na pogoj o daljšem trajanju posebne okoliščine) izkazuje dejansko stanje in je realno predvidevati, da bo stanje nepremičnine še nekaj časa enako. S tem se organu vrednotenja olajša ugotavljanje materialne resnice, ki je potrebno za odločitev o vplivu posebne okoliščine v vsakem posameznem primeru.

Hkrati se s spremembo drugega odstavka 26. člena ZMVN-1 na novo določa časovna veljavnost tako ugotovljenega vpliva posebne okoliščine, in sicer do naslednjega pripisa posplošene vrednosti. Trg nepremičnin je v splošnem zelo živahen, hitro se spreminjajo velikosti vplivov posameznih lastnosti na tržne vrednosti nepremičnin. To upošteva tudi ZMVN-1, po katerem se modeli vrednotenja nepremičnin vsaki dve leti preverijo in po potrebi spremenijo. Spremenjeni modeli upoštevajo spremenjene odnose vplivov različnih lastnosti nepremičnin na njihovo tržno vrednost, zato tudi posebne okoliščine, ki so bile ugotovljene v razmerju do posplošene vrednosti prejšnjih modelov, ne morejo več pravilno odražati novih odnosov, ker ugotovljeni vplivi ne ustrezajo več posplošenim vrednostim po novih modelih.

Postopek uveljavljanja posebne okoliščine je pravica lastnika nepremičnine, da individualizira posplošeno vrednost, ki jo s sistemom množičnega vrednotenja zagotavlja država. V nobenem primeru pa ugotavljanje posebnih okoliščin ni obveznost lastnikov nepremičnin.

Spremenjeni 28. člen ZMVN-1 še določa, da se upravna taksa za vloženi predlog za ugotavljanje posebne okoliščine šteje za zahtevo le z enim zahtevkom. Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO) v 4. členu določa, da če se na zahtevo taksnega zavezanca, ki vsebuje več zahtevkov, izda dokument, ki se nanaša na več zadev in za katerega je treba plačati takso, se plača taksa tolikokrat, kolikor je v vlogi zahtevkov. V postopku ugotavljanja posebnih okoliščin se velikokrat zgodi, da je določena nepremičnina za namene vrednotenja sestavljena iz več enot vrednotenja. Neprimerno bi bilo, da bi se v takem primeru zahteva za ugotavljanje posebne okoliščine nanašala na toliko zadev, iz kolikor enot vrednotenja je sestavljena posamezna nepremičnina ali sklop nepremičnin, saj bi to lahko pomenilo velik znesek upravnih taks iz razlogov, na katere zavezanec nima vpliva.

Kadar organ vrednotenja presoja utemeljenost poročila o vplivu posebne okoliščine, s katerim lastnik nepremičnine uveljavlja posebno okoliščino, presoja, ali je bilo poročilo izdelano v skladu s pravili, ki jih določa spremenjeni 28. člen ZMVN-1. Organ torej sprejme individualno cenitev vpliva posebnih okoliščin, če je ta izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ter z drugimi pravili, ki jih določa 28. člen ZMVN-1. V takem primeru izda odločbo, s katero predlogu za spremembo posplošene vrednosti zaradi vpliva posebne okoliščine ugodi.

Odločba o vplivu posebne okoliščine vsebuje odločitev o vrsti posebne okoliščine, velikosti vpliva posebne okoliščine (če na nepremičnino oziroma enoto vrednotenja vpliva več posebnih okoliščin se odloči le o skupnem vplivu vseh posebnih okoliščin) ter datumu začetka veljavnosti posebne okoliščine, vse v povezavi z vsako posamezno enoto vrednotenja, ki sestavlja konkretno nepremičnino. Podatki, ki jih vsebuje odločba o vplivu posebne okoliščine, so podatki o nepremičnini, ki se po dokončnosti odločbe vpišejo v evidenco

vrednotenja. Velikost vpliva mora biti torej ugotovljena v razmerju (odstotku) do vrednosti, ki je sicer enoti vrednotenja določena z modelom vrednotenja. Ker je ugotavljanje posebne okoliščine pravica lastnika nepremičnine, in ne njegova dolžnost, se kot najzgodnejši začetek veljavnosti posebne okoliščine šteje dan vložitev predloga za ugotavljanje posebne okoliščine.

S posebno okoliščino pa je povezana dolžnost lastnika nepremičnine, ki obstaja že po veljavnem ZMVN-1, da najpozneje v 30 dneh sporoči vsako spremembo značilnosti nepremičnine, ki vpliva na obstoj ali velikost vpliva posebnih okoliščin. Za obvestilo o spremembi se smiselno uporabljajo določbe o predlogu za ugotavljanje posebne okoliščine, zato mora obvestilo vsebovati tudi dokazilo o spremembi stanja, t. j. da posebna okoliščina ne obstaja več. Ni pa treba predložiti nove cennice, če so prenehale obstajati vse posebne okoliščine, saj se v tem primeru nepremičnini ponovno pripiše posplošena vrednost.

Posebna okoliščina lahko preneha veljati tudi sama, in sicer v primerih, če se enota vrednotenja izbriše iz nepremičninskih evidenc (na primer porušena stavba) ali pa je glede na spremenjene lastnosti enote vrednotenja treba za njeno vrednotenje uporabiti drug model vrednotenja (na primer preureditev stanovanjske stavbe v poslovno stavbo). Trg nepremičnin pripoznava vpliv različnih parametrov na ceno nepremičnine glede na njeno vrsto (na primer na tržno vrednost stanovanjske nepremičnine vplivajo drugačne lastnosti nepremičnine kot na tržno vrednost poslovne nepremičnine; enako je mogoče ugotoviti glede lastnosti zemljišč). Posebna okoliščina se vedno ugotavlja glede na lastnosti in vrsto enote vrednotenja, zato podatkov o posebni okoliščini ni mogoče neposredno prenašati na enote vrednotenja drugačne vrste. Če lastnik nepremičnine meni, da posebna okoliščina, ki je zaradi spremembe enote vrednotenja prenehala, vpliva tudi na vrednost novo določene enote vrednotenja, lahko vloži nov predlog za ugotavljanje posebne okoliščine.

Zaradi spremenjenega postopka ugotavljanja posebnih okoliščin strokovna komisija vrednotenja kot obvezni in stalni izvedenski organ ni več potrebna. Kakovost poročil o vplivu posebne okoliščine zagotavljata že predpisa o delovanju obeh vrst cenilcev. Strokovnost dela sodnih cenilcev gradbene stroke, sodnih cenilcev kmetijske stroke in sodnih cenilcev gozdarske stroke zagotavlja Zakon o sodnih izvedencah, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT), v okviru katerega strokovni svet preverja njihovo strokovno usposobljenost v postopkih pregleda ustreznosti potrdil o izobraževanju in izpopolnjevanju ter podaja strokovna mnenja v disciplinskih in razrešitvenih postopkih cenilcev. Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci, torej če pooblaščen ocenjevalec pri opravljanju ocenjevanja vrednosti ravna v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, pa opravljata Slovenski inštitut za revizijo in Agencija za javni nadzor nad revidiranjem po Zakonu o revidiranju (ZRev-2).

Posebne okoliščine po uradni dolžnosti

Spremembe je bila deležna tudi ureditev posebne okoliščine po uradni dolžnosti.

Spremenjeno besedilo 29. člena ZMVN-1 omogoča, da v primeru naravne nesreče, ki povzroči spremembo vrednosti nepremičnin na določenem območju, na podlagi strokovnega poročila organa vrednotenja vlada s sklepom ugotovi obseg takega območja. Določi tudi velikost vpliva te naravne nesreče na vrednost nepremičnin in potreben odstotek zmanjšanja posplošene vrednosti ter čas trajanja tega zmanjšanja. Strokovno poročilo organa vrednotenja je potrebno, saj mora poleg vpliva naravne nesreče na tržne vrednosti nepremičnin organ vrednotenja ugotoviti tudi, ali se spremembe zaradi naravne nesreče morebiti že odražajo tudi v spremembi katerega izmed podatkov, ki je upoštevan v modelu vrednotenja, in se bo vsaj del te spremembe vrednosti že odrazil v posplošenih vrednostih. Tak primer je velik požar, ki tako uniči zemljinu na določenem območju, da se spremeni podatek o boniteti zemljišča, sprememba tega podatka pa že po modelu vpliva na izračun posplošene vrednosti zemljišča.

V teh primerih lastnikom nepremičnin ni treba podati predloga za ugotavljanje posebnih okoliščin, organ vrednotenja pa ne izdaja individualnih odločb o odstotku spremembe posplošenih vrednosti pri nepremičninah na tem območju, saj o spremembi posplošenih vrednosti odloči že vlada s sklepom, ki je javno objavljen v uradnem listu in že neposredno učinkuje.

Če ima določena nepremičnina na tem območju ugotovljeno tudi posebno okoliščino na podlagi odločbe iz 30. člena ZMVN-1 se skupni vpliv zmanjšanja posplošene vrednosti ugotovi na enak način kot velja za ugotavljanje skupnega vpliva po 28. členu ZMVN-1.

Posebna določba za ugotavljanje pravic iz javnih sredstev

Zaradi občutnih sprememb na trgu nepremičnin bodo nove posplošene vrednosti nepremičnin, ki bodo v evidenco vrednotenja pripisane spomladi leta 2025, bistveno odstopale od obstoječih posplošenih vrednosti, na podlagi katerih so bila postavljena pravila upoštevanja teh nepremičnin pri ugotavljanju materialnega položaja v postopkih uveljavljanja pravic iz javnih sredstev in se še vedno uporabljajo v teh postopkih. Zaradi navedenega je treba v Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in Zakonu o socialno varstvenih prejemkih preveriti ustreznost premoženjskih cenзов in jih po potrebi prilagoditi, za kar je potreben določen čas. Zato se uporaba novih posplošenih vrednosti nepremičnin za ugotavljanje pravic iz javnih sredstev zamakne do 31. julija 2026, s čimer se omogoči prilagoditev premoženjskih cenзов v področni zakonodaji. Do tedaj se še naprej uporabljajo podatki, ki so za nepremičnine evidentirani v registru nepremičnin na dan 26. marca 2020.

Ocenjevanje za potrebe računovodskega poročanja in podlage vrednosti

Silva Koritnik Rakela, nekdanja pooblaščenka revizorka, Izobraževalna hiša Cilj, d.o.o..

mag. Anton Kožar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Inštitut za nepremičnine d.o.o. Ljubljana

Uvod

Na 19. posvetu "Poslovanje z nepremičninami", ki je bilo v Portorožu v 2019. letu, sta mag. Andrej Lampe in mag. Maruša Hauptman BDO revizija d.o.o, naredila prvo in po anketah tudi uspešno predstavitev referata na temo sodelovanja ocenjevalca in revizorja. Obravnavala sta primer, ko gospodarski subjekt naroči revizorja, revizor pa naroči storitev še od svojega ocenjevalca, ki mu pomaga pri preverbi ocene vrednosti nepremičnine, ki jo je za upravo izdelal drugi ocenjevalec (revizorjev veščak).

Kot sta takrat ugotovila avtorja,¹ se pri reviziji računovodskih izkazov (pa tudi pri drugih revizijah) revizor pogosto sreča z ocenjevanjem vrednosti, pa naj gre za ocenjevanje vrednosti naložbenih nepremičnin ali lastniško uporabljenih osnovnih sredstev, zalog za odprodajo, ali drugih vrst nepremičnega premoženja (npr. Non- current assets).

V letu 2021 sta Anton Kožar in pooblaščenka revizorka Simona Korošec Lavrič (BDO revizija d.o.o) pripravila komplementarni referat, za predavanje na Gospodarski zbornici Slovenije, Združenje ocenjevalskih podjetij (GZS ZOP). K prvotni obravnavi sodelovanja revizorja in revizorjevega veščaka sta se lotila sodelovanja med revizorjem in ocenjevalcem, ki ga je najela uprava, da oceni nepremičnine za potrebe računovodskega poročanja (veščak posloводства).

Tema zadeva vsako gospodarsko družbo, ki ima v lasti ali posesti nepremičnino, še zlasti gospodarske družbe, ki so zavezane k reviziji. Še vedno v panogi ocenjevanja in revidiranja velja stališče, da je v primerih ocenjevanja za računovodsko poročanje (ORP), kar precej prostora za izboljšanje sodelovanja med ocenjevalci in revizorji. Od 2019 do 2024 so nekateri avtorji objavili tudi nove strokovne članke na temo ocenjevanja za računovodsko poročanje.²

Od 2018 do 2024 so nekatere pravne podlage za ocenjevanje nespremenjene, nekatere so se spremenile. Trenutno se še uporabljajo MSOV iz 2022, toda v prevodu imamo že verzijo iz 2024, katere obvezna uporaba je od 31.1.2025. Od leta 2018 ostaja v veljavi SPS št.8, Slovenski poslovno finančni standard za računovodsko poročanje. Spremenil se je Zakon o revidiranju, spremenil se bo Zakon o sodnih izvedencih, cenilcih in tolmačih, v veljavi pa so tudi SRS (2024). Nespremenjen ostaja operativni pripomoček "Opomnik za izvedbo postopkov pregleda poročil o oceni vrednosti za potrebe postopka revidiranja, Ocena vrednosti nepremičnin za potrebe računovodskega poročanja", ki ga je izdal Slovenski inštitut za revizijo.

V letu 2024 sva bila soavtorja tega prispevka s strani Združenja ocenjevalskih podjetij in programskega odbora za posvet v Portorožu zaprosena, da na kratko predstaviva vse modele sodelovanja in revizorja za potrebe ORP (revizorjev veščak, veščak posloводства in še kakšen, npr.pri pregledu cenitev skladno s SPS7).

Ne glede na podroben namen ocenjevanja za računovodsko poročanje so nujni naslednji vhodni podatki za ocenjevalca:

1. Vsekakor najprej kontakt revizorja in seznam odgovornih v družbi
2. Pravilnik o računovodstvu, kjer se pričakuje, da bo opredeljena računovodska usmeritev (model nabavne vrednosti, model revalorizacije, model prevrednotenja)

¹ Glej članek: A.Lampe in M.Hauptman, Sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri ocenjevanju za računovodsko poročanje, Zbornik referatov 30. posveta Poslovanje z nepremičninami, GZS, 7. in 8. november 2019 (Portorož), stran 121.

² Glej dr. Samo Javornik, Revija SIR-IUS, več člankov in priporočil iz prakse med leti 2014-2024.

3. Register osnovnih sredstev (najbolje v celoti, ne glede na obseg, ker so iz inventarnih števil razvidna vlaganja po količini in vrednosti)
4. Sklepi uprave, ki se nanašajo na računovodske usmeritve (npr. na prehod vrednotenja zemljišč iz modela nabavne vrednosti na model revalorizacije, pri lastniško uprabljenih osnovnih sredstvih)
5. Podatki tehnologa ali v družbi zaposlenega poznavalca nepremičnin, ki sodeluje z ocenjevalcem in mu lahko tudi argumentira o "ekonomski življenjski dobi - EŽD" nepremičnin (to je še bolj pomembno pri opremi, kjer je izredno pomemben tudi podatek o B.A.T. - best available technology, zaradi merjenja funkcionalnega zastaranja)
6. Podatek o denar ustvarjajočih enotah (D.U.E.) oz. eksplicitno potrditev, da imajo samo eno D.U.E.
7. Informacijo o tem, z dokazi, da družba planira prihodke po D.U.E.
8. Informacijo o tem, ali družba uporablja SRS ali tudi MSRP

Kaj je podlaga vrednosti? Katere se pojavljajo v procesu ORP?

Definicija podlage vrednosti za ocenjevanje je postavljena v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Takole je razvidna iz MSOV 2025, in sicer v standardu 103 - podlage vrednosti:

„Podlage vrednosti opisujejo premise in zahteve, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (ali podpodlage) vrednosti ustreza/jo pogojem in predvideni uporabi ocenjevanja vrednosti, saj lahko podlaga vrednosti vpliva na ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter na končno vrednost ali jih narekuje.“

Običajnemu bralcu, ki ni niti ocenjevalec, niti revizor, je to precej nejasna definicija, tudi komplicirana. Toda za stroko in razmerje med naročnikom in ocenjevalcem je pomembna zato, ker je njena izbira oz. določitev v pristojnosti ocenjevalca. Ocenjevalec odgovarja za izbiro podlage vrednosti, ne glede na to, ali je podlaga vrednosti iz ocenjevalskih standardov, ali je določena v računovodskih standardih, ali pa jo določa zakon. Zato je na ocenjevalcu velika odgovornost, da razišče in se jasno dogovori za namen ocenjevanja, se pogovori z naročnikom in se v primeru ocenjevanja za računovodske potrebe, kjer ima podjetje tudi revizorja, uskladi tudi z njim.

Podlage vrednosti po MSOV 2025 so naslednje:

1. Tržna vrednost
2. Tržna najemnina
3. Likvidacijska vrednost
4. Sinergijska vrednost
5. Vrednost za naložbenika
6. Pravična vrednost
7. Druge podlage vrednosti
8. Poštena vrednost (MSRP)

9. Poštena vrednost (pravno/zakonsko)

Kot je razvidno iz samih pravil ocenjevanja v MSOV, imamo poleg običajnih prvih šest podlag vrednosti, ki izhajajo iz MSOV, še tri druge, od katerih se ena nanaša na t.i. „pošteno vrednost“ po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja. Toda znotraj kategorije „poštene vrednosti“ kot skupni denominator za vse vrste podlag iz računovodskih standardov (SRS ali MSRP), obstaja več podlag vrednosti, ki jih predstavljamo v tabeli v nadaljevanju. Matrika povezav med podlagami vrednostmi po MSOV in podlagami za računovodsko poročanje.

V nadaljevanju podajamo nekaj definicij iz SRS, v prosojnicah pa so definicije pretežno iz MSRP.

PODLAGA	DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI IN PODLAGA VREDNOSTI
	Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Povzeto po MSOV od 31.1.2020, točka 30.1, v MSOV 104 - podlage vrednosti.

Dejansko ocenjevalec primarno izhaja iz tržne vrednosti po MSOV 2025, saj sta definiciji poštene vrednosti po SRS 16 in definicija tržne vrednosti po MSOV 2025 enaki.

Definicija poštene vrednosti po SRS 16:

16.1. Poštena vrednost je cena, ki bi se prejela za prodajo sredstva ali plačala v redni transakciji med udeleženci na trgu na datum merjenja.

16.2. Pri merjenju poštene vrednosti določenih sredstev organizacija upošteva značilnosti sredstva, ki bi jih udeleženci na trgu upoštevali pri določanju cene sredstva na datum merjenja. Te značilnosti na primer vključujejo:

- a) stanje in lokacijo sredstva;
- b) morebitne omejitve v zvezi s prodajo ali uporabo sredstva.

Kako se na primer prepletata v istem poročilu obe kategoriji, je razvidno iz matrike v nadaljevanju.

K zgornjim primerom ocenjevanja za računovodske potrebe smo dodali še točko f., kjer sicer ocenjujemo tudi likvidacijsko vrednost, vendar je v tem primeru tako, da v postopku redne likvidacije firme, ne računamo za računovodske potrebe, in podlaga vrednosti je „tržna“.

Vrste sodelovanja med revizorjem in veščakom

Od vseh sodelovanj, ki so možna, se tukaj najbolj držimo tistega, ko uprava najame ocenjevalca samostojno, na drugi strani pa tudi revizorja. Vse več pa je primerov, ko ocenjevalec nastopa tudi kot revizorjev veščak. Tako se lahko zgodi, da sta v pripravo zaključnega računa vključena „ocenjevalec kot veščak uprave“ in „ocenjevalec kot revizorjev veščak“.

Namen, poseben namen ter podlage vrednosti

Za opredelitev podlage vrednosti je ključen namen ocenjevanja. V posebni preglednici oziroma matriki, ki smo jo napovedali, prikazujemo najpogostejše vrste nepremičnin, ki se ocenjujejo, povezavo s SRS ali MSRP, računovodsko usmeritvijo ter poimenovanje podlage oz. vrste vrednosti, ki so skladne z računovodskimi standardi.

Ne smemo zamenjevati poštene vrednosti po računovodskih standardnih s pravično vrednostjo, ki jo poznajo MSOV. Pravična vrednost upošteva v svoji vsebini »posebne interese«, medtem ko se v kategorijah iz računovodstva ne smejo upoštevati.

V praksi je tako, da največ gospodarskih subjektov uporablja računovodsko usmeritev za vodenje nepremičnin, po modelu »nabavne vrednosti«.

Ko ocenjujemo za računovodske namene, je potrebno navesti tudi poseben ali pa podroben namen, za katerega ocenjujemo, kot je prikazano v zgornji matriki, in potem je v povezavi s SRS oz. MSRP jasno, katera podlaga vrednosti pride v poštev, upoštevajoč pri tem eno od računovodskih usmeritev.

Kaj in kdo določa vrednost nepremičnin v računovodskih izkazih

V nadaljevanju bomo pri posameznih skupinah sredstev pojasnili, katere vrednosti se lahko uporabijo za izkazovanje knjigovodske vrednosti. Poslovodstvo je odgovorno, da izbere računovodsko usmeritev in pozneje skrbi, da vrednost sredstva po izbrani računovodski usmeritvi ustreza temu, kar standardi zahtevajo. Vse trditve poslovodstva so vezane na datum bilance stanja. Ta je v Sloveniji praviloma 31. 12. v posameznem letu, vendar se poslovno leto lahko zaključi kadarkoli v letu. To pa ne pomeni, da mora biti cenitev opravljena na datum bilance stanja. Pomembno je, da se datum cenitve ne spreminja iz leta v leto, ker v tem primeru računovodski izkazi niso več primerljivi s predhodnimi obdobji.

Tako pri opredmetenih osnovnih sredstvih standard navaja, da naj se prevrednotenje izvaja dovolj redno za zagotovitev, da se knjigovodska vrednost ne razlikuje pomembno od tiste, ki bi se določila z uporabo poštene vrednosti na koncu obdobja poročanja. Sredstva, pri katerih se poštena vrednost spreminja precej in nestanovitno, zahtevajo letno prevrednotenje. Sredstva z nepomembnimi spremembami poštene vrednosti bo morda treba prevrednotiti le enkrat na tri ali pet let.

Zakon o revidiranju (Zrev-2) poleg nadzora nad revidiranjem ureja tudi nadzor nad ocenjevanjem. Ta zakon opredeli ocenjevanje vrednosti kot aktivnost, ki jo izvaja pooblaščen ocenjevalec v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, da bi določil oceno vrednosti podjetja, nepremičnine ali strojev in opreme za računovodsko poročanje ter druge namene ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju tudi opredeli, da je pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin fizična oseba, ki je pridobila dovoljenje Inštituta za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

MRS 40 in SRS 6, priporočata, vendar pa od podjetja tega ne zahtevata, da meri pošteno vrednost naložbenih nepremičnin na podlagi ocene vrednosti neodvisnega ocenjevalca vrednosti s priznano in ustrezno strokovno usposobljenostjo ter nedavnimi izkušnjami z lokacijo in kategorijo naložbenih nepremičnin, ki se vrednotijo.

SRS 6 izrecno uporablja besedno zvezo »pooblaščen ocenjevalec vrednosti«, pri čemer pa se ne sklicuje na Zrev-2.

Kategorije nepremičnin v bilanci stanja

Podjetje v bilanci stanja prikaže sredstva in obveznosti glede na čas pričakovane unovčitve. Razvrstitev in posledično merjenje opravi tako, da odražata namen (upo)rabe sredstva oziroma obveznosti. Tako uporabniki računovodskih informacij iz strukture bilance stanja lahko ugotovijo finančni položaj podjetja.

Pojem »nepremičnina« v računovodskih standardih ni opredeljen. Nepremičnine v bilanci stanja računovodski standardi razvrščajo v štiri skupine:

- opredmetena osnovna sredstva
- naložbene nepremičnine
- zaloge
- dolgoročna sredstva, namenjena prodaji

Podjetje razvrsti nepremičnine v bilanci stanja glede na namen njihove uporabe. Če jih uporablja za opravljanje dejavnosti, bodisi so v njej proizvodni prostori bodisi jih uporablja zgolj za administrativne namene (pisarne), jih razvrsti med opredmetena osnovna sredstva, in sicer med zemljišča in zgradbe. Če nepremičnine oddaja v najem ali z njimi povečuje vrednosti naložbe, jih razvrsti med naložbene nepremičnine. Če jih gradi za prodajo na trgu, jih razvrsti med zaloge, če ima trden namen za prodajo, dolgoročna sredstva prerazporedi v skupino za prodajo.

Med uporabo nepremičnine lahko nastopijo nove okoliščine, zaradi katerih je treba nepremičnino prerazvrstiti v drugo skupino. Pri tem, kdaj in po kolikšni vrednosti je nepremičnino treba prerazvrstiti v drugo skupino, je treba upoštevati določbe računovodskih standardov. Razvrstitev vpliva na vrednotenje nepremičnine, izkazano velikost v bilanci stanja ter na pripoznavanje učinkov v izkazu poslovnega izida in izkazu drugega vseobsegajočega donosa.

Poleg področnega standarda, ki ureja neko kategorijo nepremičnin, se pri merjenju vrednosti uporabljata še dva »splošna« standarda, ki ju vsebujeta obe zbirki standardov. Prvi vsebuje napotke za določitev pošteno vrednosti za računovodske namene, drugi pa obravnava slabitev.

Pravila za slabitev v okviru MRS 36 in SRS 16 govorijo, da se posamezno slabijo le tista sredstva, ki ustvarjajo samostojne denarne tokove. Če obstaja znamenje, da utegne biti kakšno sredstvo oslabiljeno, je treba oceniti njegovo nadomestljivo vrednost. Če nadomestljive vrednosti takega sredstva ni mogoče oceniti, mora podjetje ugotoviti nadomestljivo vrednost denar ustvarjajoče enote, ki ji sredstvo pripada.

Nadomestljivo vrednost za nepremičnine je le redko mogoče ugotoviti za posamezno nepremičnino, saj ne ustvarjajo samostojnih denarnih tokov. Taki primeri so skladiščna ali proizvodna hala ali upravna stavba. Je pa to praviloma mogoče pri naložbenih nepremičninah in nepremičninah, ki so namenjene prodaji. Vendar to ne pomeni, da ostale nepremičnine niso samostojen predmet ocenjevanja. Tako ocenjena vrednost se uporablja pri oslabitvi nepremičnin v okviru denar ustvarjajoče enote.

V spodnji preglednici so navedeni računovodski standardi, ki so relevantni za pravilno računovodsko merjenje nepremičnin. Kadar ocenjevalec nepremičnine sprejme naročilo za izvedbo cenitve za računovodske namene, je poznavanje standardov nujno.

KATEGORIJA	SRS	MSRP
OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	SRS 1 – Opredmetena osnovna sredstva SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti SRS 17 – Oslabitev OOS in NS	MRS 16 – Opredmetena osnovna sredstva MSRP 13 – Merjenje poštene vrednosti MRS 36 – Oslabitev sredstev
NALOŽBENE NEPREMIČNINE	SRS 6 – Naložbene nepremičnine SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti SRS 17 – Oslabitev OOS in NS	MRS 40 – Naložbene nepremičnine MRS 36 – Oslabitev sredstev MSRP 13 – Merjenje poštene vrednosti
ZALOGE	SRS 4 – Zaloge	MRS 2 – Zaloge
NEKRATKOROČNA SREDSTVA ZA PRODAJO	SRS 1 – Opredmetena osnovna sredstva SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti SRS 17 – Oslabitev OOS in NS Okvir SRS: 8 – Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje	MSRP 5 – Nekratkoročna sredstva v posesti za prodajo in ustavljeno poslovanje MSRP 13 – Merjenje poštene vrednosti MRS 36 – Oslabitev sredstev

Opredmetena osnovna sredstva (lastniško rabljene nepremičnine)

Opredmetena osnovna sredstva so opredmetena sredstva, ki:

- (a) so v posesti za uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju izdelkov ali opravljanju storitev, za dajanje v najem drugim ali za administrativne namene in
- (b) se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obdobju.

Standardi dopuščajo dva načina poznejšega načina merjenja knjigovodske vrednosti:

- pri modelu nabavne vrednosti (stroškov) je knjigovodska vrednost znesek nabavne vrednosti, zmanjšan za akumulirano amortizacijo in oslabitev,
- pri modelu revaloriziranja je knjigovodska vrednost znesek poštene vrednosti na dan prevrednotenja, zmanjšan za poznejšo amortizacijo in oslabitev, če je pošteno vrednost mogoče zanesljivo izmeriti.

Naložbene nepremičnine

Kadar ima podjetje nepremičnino z namenom dajanja v najem ali za povečanje vrednosti, jo razvrsti med naložbene nepremičnine. Mednje pa uvrsti tudi zemljišča z nedoločeno prihodnjo rabo. Če se raba naložbene nepremičnine spremeni, jo je treba prerazvrstiti.

Denarni tokovi, ki jih naložbena nepremičnina ustvarja, so večinoma neodvisni od drugih sredstev, ki jih sicer ima organizacija. Po tem se naložbena nepremičnina razlikuje od lastniško uporabljane nepremičnine, ki ustvarja denarne tokove v povezavi z drugimi sredstvi.

Za poznejše merjenje se lahko uporablja model poštene vrednosti ali model nabavne vrednosti. Standarda SRS 6 in MRS 40 zahtevata, da vsa podjetja merijo pošteno vrednost naložbenih nepremičnin za potrebe

merjenja (če podjetje uporablja model poštene vrednosti) ali razkritij (če uporablja model nabavne vrednosti). Med razkritji pri naložbenih nepremičninah le redko zasledimo pošteno vrednost, kar pa predstavlja neskladnost z računovodskimi standardi.

Nepremičnine kot zaloge

Nepremičnine razvrstijo med zaloge navadno tista podjetja, ki se ukvarjajo z njihovo proizvodnjo za trg ali se z nepremičninskim poslom redno ukvarjajo (nakup nepremičnin za nadaljnjo prodajo). Tovrstne nepremičnine predstavljajo kratkoročna sredstva za razliko od lastniško rabljenih nepremičnin in naložbenih nepremičnin, ki predstavljajo dolgoročna sredstva.

Računovodska standarda SRS 4 in MRS 2 obravnavata zaloge enako. Vsa pravila za slabitev zalog so vsebovana v teh dveh standardih. Velja splošno pravilo, da se zaloge po začetnem pripoznanju merijo po izvirni vrednosti ali čisti iztržljivi vrednosti, in sicer po nižji izmed njiju. To pomeni, da se vrednost zalog nikoli ne poveča nad izvirno vrednostjo.

Čista iztržljiva vrednost je čisti znesek, ki ga podjetje pričakuje od prodaje zalog v okviru rednega poslovanja, in je značilna za podjetje. Poštena vrednost odraža ceno, po kateri bi se izvedla redna transakcija prodaje istih zalog na glavnem (ali najugodnejšem) trgu teh zalog med udeleženci na trgu na datum merjenja. Čista iztržljiva vrednost zalog ni nujno enaka pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje.

Nepremičnine za odtujitev

V okvir SRS je bila v letu 2024 dodana nova 8. točka z naslovom Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje. Gre za prenos rešitev iz MSRP 5 glede razvrščanja in merjenja nefinančnih sredstev oziroma skupine sredstev, katerih vrednosti podjetje ne bo povrnilo z njihovo uporabo, ampak s prodajo.

Za prerazvrstitev v to skupino morajo biti poleg spremembe uporabe sredstva izpolnjeni še nekateri drugi pogoji. Eden od njih je, da mora biti sredstvo na voljo za takojšnjo prodajo v trenutnem stanju, prodaja pa mora biti zelo verjetna. Določen je tudi časovni okvir predvidene prodaje, in sicer 12 mesecev.

Takoj ko nepremičnina izpolnjuje pogoje za prerazvrstitev, je treba ugotoviti njeno pošteno vrednost, zmanjšano za stroške prodaje. Ta vrednost se primerja s knjigovodsko vrednostjo. Če je nižja, se vrednost nepremičnine oslabi v skladu s SRS 17 oziroma MRS 36. Če pa je višja, se v to skupino prenese po knjigovodski vrednosti. Nerealizirani dobički se ne pripoznajo, se pa razkrijejo v pojasnilih k računovodskim izkazom.

Sklepno razmišljanje in predlogi za izboljšanje sodelovanja

Vsaka bilančna kategorija nepremičnin ima svoje zakonitosti merjenja in izkazovanja v računovodskih izkazih. Vrednost enake nepremičnine, na primer treh nadstropij v isti poslovni stavbi, je lahko različna. Zaradi različnih namenov uporabe, ki vplivajo na razvrstitev v različne kategorije v bilanci stanja, bo lahko v vsaki kategoriji drugačna.

Računovodski standardi prepuščajo izbiro računovodskih usmeritev poslovodstvu. Tudi Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1) naloži odgovornost za sestavo letnega poročila poslovodstvu. V praksi so računovodje tisti, ki sestavijo letna poročila. V pomoč pri določanju poštene vrednosti nepremičnin pa so ocenjevalci nepremičnin.

Računovodski izkazi so trditve poslovodstva, ki jih pregleda revizor. Revizor mora biti pri svojem delu neodvisen, enako tudi ocenjevalec. Tako enega kot drugega pri njunem delu zavezuje uporaba mednarodnih standardov - za revizorja so to Mednarodni standardi revidiranja in za ocenjevalca Mednarodni standardi ocenjevanja.

Neodvisnost ocenjevalca nepremičnin in revizorja gotovo ni kršena, če se skupaj s poslovodstvom in računovodjo usedeta za skupno mizo/ekran in se pogovorita o namenu vrednotenja. Pri ocenjevanju za računovodske namene pravila računovodskih standardov prevladajo nad pravili MSOV. Za ocenjevalce vrednosti je torej ključnega pomena, da ustrezno opredelijo, na podlagi katerega računovodskega standarda

in za kakšen namen se izvaja ocenitev vrednosti, saj za svoje delo kot pooblaščen osebe nosijo polno odgovornost.

Revizor se sam odloči, kako bo preveril ceno vrednosti nepremičnin za računovodsko poročanje; a) bodisi s pomočjo svojih lastnih znanj, b) s pomočjo pri sebi zaposlenega drugega ocenjevalca, ali c) z najetjem tretjega ocenjevalca na trgu.

V tem četverotniku odločitev (uprava, revizor, računovodja, ocenjevalec) je tudi več poti za izboljšanje sodelovanja z ocenjevalcem, ki ga je najela uprava in revizor "kontrolira" njegov izdelek.

- Še najboljše je držati se pravil svoje stroke, ker sta obe stroki (ocenjevalska in revizorska) komplementarni za uporabnika.
- Imeti osebno spoštljiv odnos do drugega veččaka in uprave
- Komunicirati čimbolj sledljivo, na primer preko e-pošte, kar se potem lažje rešuje, če pride do konflikta
- V zgodbi ORP mora vsaka od štirih vpletenih strani (uprava, revizor, cenilec, računovodja) odigrati svojo vlogo

Ocenjevalec je po najini oceni ključen: od njega se pričakuje mogoče in nemogoče, zato je dobro, da pozna vpliv ocene na poslovni izid, da pozna vpliv ocene na kapital, in da razume vpliv računovodske usmeritve pri oslabitvah in odpravi oslabitev na končno temeljnico, ki jo podpiše uprava, in ki bo posledica njegove ocene.

Ugotavlja, da na trgu še niso znani dobri in nenapisani običaji sodelovanja, ampak se dogajajo naključno in včasih tudi precej konfliktno.

O avtorjih

Mag. Anton Kožar ima 42 let delovnih izkušenj, od tega 18 let v ocenjevanju nepremični, in sicer od 2007, ko ja zaposlen kot director Inštituta za nepremičnine d.o.o. Ljubljana.

Silva Koritnik Rakela je nekdanja pooblaščen revizorka. Prihaja iz izobraževalne hiše Cilja d.o.o, Domžale.

Kontakt: silva@ihc.si ter anton.kozar@inre.si

Viri in literatura:

- Slovenski računovodski standardi (2024, s spremembami in dopolnitvami)
- Mednarodni standard revidiranja MSR 620 Uporaba dela revizorjevega veččaka - Odbor za mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil, IFAC 2009;
- Vodnik po revizijskem postopku za ocenjevalce vrednosti - Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, IVSC, 2013;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti , ki veljajo od 31.1.2022 - Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja, prevod S.I.R.
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), s spremembami
- SPS2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, 2018.
- SPS 7 Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti - Slovenski inštitut za revizijo, 2014.
- SPS 8 -Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje, Slovenski institute za revizijo, 2018

Prilagoditev cen zaradi različne neto tlorisne površine stanovanj v Mestni občini Novo mesto

Klemen Kužnik, dipl.inž.grad.(zaposlen v projektantskem podjetju)

Uvod

V letu 2022 smo v sklopu diplomske naloge raziskovali in analizirali nepremičninski trg v Mestni občini Novo mesto z namenom, da bi dobili koristne informacijske podlage, ki bi bile v pomoč cenilcem pri cenitvah stanovanjskih nepremičnin.

Metoda dela

Iz aplikacije Trgoskop smo pridobili vse kupoprodajne posle, ki so bili sklenjeni v posamezni katastrski občini na območju Mestne občine Novo mesto v obdobju 2015-2021. Pri stanovanjih so nas zanimali predvsem sestava posla, pogodbeni cena, cena na enoto površine, podatki o lokaciji, leto izgradnje, prodani delež in neto tlorisna površina.

Da bi dobili ustrezen vzorec za analizo smo upoštevali le posle, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, ki niso vsebovali dodatnih garaž in kjer je bil delež prodaje 1/1.

Določitev prilagoditvenih koeficientov za velikost neto tlorisne površine stanovanj

Najprej smo določili časovno prilagoditev cen stanovanj na enoto površine, časovno prilagodili na datum 30.06.2021 in te časovno prilagojene cene stanovanj na enoto površine uporabili v analizi vpliva neto tlorisne površine.

Za določitev koeficientov smo izbrali referenčno nepremičnino, ki ima naslednje lastnosti:

Referenčni datum prodaje 30.06.2021

- Leto izgradnje 1980
- Velikost neto tlorisne površine 60

Časovno prilagoditev smo izračunali s pomočjo povprečnega koeficienta dinamike iz aritmetične sredine cen stanovanj na enoto površine v letu 2021 in v letu 2015 saj nas je zanimala povprečna mesečna rast cen stanovanj na enoto površine v obravnavanem obdobju.

Po časovni prilagoditvi cen stanovanj na enoto površine in združenju k. o. Novo mesto in Kandija ter k. o. Šmihel pri Novem mestu, Ragovo in Bršljin, smo izničili vpliv datuma prodaje in vpliv lokacije na vrednost nepremičnin. Za določitev prilagoditve zaradi različne neto tlorisne površine stanovanj smo analizirali vpliv neto tlorisne površine na ceno stanovanj na enoto površine. Poleg že zgoraj naštetih kriterijev smo morali omejiti še leto izgradnje oziroma starost stanovanj, saj smo za kakovosten rezultat potrebovali le eno spremenljivko (neto tlorisna površina). Zato smo morali leto izgradnje oziroma starost stanovanj omejiti na določeno starost, pri čemer smo se posluževali naslednjih kriterijev:

Leto izgradnje:

- 1960-1979
- 1980-1999
- od 2000

Izračun smo naredili trikrat iz treh različnih vzorcev, in sicer smo v prvem primeru iz vzorca umaknili vsa stanovanja, ki so bila zgrajena pred letom 1960 in po letu 1979, v drugem primeru smo iz vzorca umaknili vsa stanovanja pred letom 1979 in po letu 1999, v tretjem primeru pa smo izločili vsa stanovanja, zgrajena pred letom 2000. Na ta način smo izločili vpliv starosti in se lahko osredotočili zgolj na vpliv neto tlorisne površine na vrednost nepremičnine.

Na koncu je sledila še regresijska analiza (linearni model po posameznih razredih), rezultati le te upoštevajoč determinacijski koeficient so nam povedali za koliko se prodajna cena na enoto površine spremeni z vsakim dodatnim neto tlorisne površine stanovanja. Sprememba v ceni glede na velikost je izražena v spodnji preglednici v obliki koeficientov.

Preglednica SEQ Tabela * ARABIC1: Prilagoditveni koeficienti za velikost NTP stanovanja v MONM, 2015-2021

NTP (m²)	k. o. Novo mesto in Kandija			k. o. Šmihel, Ragovo, Bršljin			
Starost	1960/79	1980/99	od 2000	1960/79	1980/99	od 2000	Povprečje
20	1,17	1,25	1,17	1,11	1,13	1,14	1,16
25	1,15	1,22	1,15	1,09	1,11	1,12	1,14
30	1,12	1,19	1,13	1,08	1,1	1,1	1,12
35	1,10	1,16	1,11	1,07	1,08	1,09	1,10
40	1,08	1,13	1,09	1,05	1,06	1,07	1,08
45	1,06	1,10	1,06	1,04	1,05	1,05	1,06
50	1,04	1,06	1,04	1,03	1,03	1,03	1,04
55	1,02	1,03	1,02	1,01	1,02	1,02	1,02
60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
65	0,98	0,97	0,98	0,99	0,98	0,98	0,98
70	0,96	0,94	0,96	0,97	0,97	0,97	0,96
75	0,94	0,9	0,94	0,96	0,95	0,95	0,94
80	0,92	0,87	0,91	0,95	0,94	0,93	0,92
85	0,90	0,84	0,89	0,93	0,92	0,91	0,90
90	0,88	0,81	0,87	0,92	0,90	0,90	0,88
95	0,85	0,78	0,85	0,91	0,89	0,88	0,86
100	0,83	0,75	0,83	0,89	0,87	0,86	0,84

Primer uporabe koeficientov:

Ocenjujemo tržno vrednost ocenjevanega stanovanja v k. o. Novo mesto, NTP 65 m2, leto izgradnje 1980 na datum vrednotenja 30.6.2021.

Pridobili smo podatke o primerljivem stanovanju z lastnostmi:

primerljivo stanovanje: prodano 30.6.2020, NTP 80 m2, leto izgradnje 1985.

Razlika v neto tlorisni površini: 15m2

za 65 m2 NTP...0,97

za 80 m2 NTP...0,87

$(0,97 / 0,87) = 1,115$

koeficient prilagoditve za NTP = 1,115

Izsek magistrskega dela Vpliv dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost nepremičnin, Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Ljubljana, 2021

Avtor: Borut Kermolj, Mentor prof. dr. Bojan Grum

Uvod

Problematika nedovoljenih gradenj je v slovenskem prostoru prisotna že desetletja. Lastniki so do uveljavitve Gradbenega zakona (v nadaljevanju: GZ) lahko na sodišču vpisali svoj objekt v kataster in zemljiško knjigo kot lastnino, na geodetskem upravnem organu pridobili svojo hišno številko ter v nadaljevanju na upravni enoti prijavili prebivališče in sklepali zavarovanja, finančna posojila, pa tudi na komunalno omrežje so se lahko priključili.³

S 1. junijem 2018, ko je stopil v veljavo GZ, se je uvedlo preverjanje pri prenosu lastninske pravice v zemljiški knjigi, ali je za objekt izdano ustrezno gradbeno dovoljenje, kadar je to predpisano. Notarjem GZ narekuje, da morajo pri vpisu in spremembi vpisov v zemljiško knjigo preveriti, ali je za objekt, ki je v obravnavi, izdano gradbeno dovoljenje, kadar je to predpisano, in ali je v zemljiški knjigi evidentirana (vpisana) zaznamba o prepovedi. Tako je zakonodajalec prisilil lastnike objektov, za katere ti niso imeli ustreznih gradbenih dovoljenj, k njihovi legalizaciji, saj v nasprotnem primeru objekta niso mogli prodati.

Lastnikom GZ omogoča več vrst legalizacij, med katerimi je tudi legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja, vendar je dovoljenje (odločba), ki se izda v upravnem postopku, pogojno veljavno. Pri tej vrsti legalizacije gre za amnestijo, saj se skladnost s predpisi, kot so prostorski akti, gradbeni predpisi ipd., v tem primeru ne ugotavlja.

Opredelitev raziskovalnega področja, problema in raziskovalnih vprašanj oz. hipotez

V Sloveniji je zgrajenih veliko nedovoljenih gradenj, katere pa bodo morali lastniki, če imajo namen te prodati, ustrezno legalizirati. Ena izmed možnosti, ki jih omogoča trenutni GZ, je legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja. S tem načinom želi zakonodajalec poenostaviti postopek legalizacije objektov.

Zakon po nekaterih mnenjih strokovnjakov na takšen način dovoljuje legalizacijo nevarnih objektov, razen v primerih, ko jih kot nevarne ne zazna že inšpekcija, menijo nekateri strokovnjaki. Ta vrsta legalizacije pomeni namreč amnestijo, saj se skladnost s predpisi (kot so prostorski akti, gradbeni predpisi, predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj) v tem primeru ne ugotavlja. Dokumentacijo pa si lahko pripravi kar lastnik sam. Stroka namreč izraža mnenje, da so takšne legalizacije v nasprotju z javnim interesom in civilizacijsko gledano povsem nerazumne, saj lahko vodijo v katastrofalne posledice ob izrednih dogodkih, ter se s takimi rešitvami ne strinja.⁴ Dovoljenje za objekt daljšega obstoja je v veljavi pogojno. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve ga lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, če ne obstajajo druga, milejša sredstva za odpravo ogroženosti.⁵

Glede na vse navedeno se poraja vprašanje, ali je ta vrsta legalizacije primerljiva klasični legalizaciji objekta in ali način legalizacije objekta vpliva na njeno vrednost in ali se bo potencialni kupec odločil za nakup takšne nepremičnine.

V magistrskem delu se bodo sprejele ali ovrgle štiri hipoteze.

³ Naprudnik, 1993, str. 476.

⁴ Prebil, 2019, str. 11.

⁵ GZ, 117. člen.

Raziskava

Anketa je bila razdeljena na tri dele. Prvi del ankete je vseboval predstavitev in splošna demografska vprašanja anketirancev, kot so spol, starost, status anketirancev, delovna doba na področju nepremičnin, zaključena izobrazba in regija pretežnega opravljanja dela. V drugem delu ankete se je anketirancev povprašalo o vplivu preverjanja gradbenih dovoljenj s strani notarja pri overitvi kupoprodajnih pogodb, ki ga je imelo pri njihovem delu. Tretji del anketnega vprašalnika pa se je nanašal na Dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Prek zastavljenega anketnega vprašalnika se je poizkušalo pridobiti informacije različnih anketirancev, kakšno je njihovo mnenje do tovrstnega dovoljenja, kje vidijo prednosti, slabosti in težave, ter njihov vpliv na trg vrednosti nepremičnin.

Ciljna skupina anketirancev so bili poznavalci nepremičnin, nepremičninskega trga in gradnje ter s tem povezanih upravnih postopkov.

Povratne informacije s strani anketirancev so bile navdušenje in spodbude glede ankete in odprte problematike, ki se tiče tako degradacije okolja z neustreznimi objekti, ki se na razmeroma enostaven način legalizirajo, kot njihove tržne vrednosti v primerjavi z ostalimi objekti, ki so pravilno umeščeni v prostor in imajo pridobljeno ustrezno gradbeno in uporabno dovoljenje. Nekateri anketiranci so tudi izrazili željo po seznanitvi z izsledki raziskave.

Preverjanje hipotez

Hipoteza 1: Lastniki se za postopek legalizacije objekta kot objekta daljšega obstoja odločajo zaradi enostavnosti in cenovno bolj ugodnega postopka.

Za dokumentacijo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja ni nujno, da je izdelana in podpisana s strani pooblaščenega arhitekta ali inženirja iz stroke, ki je v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice. To lahko izdelata lastnik oziroma investitor sam ali mu to pripravi kdorkoli z nekaj osnovami tehničnega znanja. Posledično je tak postopek za lastnika oziroma investitorja enostavnejši in cenovno ugodnejši. K dokumentaciji tudi ni treba priložiti mnenj (prej soglasij) vseh pristojnih mnenjedajalcev (prej soglasodajalcev), ne preverja pa se niti neskladnosti objekta z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu.

Zanimalo nas je mnenje anketirancev, zakaj se lastniki odločijo za legalizacijo objekta kot objekta daljšega obstoja, če bi ta imel na voljo tudi možnost klasične legalizacije.

Na anketno vprašanje je odgovorilo 212 anketirancev. Kar 50 % bi lastnikom svetovalo postopek legalizacije objekta kot objekta daljšega obstoja le v primeru, ko druge možnosti ne bi imeli, 46 % jih meni, da se lastniki odločijo za tovrstno legalizacijo zaradi enostavnega in hitrejšega postopka, 39 % anketiranih pa meni, da zaradi cene.

Glede na anketne podatke lahko sklepamo, da se lastniki odločajo za legalizacijo objekta kot objekta daljšega obstoja zaradi enostavnega in hitrejšega ter cenovno ugodnega postopka. Anketiranci pa bi lastnikom priporočili tovrstno legalizacijo le v primeru, ko druge možnosti ne bi imeli, zato se lahko hipoteza 1 potrdi.

Hipoteza 2: Vrsta legalizacije objekta vpliva na odločitev za nakup nepremičnine.

Pri anketirancih se je preverilo, ali način izbire legalizacije objekta lahko vpliva na odločitev za nakup nepremičnine. Na vprašanje je odgovorilo 219 anketirancev.

Anketiranci v večji meri menijo, da kupci še niso dovolj osveščeni, kaj legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja pomeni ter kakšne prednosti in slabosti obstajajo pri tem načinu legalizacije. Glede na navedeno lahko hipotezo 2 zavrnilo.

GZ je v veljavi od leta 2018, v tem času pa še ni vzpostavil dovolj prakse, da bi lahko sklepali, kaj bo dolgoročno prinesla legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja.

Hipoteza 3: Pogojna veljavnost dovoljenja za objekt daljšega obstoja bi bila ovira pri odločitvi za nakup nepremičnine.

V anketi se je pri anketirancih preverilo, ali bi pogojna veljavnost objekta, za katerega je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja, bila ovira pri odločitvi za nakup. Na anketno vprašanje je odgovorilo 208 anketirancev, pri čemer 1 pomeni najmanj pomembno pri odločitvi in 5 zelo pomembno pri odločitvi.

Večji del anketirancev (37 %) se je odločil za srednjo vrednost, sledijo pa jim anketiranci, ki menijo, da pogojna veljavnost objekta ni tako pomembna pri odločitvi za nakup, teh je bilo 18 %.

Glede na ugotovitve predpostavljene hipoteze ne moremo ne potrditi ne zavrči, saj je večina anketirancev izbrala srednjo vrednost in se nagibala enakomerno v obe smeri. Večletna praksa bo lahko pokazala rezultate, ko bo zanimivo videti, kakšen odnos so skozi leta vzpostavili akterji na nepremičninskem trgu.

Hipoteza 4: Legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja vpliva na njegovo tržno vrednost.

Z anketo se je v dveh zaporednih različnih anketnih vprašanjih, na kateri je odgovorilo 206 anketirancev, pridobilo mnenje glede vpliva dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost objekta, za katerega je bilo izdano.

Z anketo je bilo ugotovljeno, da bi bili objekti, za katere je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja in je to pogojno veljavno, manj ovrednoteni na nepremičninskem trgu.

Pretežen del anketirancev meni, da bi morali biti objekti, za katere je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja, manj ovrednoteni na nepremičninskem trgu, in sicer za 10-20 %.

Hipotezo 4 lahko glede na izvedeno anketo potrdimo, saj večina anketirancev meni, da bi morali objekti, za katere je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja, manj ovrednoteni na trgu nepremičnin v primerjavi z objekti, za katere je bilo izdano klasično gradbeno dovoljenje.

Interpretacija rezultatov

V anketnem vprašalniku so bili anketiranci zelo kritični do tovrstne legalizacije, saj je ta, kot so navedli, potuha investitorjem, ki ne upoštevajo zakonodaje, in hkrati neodgovornosti gradbenih inšpektorjev, ki gredo na terenski ogled le na prijavo. Anketiranci so še opozorili, da se na takšen način legalizira gradnja, ki ni skladna z okolico, kar lahko vpliva tudi na ostale nove gradnje. Z enostavnimi načini legalizacije se investitorje spodbuja k nelegalnim posegom in se jih tako na nek način favorizira v primerjavi z investitorji, ki gradbeno dovoljenje pridobijo pred posegom in se ga držijo, je še opozoril eden od anketirancev. Vsekakor bi takšna nepremičnina morala biti na trgu označena kot manjvredna, saj, je dovoljenje, kot določa zakon, pogojno veljavno in se ga lahko razveljavi.

Pridobljeni rezultati izvedene ankete so pokazali, da anketiranci niso ravno naklonjeni legalizaciji objekta kot objekta daljšega obstoja. Menijo namreč, da se lastniki odločajo za tovrstno legalizacijo zgolj zaradi enostavnega in hitrega postopka ter nizke cene priprave dokumentacije, ki si jo lahko pripravijo celo lastniki sami. Ti sicer niso naklonjeni, da bi tovrstno dokumentacijo pripravljali lastniki sami, saj kot so se izjasnili v anketi, vsi nimajo ustreznega strokovnega znanja, ki je potrebno za pripravo projektne dokumentacije. Izpostavili so, da je projektant edini kompetenten za pripravo projekta legalizacije in ima ustrezno znanje in izkušnje, da lahko lastnike usmerja ter jim svetuje. Sam tudi jamči za kakovost ustrezno pripravljene dokumentacije, izpolnjenih obrazcev in izmere dejanskega stanja objekta. Spet drugi so v anketi izpostavili, da projektant lahko jamči samo za natančen arhitekturni izris objekta oz. posnetek obstoječega stanja, ne more pa jamčiti za strokovno pravilen način gradnje in vgrajene materiale, kar je vsekakor problem pri objektih daljšega obstoja. Ti so večinoma zgrajeni po trenutnem navdihu, brez ustrezno pripravljene projektne dokumentacije, statičnih izračunov in materialov, ki so bili trenutno pri roki ali pa so jih lastniki kje dobili.

To, da način legalizacije nima vpliva pri odločitvi za nakup nepremičnine, je bilo pričakovati, saj kot so že anketiranci dejali, kupci o tem še niso dovolj osveščeni, kar je bilo za pričakovati, saj gre za novo vrsto legalizacije, za katero nimamo še nobene sodne prakse kot tudi ne prakse na terenu. Ne poznamo še niti morebitnih dolgoročnih komplikacij, ki bi jih lahko tovrstna legalizacija prinesla. Na vprašanje, ali vrsta legalizacije objekta vpliva na odločitev za nakup (zakon namreč ponuja pahljačo možnosti legalizacije, od rednih do omejenih odločb), anketiranci niso podali jasnega stališča, saj so bili deljenih mnenj. Vsekakor pa

je tako kot povsod ključna cena oz. nizki stroški priprave dokumentacije ter hitrejši in enostavnejši postopek do končnega cilja - pridobitve ustrezne odločbe o legalnosti objekta, ki ga ponuja legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja. Sicer neodločno, vendar anketiranci ne bi lastnikom priporočili legalizacije objekta kot objekta daljšega obstoja, razen takrat, ko ti druge možnosti ne bi imeli ter ko bi ti enostavno in dokaj hitro brez pridobivanja soglasij prišli do legalizacije objekta.

V zaključnem delu ankete so se anketiranci opredelili o nižji vrednosti objekta, za katerega je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja na nepremičninskem trgu, in menili, da bi ta moral doseči 10-20 % nižjo vrednost, kar bi bilo vsekakor pravilno, saj je tovrstna gradnja vprašljiva.

S pridobljenimi rezultati smo zadovoljni, saj smo zaznali, da je to problematika, kateri bi morali posvetiti več pozornosti. Iz pridobljenih rezultatov gre namreč sklepati, da bi morali cenilci nepremičnin pri podajanju ocenjene vrednosti preveriti in tudi upoštevati pravno stanje nepremičnine, torej ali je pridobljeno gradbeno dovoljenje ali je objekt legaliziran in na kakšen način je legaliziran, ter to ustrezno ovrednotiti. Pri prodaji pa imajo ključno vlogo nepremičninski posredniki, ki bi morali informirati kupce o pravnem stanju nepremičnine in kaj to pomeni, saj je dovoljenje za objekt daljšega obstoja le pogojno veljavno.

Zaključek

Investitorju in vsem bodočim lastnikom črne gradnje lahko neprimerna pozicija objekta v prostoru povzroči velike težave v prihodnosti. Graditelji pogosto pozabijo, da mora biti zemljišče namenjeno gradnji poplavno in statično varno, ne le privlačno in ugodno za bivanje. Ker investitor ne izvede ustreznih meritev, ki so pogoj za pridobitev soglasij za gradnjo na poplavnih ali plazovitih območjih, se lahko nemalokrat zgodi, da objekt ni varen.

Z legalizacijo objekta kot objekta daljšega obstoja je investitorjem legalizacija takšnega objekta olajšana, saj zanj ni treba pridobivati soglasij oz. mnenj, ni potrebno, da je ta skladen z Občinskim prostorskim načrtom in drugimi predpisi. Investitor poravnava poleg komunalnega prispevka še strošek nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in objekt je legaliziran.

Zakon na takšen način dovoljuje legalizacijo nevarnih objektov, razen v primerih, ko jih je kot nevarne že zaznala inšpekcija. Ta namreč zaradi narave svojega dela, pomanjkanja inšpektorjev in obsega nelegalnih gradenj lahko kot nevarne zazna le nekatere res izredne primere. Zagotovo pa ne na videz primernih, a sicer potresno ali kako drugače nevarnih objektov. Stroka izraža mnenje, da so take rešitve v nasprotju z javnim interesom in civilizacijsko gledano povsem nerazumne, saj lahko vodijo v katastrofalne posledice ob izrednih dogodkih, in se s takimi rešitvami ne strinja.⁶

Namen zakonodajalca je vsekakor legalizirati čim večje število nelegalno zgrajenih objektov, saj je eden izmed pogojev pristopa k legalizaciji tudi vpis objekta v temeljno evidenco nepremičnin - kataster stavb. To sovpada z željo oblasti k ureditvi temeljnih nepremičninskih evidenc, in sicer zemljiškega katastra in katastra stavb zaradi določitve obdavčitev nepremičnin.

Iz izvedene ankete gre sklepati, da ne moremo enačiti objektov, za katere je bilo pridobljeno klasično gradbeno dovoljenje, z objekti, za katere je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja na preprost in enostaven način, vendar z vedno preprostejšo legalizacijo ob vsaki spremembi gradbene zakonodaje problema črnih gradenj ne bomo rešili.

Anketiranci v naši raziskavi niso bili ravno naklonjeni legalizaciji objekta kot objekta daljšega obstoja, temveč v tovrstni legalizaciji vidijo le rešitev, ko druge možnosti lastnik nima. Tovrstni objekti bi morali na trgu doseči nižjo tržno vrednost kot objekti, za katere je bilo izdano klasično gradbeno in uporabno dovoljenje, saj nikoli ne vemo, kaj se skriva za temi zidovi in kako je gradnja izvedena.

Nekateri se izgovarjajo na kompleksne in dolgotrajne postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj, vendar »brez muje se še čevelj ne obuže«. Z vztrajnostjo in strokovno pomočjo lahko vsak investitor na enostaven in dokaj hiter način pride do ustreznega gradbenega dovoljenja. Menimo, da ni rešitev v neprestanem spreminjanju zakonodaje, ki omogoča legalizacijo in amnestijo za starejše objekte, saj kot kažejo raziskave, to ne zmanjšuje števila t. i. črnih gradenj in jih ne zajezi. Rešitev je v doslednem delu gradbenih inšpektorjev in takojšnji rušitvi črnih gradenj, ki v veliki meri uničujejo slovensko krajino. Država bi morala

⁶ Prebil, 2019, str. 11.

zoper črnograditelje nastopiti odločneje in sistematično ter preprečevati črnograditeljstvo in ga ne spodbujati z odpustki ob vsaki spremembi zakonodaje. Eden izmed anketirancev je v anketi navedel, da je legalizacija objekta kot objekta daljšega obstoja spodbuda k črni gradnji in daje lastnikom nepremičnin vedeti: »Nič ni narobe, če sedaj gradim brez ustrezne dokumentacije, bom to že uredil, ko bo možno legalizirati.« S črno gradnjo se spreminjajo naselja, način gradnje, umeščanje objekta v prostor, gradbene linije idr. Poleg tega pa so takšni objekti v večji meri grajeni nestrokovno na območjih, kjer mogoče gradnja sploh ni mogoča, naj si bo zaradi vodotokov, plazovitega terena ali kmetijskega zemljišča. Le vprašanje časa je, kdaj bo katerega izmed objektov, za katerega je bilo izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja, odplaknilo s kakšnega izmed pobočij v dolino.

Da bi se zavarovali pred novimi nedovoljenimi gradnjami in nestrokovnimi posegi v prostor, je treba zagotoviti karseda učinkovit nadzor nad izvajanjem prostorske zakonodaje. Treba je povečati kazni za kršilce in jih ne spodbujati (z legalizacijo), okrepiti je treba inšpekcijsko službo. Inšpektorji bi morali že v fazi gradnje izvesti nadzor in če lastnik nima ustreznega gradbenega dovoljenja, objekt takoj porušiti ter tako preprečiti črnograditeljstvo in naknadne legalizacije.

Viri

- Naprudnik, M. (1993). Črne gradnje - med Scilo in Karidbo. Teorija in praksa, let. 30, št. 5/6, str. 474-478.
- Prebil, D. (2019). MOP pripravlja novelo GZ - IZS podal kup pripomb. IZS.novo: glasilo Inženirske zbornice Slovenije, let. 22, št. 91, str. 10-11.
- Gradbeni zakon (GZ). Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 - popr. in 65/20.

Zaključki 35. posveta Poslovanje z nepremičninami

Aktualni ukrepi stanovanjske politike - regulacija kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene in načrti za spodbujanje zagotavljanja dostopnih najemnih stanovanj

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

Volker Ziemann, OECD

Matevž Frangež, Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport

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

Uroš Buda, Zavod Gostoljubnost slovenskih domov

Alen Červ, Skupnost občin Slovenije

G. Volker Ziemann iz OECD je v uvodu predstavil načrt za učinkovito, vključujočo in trajnostno stanovanjsko politiko v Sloveniji. Poudaril je, da je stanovanjska problematika glavni vir nezadovoljstva ljudi, vendar ni prednostna naloga politike. Investicije v gradnjo stanovanj zaostajajo za povprečjem EU in OECD. Zato je OECD slovenski vladi predlagala celovit pristop k stanovanjski politiki, ki upošteva različne vidike, kot so nevtralnost med različnimi oblikami bivanja, redno posodabljanje tržnih vrednosti nepremičnin za davčne namene, in vključevanje okoljskih standardov v finančne produkte za nepremičnine. Posebej je poudaril tudi nesorazmerno zaščito pravnega položaja najemnikov in najemodajalcev, zato bi bilo treba povečati zaščito najemodajalcev. Na področju davčne politike so predlagali ponavljajoče se davke na nepremičnine, ki temeljijo na redno posodobljenih tržnih vrednostih, ter kalibriranje okoljskih davkov glede na vsebnost ogljika. V zvezi s financiranjem stanovanjske gradnje priporočajo uporabo makro- in mikrobonitetnih zahtev, zagotavljanje enake obravnave vseh posojilodajalcev ter spodbujanje energetske učinkovitosti stavb. Potrebno bi bilo povečati zalogo socialnih in dostopnih stanovanj z visokimi okoljskimi standardi, zagotavljanje ciljno usmerjenih subvencij za namestitvev nizkoemisijske stanovanjske energetske opreme. Na področju prostorskega načrtovanja pa zagotavljanje fleksibilnih politik rabe zemljišč in prostorskega načrtovanja. OECD predlaga tudi izboljšanje stanovanjske uprave z vzpostavitvijo regionalnih prostorskih načrtov in enotnih točk za izdajo gradbenih dovoljenj ter povečanje prihodkov iz davkov na nepremičnine za izboljšanje davčne strukture.

Na izrecno vprašanje glede regulacije kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene, kar bo predmet nadaljnje razprave na omizju, je g. Ziemann pojasnil, da je največja težava nesorazmernost davčnega bremena za kratkoročno in dolgoročno oddajanje stanovanj. Samostojni podjetniki si namreč lahko zaradi posebnega režima bistveno znižajo davčno breme. Ta razkorak je nujno hitro odpraviti. Sicer pa na OECD niso najbolj naklonjeni ostalim omejitvam uporabe stanovanj. To so sicer lahko hitre kratkoročne rešitve, ki pa niso najbolj učinkovite. Precej bolj sistemska in dolgoročna rešitev je odprava davčnih nesorazmerij med kratkoročnim in dolgoročnim oddajanjem stanovanj.

V odzivu na predstavitev g. Ziemanna je državna sekretarka v Kabinetu Predsednika Vlade ga. Nataša Lužar povedala, da se v vladi z večino priporočil strinjajo in bodo številna priporočila tudi upoštevali. Nenazadnje je tako strukturirana tudi razprava na današnjem posvetu. Tako bodo že do konca leta predstavljena izhodišča novega davka na premoženje, pripravljajo pa se tudi številni ukrepi na področju stanovanjske politike, od katerih bodo nekateri predstavljeni v nadaljevanju programa. Še posebej pomembni so ukrepi za zagotavljanje najemnih stanovanj in regulacijo kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene. Ministrstvo za naravne vire in prostor s spremembami Gradbenega zakona in Zakona o urejanju prostora načrtuje tudi skrajševanje postopkov umeščanja v prostor in izdajanja gradbenih dovoljenj ter uvedbo »one-stop shops«, kar je OECD v svojem pregledu posebej izpostavila.

V uvodu v razpravo o regulaciji kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene je državni sekretar na Ministrstvu za gospodarstvo, turizem in šport g. Matevž Frangež predstavil ključne rešitve Zakona o gospodarskih družbah, ki se nanašajo na omenjeno materijo. Pojasnil je, da so v okviru javne obravnave predloga zakona prejeli več kot 500 mnenj, od katerih so bila številna diametralno nasprotna. Nekatera so tako v celoti nasprotovala dodatni regulaciji, medtem ko so druga zahtevala še strožjo regulacijo in ostrejšje ukrepe. Dopolnjeni predlog zakona je sedaj v medresorskem usklajevanju, v vladno proceduro pa naj bi bil vložen do konca novembra.

Posebej je izpostavil očitke o domnevni protiustavnosti predloga, ki naj bi pretirano posegal v ustavno zagotovljeno svobodno gospodarsko pobudo. Opozoril je, da se ta ne sme izvajati v nasprotju z javno koristjo in posebej poudaril, da so z ustavo določene tudi gospodarska, socialna in ekološka funkcija lastninske pravice. Ustava pa poleg tega določa, da mora država ustvarjati možnosti, da si lahko državljani pridobijo primerno stanovanje. Stanovanja so primarno namenjena trajnim oblikam bivanja, zaradi nedostopnosti stanovanj pa je ukrepanje države utemeljeno. Z regulacijo država ustvarja pogoje za aktivacijo stanovanjskega fonda za trajne oblike bivanja in premik prihrankov v produktivnejše oblike podjetniških naložb. Z rešitvami omogočajo legitimno pravico lastnikov, da lastno nepremičnino oddajajo v časovno omejenem obdobju. Pri tem upoštevajo specifične posameznih vrst nepremičnin in različno ureditev v eno- in dvostanovanjskih hišah od ureditve v večstanovanjskih hišah z bolj omejujočim pristopom. Lokalnim skupnostim v skladu z načelom subsidiarnosti omogočajo, da v skladu s potrebami stanovanjskega in turističnega razvoja na svojem območju omilijo ali zaostrijo z zakonom postavljene splošne omejitve. Splošna omejitev tako dopušča največ 60 dni oddajanja stanovanj v večstanovanjskih stavbah, največ 6 ležišč, 75% soglasje etažnih lastnikov in soglasje vseh mejnih etažnih lastnikov ter največ 150 dni oddajanja stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah, kjer ima sobodajalec svoje stalno prebivališče, vendar največ 50% uporabne površine stanovanja. Lokalne skupnosti pa lahko omejitve v večstanovanjskih stavbah omilijo ali zaostrijo na od 30 do 90 dni, v eno- in dvostanovanjskih stavbah pa na od 30 do 365 dni na leto.

V odzivu na uvodno predstavitev je g. Uroš Buda iz Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov predstavil regulacijo kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene v Sloveniji. Trenutno veljavne obveznosti sobodajalcev vključujejo plačilo akontacije dohodnine, elektronsko prijavo gostov v 12 urah, vodenje knjige gostov, poročilo o zasedenosti nastanitve, plačilo prispevkov za socialno varnost, plačilo turistične in promocijske takse, oddajo obrazca za obračun DDV, plačilo obračunanega DDV, izdajo in davčno potrjevanje računov za nočitve ter oddajo letnega davčnega obračuna. Poudaril je, da so te obveznosti administrativno zahtevne in primerjava prihodkov iz kratkoročnega oddajanja z najemninami ni vedno ugodna za sobodajalce.

Podatki kažejo, da je minimalno 24% nastanitvenih zmogljivosti slovenskega turizma leta 2023 predstavljalo sobe, stanovanja in hiše sobodajalcev. Predvidena regulacija bi lahko povzročila do 80% upad ponudbe sobodajalcev, kar bi pomenilo 19,6% upad ponudbe slovenskih prenočitvenih zmogljivosti. V Ljubljani je bilo leta 2023 1,4% stanovanj namenjenih kratkoročnim nastanitvam, medtem ko je bilo 11.500 stanovanj popolnoma praznih. Opozoril je tudi na dejstvo, da študentje v prestolnici zasedajo 3.000 nedeljivih enot (sob in stanovanj). Zaradi pomanjkanja študentskih postelj so si bili prisiljeni najti bivanje v obstoječem stanovanjskem fondu. Samo študentje tako v prestolnici zasedajo skoraj 2x več nedeljivih enot (sob in stanovanj) kot jih je v ponudbi kratkoročnih nastanitev. Opozoril je tudi na dejstvo, da bi novi Zgos-1 brez paralelne spremembe SZ-1 neposredno spodbujal sivo ekonomijo, saj bi lastniki z najemniki sklepali klasične najemne pogodbe za 1, 2, 3 dni ..., ki jih SZ-1 dopušča. Vsi potencialni predvideni ukrepi za regulacijo kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene po ZGos- na ta del oddajanja ne bodo imeli vpliva, kar pomeni izpad davkov, prispevkov, DDV, ter turistične takse.

Predlogi regulacije po njegovem mnenju temeljijo na napačno interpretiranih podatkih iz študije Centra poslovne odličnosti Ekonomske fakultete in neprimerljivih praksah iz tujine. Predlagane regulacije bi lahko uničile celoten segment kratkoročnih zasebnih nastanitev v stanovanjskih nepremičninah v Sloveniji. MGTŠ pa zaenkrat ne razpolaga z analizo, ki bi potrdila vzročno pomembno povezavo med nudenjem kratkoročnih nastanitev in pomanjkanjem stanovanj za dolgoročni najem.

V Zavodu GSD zato predlagajo, da pogoji za nudenje nastanitev gostom v stanovanjih po ZGos ostanejo nespremenjeni, lokalnim skupnostim pa se dodatno omogoči, da v primeru dokazljive "stanovanjske krize" v skladu z zakonom v naprej sprejetimi merili omejijo izdajanje novih dovoljenj za nastanitev gostov v stanovanjih (Grški model). Dosledno naj se tudi implementira uredbo EU o kratkoročnem oddajanju. Te spremembe pa ne bodo imele učinka brez posodobitev Stanovanjskega zakona, spodbujanja oddajanja v dolgoročni najem z zmanjšanjem davka na oddajanje, učinkovitejše zaščite najemodajalcev v primeru neplačevanja najemnine, uvedbe spletne registracije vseh najemnih pogodb,

gradnje dodatnih kapacitet za bivanje študentov, spodbud za zasebno gradnjo stanovanj srednjega in nižjega cenovnega razreda ter časovnega skrajševanja postopkov urejanja prostora in pridobivanja dovoljenj za gradnjo stanovanjskih sosesk.

G. Alen Červ je, kot predstavnik Skupnosti občin Slovenije, v svojem odzivu poudaril, da je pozitivno, da je zakonodajalec predvidel kar precej pristojnosti lokalnih skupnosti. Treba se je namreč zavedati, da so si občine zelo različne. V večjih središčih (predvsem Ljubljana, Koper in Maribor) imamo velik pritisk na stanovanja, ki so namenjena bivanju. Hkrati pa ta ista stanovanja uporabljajo tudi študenti in turisti. Na drugi strani imamo občine, ki se turistično zelo razvijajo, ali pa takšne, ki si tega razvoja želijo. Zato je pomembno, da zakon predvideva, da bodo občine lahko regulacijo prilagajale svoji strategiji. Malo je presenečen nad tem, da so se očitno pripravljavci malce ustrašili številnih pripomb in storili korak nazaj pri osnovni časovni omejitvi oddajanja stanovanj v turistične namene. S tem pa je bistveno večja teža prepuščena odločitvam občin, ki bodo morale odigrati svojo vlogo.

Upoštevati je treba pomembne razlike med večstanovanjskimi in eno- oziroma dvostanovanjskimi hišami. Upa, da se bodo v večstanovanjskih stavbah dosledno upoštevala pravila glede potrebnih soglasij etažnih lastnikov. Na drugi strani pa gre tudi za upoštevanje osnovne funkcije stavbe, saj je infrastruktura, ki jo potrebujejo nastanitve za bivanje in nastanitve za turiste zelo različna. Ko se načrtuje stanovanjsko sosesko, se zato načrtuje drugačno komunalno opremo, režim parkiranja in spremljajoče storitve, kot bi bile potrebne za turistične nastanitve.. Z vidika prostorskega načrtovanja morajo biti stanovanjska območja zato prvenstveno namenjena bivanju, odstopanja pa naj bodo možna le ob širšem konsenzu stanovalcev in lokalne skupnosti.

Poudaril pa je tudi ključno vlogo nadzora, saj brez tega noben sistem ne more biti učinkovit. Zato bo nujno posamezne pristojne inšpekcije opolnomočiti in kadrovsko okrepiti. Nazadnje pa je omenil še vprašanje implementacije predvidene regulacije. Občine bodo morale na podlagi predstavljenega zakona sprejemati svoja pravila. V tem smislu pričakujejo določene usmeritve s strani pristojnega ministrstva. V tem delu si želijo predvsem enostavnih postopkov, ki ne bodo pretirano dolgotrajni. Navezal pa se je tudi na predstavitev g. Ziemanna. Ljudje bodo vedno počeli tisto, kar se najbolj izplača. Zato je nujno, da oddajanje stanovanj za potrebe bivanja naredimo finančno bistveno bolj privlačno. V nasprotnem primeru bodo lastniki vedno iskali obvoje, s katerimi se bodo strogi regulaciji izogibali.

Na predstavljeni izhodišča se je nato odzval še dr. Klemen Ploštajner z Ministrstva za solidarno prihodnost. Povedal je, da so bile ključne stvari že izpostavljene. Povedal je, da predlog ZGos-1 ne posega v pravni položaj sobodajalca. Ta se bo še vedno lahko registriral in opravljal dejavnost kot do sedaj. Z zakonom se bo uredilo rabo prostora (stanovanjskega ali poslovnega) v turistične namene. Torej rabo prostorov za namene, za katere niso bili zgrajeni. Z vidika časovnega omejevanja pa je poudaril, da zakon predvideva tudi nadzorne mehanizme, ki predstavljajo ključni del bodoče regulacije. S tega vidika bo pomemben predvsem register nastanitvenih enot in identifikacijska številka, ki jo na podlagi tega dobi lastnik. Na to bodo potem vezani tudi vsi ostali vidiki nadzora. Sicer pa predlog zakona kot resorno ministrstvo za stanovanjsko politiko podpirajo in se jim zdi, da področje ustrezno regulira. Ključno se jim zdi, da razlikuje med različnimi lokalnimi okolji in med večstanovanjskimi stavbami ter eno- oziroma dvostanovanjskimi hišami.

Glede stališč predstavnika sobodajalcev pa je dejal, da ni primerna argumentacija, da ne bi smeli začeti reševati enega problema, če hkrati ne rešujemo tudi vseh ostalih. To se mu ne zdi primeren argument, saj se je nekje treba lotiti reševanja. Poleg tega pa sobodajalci na eni strani govorijo o relativno majhnem (negativnem) vplivu te dejavnosti na stanovanjski sektor, po drugi strani pa o velikem (pozitivnem) vplivu na gospodarstvo. To dvoje pa nikakor ne gre skupaj. Sam misli, da ima precej velik vpliv na stanovanjski sektor, še posebej v urbanih središčih, kjer je potreba po stanovanjih največja.

V razpravi je g. Franci Gerbec povedal, da se v celoti strinja, da bo zakon močno posegal v stvarnopravni zakonik, v stanovanjski zakon in v zakon o urejanju prostora, če bo lokalnim skupnostim dal omenjene pristojnosti. S takšno odločitvijo bodo namreč občine posegale v namensko rabo celotnih območij, zato bi morale v tem smislu nasloviti prostorske akte. Strinja se tudi s tem, da bi morali v večstanovanjskih stavbah te zadeve urejati v pogodbah o medsebojnih razmerjih, ker je to najbolj sistemsko.

Na razpravo se je odzval tudi g. Frangež, ki je pojasnil, da se pripomb iz javne obravnave niso ustrašili, so jih pa vzeli zelo resno in so v tem smislu iskali kompromisne rešitve. A zdaj ugotavlja, da pri tem niso bili uspešni, saj očitno s predstavljenimi rešitvami še vedno ni nihče zadovoljen. Regulacije bi se lahko lotili z vrha, s tem da bi pravila v celoti postavila država, ali pa od spodaj navzgor, tako da bi vse pristojnosti imele občine. Ves čas skušajo zagotavljati ravnotežje med tema skrajnostma. Razmišljali so tudi o tem, da bi

etažni lastniki ta vprašanja urejali v pogodbi o medsebojnih razmerjih, a niso želeli posegati v materijo drugih zakonov. Jasno pa je, da to možnost etažni lastniki imajo. Dotaknil pa se je tudi nadzora, ki ga je izpostavilo več sogovornikov. Zakon določa pristojnosti treh inšpekcij, stanovanjske, tržne in lokalnih. Povedal pa je, da bo v tem delu osrednja vloga registra nastanitvenih obratov in identifikacijske številke, ki iz tega izhaja. V ta namen bodo povezane različne baze, s čimer bo nadzor bistveno olajšan. Prepričan je, da so s pripravo dopolnjenega predloga v največji možni meri uspeli poiskati ravnovesje med diametralno nasprotnimi interesi, ne da bi se pri tem odmaknili od osnovnega namena regulacije.

Dr. Edo Pirkmajer iz Združenja lastnikov nepremičnin je v razpravi povedal, da je stališča njihovega združenja predstavil že g. Buda. Poudariti pa želi, da podatki, ki jih je predstavil g. Buda, kažejo, da je v Ljubljani 17% praznih stanovanj. Zato se mu zdi napak, da se pristojni sedaj ukvarjajo z 1,7% stanovanj, bistveno večji delež tistih, ki so prazna, pa čisto zanemarjajo. Ta delež je namreč za reševanje stanovanjske problematike povsem nepomembno. Nihče namreč ne more garantirati, da bodo ta stanovanja v primeru regulacije pristala na stanovanjskem trgu. To bi bilo treba reševati.

G. Červ je dodatno pojasnil, da je njegova pripomba na poseganje v materijo umeščanja v prostor letela na to, da občina v tem primeru ne bo imela nobenega vpliva na to, da se na določenih stanovanjskih območjih izvaja dejavnost sobodajalstva. To bo namreč omejeno dovoljeno v stanovanjskih nepremičninah.

Na to se je odzval g. Gerbec, ki je rekel, da bi lahko občina v prostorskih izvedbenih pogojih določene dejavnosti izrecno dovolila, določene pa lahko tudi izrecno prepovedala. Dr. Pirkmajerju pa je odgovoril, da se ravno zaradi izpostavljene problematike praznih stanovanj oziroma spodbujanja dolgoročnega najema številne države EU zdaj odločajo za znatne davčne olajšave, če se stanovanja oddajajo za namen dolgoročnega bivanja. To je po njegovem mnenju primeren ukrep, s katerim bi naslovili to vprašanje.

V nadaljevanju omizja je državni sekretar na Ministrstvu za solidarno prihodnost dr. Klemen Ploštajner predstavil ključne točke Zakona o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj. Vlada RS je junija sprejela izhodišča, v katerih se je zavezala zagotoviti 100 milijonov evrov letno, oblikovati ustrezno politiko najemnin in oddajanja javnih najemnih stanovanj (JNS), ustrezno urediti neprofitne stanovanjske organizacije in zadruge, urediti področje subvencije najemnin ter izvajati ukrepe na področju zemljiške politike. V sedanjem sistemu je izpostavil neprimernost virov financiranja, stroške zagotavljanja in omejene ter fiksne prihodke iz poslovanja. Vsi ti elementi so medsebojno povezani, ključna pa je vloga ustreznega vira financiranja. Ustrezni viri financiranja so skladni s fiksnimi in omejenimi prihodki, omogočajo predvidljivost in načrtovanje, razvojno delovanje na ravni organizacije in projekta ter usmerjanje gradnje. Cilj predvidenega zakona je zgraditi 20.000 stanovanj, kar pomeni 2.000 stanovanj letno. V ta namen je nujno zagotoviti 300-340 milijonov evrov letno. Proračunski viri (100 milijonov evrov) ne zadoščajo, zato je potrebna aktivacija občinskih virov, virov organizacij in drugih virov ter oblikovanje dolgoročnega modela financiranja.

Zakon zagotavlja proračunsko financiranje v višini 100 milijonov evrov za 10 let, namenjeno gradnji in obnovi javnih najemnih stanovanj. Upravičenci so SSRS, stanovanjski skladi, občine in neprofitne stanovanjske organizacije. Zakon definira načine razdeljevanja sredstev, kot so namensko premoženje, drugo premoženje, nepovratna sredstva in mehanizmi razvojne banke. Vključuje tudi podeljevanje stavbne pravice, služnosti in brezplačno odsvojitve zemljišča ter letno načrtovanje in poročanje. Zakon je zgolj prvi korak. Zagotavljanje neprofitnih stanovanj moramo narediti privlačno, spodbuditi občine, da zagotavljajo zemljišča, aktivirati druge vire, ustrezno načrtovati projekte, stabilen razvoj in gradnjo ter okrepiti zmožnost akterjev, da zagotavljajo stanovanja pa tudi, da z njimi upravljajo. Paket urejanja zato vključuje tudi Stanovanjski zakon in Nacionalni stanovanjski program.

Dr. Pirkmajer je v odzivu še enkrat poudaril, da se stanovanjskega problema lotevamo preveč parcialno. Stanovanjski sektor je namreč po vrednosti težav vsaj 100 mrd evrov (danes verjetno še več). 100 milijonov na leto je zgolj en promile tega zneska in ne ve, kako bodo lahko s takšnimi sredstvi urejali celotno področje. Poleg tega je opozoril, da pri nas število stanovanj niti ne odstopa bistveno od števila gospodinjstev. Problem je v praznih stanovanjih. To je po njegovem mnenju največji vir za reševanje stanovanjske problematike. Država pa se s tem vprašanjem sploh ne ukvarja. Nasprotno, slišimo celo pozive, naj se ljudje ne ukvarjajo z vlaganjem v stanovanja, ker naj bi šlo za špekuliranje s stanovanji.

Iz predstavitev in razprave lahko izluščimo, da se udeleženci strinjajo glede naslednjih zaključkov:

1. Vsak posamezen ukrep stanovanjske politike nikakor ne more rešiti vseh problemov in je nujno nasloviti vsa odprta vprašanja, med katerimi je izjemno pomemben tudi vidik praznih stanovanj.
2. Regulacija kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene mora biti v največji meri prepuščena lokalnim oblastem, ki so odgovorne za strategijo lastnega razvoja pa tudi za prostorsko načrtovanje in posledično za komunalno opremljanje oziroma zagotavljanje javne infrastrukture.
3. Na področju stanovanjske politike bi lahko bistveno več dosegli z ustreznimi davčnimi ukrepi, na kar opozarja tudi OECD v svojem Ekonomskem pregledu za Slovenijo.
4. V čim krajšem času bo v tem smislu treba predvsem uravnotežiti davčna bremena za kratkoročno in dolgoročno oddajanje stanovanj, oziroma davčno bistveno bolj razbremeniti dolgoročno oddajanje stanovanj za namen bivanja, s čimer bi lastnike dodatno motivirali, da bi svoja stanovanja namenili za reševanje stanovanjske problematike.

Pričakovane spremembe zakonodaje s področja upravljanja nepremičnin

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

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

Anže Urevc, Domplan d.d., predsednik Združenja upravnikov nepremičnin

mag. Matija Polajnar, podsekretar na Ministrstvu za solidarno prihodnost

V uvodu je mag. Željko Uhlir, predstavil nov Zakon o upravljanju in vzdrževanju stavb, ki se trenutno nahaja v zakonodajnem postopku. Pojasnil je, da je stanovanje je najpomembnejša sestavina socialnega razvoja družbe in gospodarskega napredka, zato mora biti družbeno regulirano in nadzorovano področje, ki zagotavlja dostopnost stanovanja, osnovni standard in kakovost stanovanja ter sprejemljive cene za ranljive skupine prebivalstva. Kultura stanovanja vključuje kakovost stanovanjskega prostora, širšega in ožjega stanovanjskega okolja ter odnosov v skupnosti. Trenutno se na Hrvaškem uporabljajo določbe Zakona o lastnini in drugih stvarnih pravicah, Uredba o vzdrževanju stavb, Zakon o gradnji in Zakon o najemu stanovanj. Ti zakoni urejajo vprašanja upravljanja, vzdrževanja in uporabe stanovanjskih in poslovnih zgradb.

Z novim zakonom pa bodo uredili naslednja vprašanja:

- obvezno dodelitev pravne sposobnosti skupnosti lastnikov,
- definiranje skupnih delov in naprav stavbe ter njihovo vzdrževanje,
- vrste vzdrževanja stavbe in njihovo podrobne definicije,
- povezovanje s predpisi s področja gradnje,
- definiranje nujnih in potrebnih popravil stavbe ter investicijskega vzdrževanja,
- oblikovanje rezervnega sklada in njegov minimalni znesek,
- zavarovanje stavbe,
- osnovne elemente pogodbe o upravljanju stavbe,
- načine in podrobno definiranje učinkovitega sprejemanja odločitev o upravljanju stavbe,
- sofinanciranje vgradnje dvigal v obstoječe stavbe in
- sofinanciranje obnove fasad v kulturno-zgodovinskih mestnih središčih.

Dodatno bodo uredili še:

- osnovne elemente pogodbe o medsebojnih razmerjih,
- predpisovanje določb hišnega reda in kaznovanje za kršitve,
- obveznosti lastnikov in urejanje vprašanj v zvezi s predstavnikom lastnikov,
- vprašanja v zvezi z upravnikom, njegove pravice, obveznosti in odgovornosti,
- jasnejše obveznosti priprave letnih in večletnih načrtov vzdrževanja,
- določanje prisilnega upravnika in prisilnega predstavnika lastnikov,
- dovoljene "tihe in mirne" dejavnosti v večstanovanjskih stavbah,
- omejevanje kratkoročnega oddajanja stanovanj,
- omejevanje najema stanovanj za več nepovezanih oseb,
- ohranjanje temeljnih zahtev za gradbeni objekt in izvajanje gradbenih del ter
- sankcije za kršitev zakona za upravnika in lastnike.

Sprejetje zakona bo prispevalo k sistematičnemu dvigu kakovosti stanovanj, učinkovitejšemu izpolnjevanju temeljnih zahtev za gradbene objekte ter k izboljšanju videza stavb in s tem življenjskega in delovnega okolja. Zakon bo omogočil tudi učinkovitejšo izvedbo dolgoročne strategije obnove nacionalnega stavbnega fonda do leta 2050, s posebnim poudarkom na povečanju odpornosti stavb na potres in požar ter povečanju njihove energetske učinkovitosti.

Nato je Anže Urevc, predsednik Združenja upravnikov nepremičnin predstavil predloge združenja za ureditev zakonodaje s področja upravljanja nepremičnin. Cilji združenja vključujejo izboljšanje zakonodaje na področju upravljanja nepremičnin, izboljšanje poslovnega okolja za gospodarsko dejavnost,

učinkovitejše upravljanje stavbnega fonda v Sloveniji in izboljšanje pravnega položaja etažnih lastnikov. Na kratko je povzel pretekle predloge in spremembe zakonodaje, ter pojasnil, da so bili številni stari predlogi nerealizirani, obenem pa so se v strokovnih razpravah in komunikaciji z deležniki oblikovali nekateri novi. Predloge so v delovni skupini razdelili med predloge za strateške spremembe in predloge za kratkoročne in nujne spremembe zakonodaje. Med prvimi je izpostavil enotni zakon o upravljanju stavb v etažni lastnini, ki bi poenotil zakonodajo na tem področju in vzpostavil osnovne standarde za vzdrževanje in upravljanje vseh stavb z več lastniki. V združenju ponavljajo tudi predlog za vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti, vključno z uvedbo licenc za operativne upravnike in določitvijo finančnih, kadrovskih in drugih pogojev za gospodarske subjekte. Pomembna bi bila tudi uvedba obveznega zavarovanja stavbe kot celote za zaščito pred naravnimi nesrečami, vključno s požarnim, poplavnim, strojelomnim in potresnim zavarovanjem. Nujno je tudi povečati učinkovitost nadzora nad izvajanjem določb zakonodaje, z možnostjo prenosa nadzora na lokalne skupnosti. Reševanje sporov med etažnimi lastniki in upravniki bi lahko pospešili z uvedbo obveznega predhodnega izvensodnega reševanja sporov, morali pa bi tudi podrobneje določiti naloge upravnika in razmerja med etažnimi lastniki ter upravnikom.

Med predlogi za kratkoročne in nujne spremembe je izpostavil predvsem dopustitev ločenega upravljanja zaključenih celot posamezne stavbe, kar bi omogočilo večjo fleksibilnost etažnim lastnikom. Obenem bi bilo treba dodatno poenostaviti odločanje etažnih lastnikov z uvedbo kombinacije treh načinov odločanja (zbor lastnikov, podpisovanje listine in elektronsko glasovanje), omenil pa je tudi idejo za ukinitve obveznosti vsakoletnega sklicevanja zborov lastnikov. Morali bi tudi poenostaviti način uporabe sredstev rezervnega sklada, vključno s poenostavitvijo najemanja kreditov v breme rezervnega sklada in določitvijo minimalnega zneska, ki ga ni mogoče uporabiti za druge namene. Na združenju predlagajo tudi ukinitve oglasnih desk in nadomestitev z drugimi mesti, dostopnimi vsem etažnim lastnikom. Pomemben pa je tudi predlog za uvedbo elektronskega poročila o upravnikovem delu in elektronskega posredovanja računov. Smiselno bi bilo spremeniti način potrjevanja zapisnikov zborov lastnikov, in sicer tako, da bi pripravljavec zapisnika upošteval pripombe le, če jih podata oba overovatelja skupaj. Subsidiarno odgovornost lastnika posameznega dela pa bi bilo smiselno razširiti na vse stroške, prostore in uporabnike

Na predloge Združenja upravnikov nepremičnin se je nato odzval mag. Matija Polajnar z Ministrstva za solidarno prihodnost. Z uvedbo pogojev za opravljanje dejavnosti se na ministrstvu načeloma strinjajo, bo pa v primeru uvedbe licenc te treba vezati na fizične osebe, torej na operativne upravnike. Potrebno bo tudi določiti organ, ki bo izdajal licence, preverjal pogoje, izvajal izobraževanja in vzpostavil imenik operativnih upravnikov. Pred uzakonitvijo obveznega zavarovanja stavb bo nujno dogovoriti nabor obveznih elementov zavarovanja in zavarovalno vsoto, da stavbe ne bodo podzavarovane

V zvezi z rezervnim skladom je pomembno predvsem preprečevanje zlorab sredstev in preučitev morebitnega prekomernega nabiranja sredstev. Razmisliti bo treba tudi o možnosti odmika od opredelitve sredstev rezervnega sklada za skupno premoženje etažnih lastnikov, pri čemer na ministrstvu upajo tudi na sodelovanje pravne stroke. Na to je namreč vezana tudi morebitna poenostavitev najemanja kreditov v breme rezervnega sklada. Obvezno predhodno izvensodno reševanje sporov zaenkrat ni predvideno, saj je to materija za nov zakon. Enako velja tudi za ločeno upravljanje zaključenih celot posamezne stavbe, saj bi to zahtevalo celovito specialno ureditev v Stanovanjskem zakonu. V zvezi s poenostavljanjem odločanja etažnih lastnikov je pojasnil, da je kombiniranje fizičnega in elektronskega odločanja možno že sedaj. Tudi ukinitve oglasnih desk na ministrstvu ne načrtujejo, saj mora biti mesto dostopno vsem etažnim lastnikom tudi fizično. Za uvedbo elektronskega poročila o upravnikovem delu bo potrebna sprememba navodila o izdelavi poročila o upravnikovem delu. Za spremembo načina potrjevanja zapisnikov zborov lastnikov pa bo potreben razmislek o spremembi pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb. Na ministrstvu tudi nasprotujejo predlogu za črtanje števila uporabnikov posameznega dela za delitev določenih stroškov, saj so to že poskusili in je ideja v javnosti naletela na zelo negativen odziv.

Nazadnje se je dotaknil še načrtov ministrstva. Tako naj bi v prihodnjem letu razširili uporabnost določb o upravljanju večstanovanjskih stavb tudi na stavbe z oskrbovanimi stanovanji in na določene druge primere. Določbe SZ-1 naj bi tudi uskladili z določbami GZ-1 glede manjše rekonstrukcije. Načrtujejo tudi podrobnejšo ureditev ponovljenega zbora lastnikov in uvedbo centralnega registra upravnikov. V zvezi s poenotenim upravljanjem stavb, ki se še ni prijelo, pa načrtujejo podaljšanje prehodnega obdobja in spodbujanje etažnih lastnikov k poenotenju upravljanja.

V razpravi je naprej g. Udovič predlagal, da se v zvezi z licencami ne komplicira preveč in naj se uporabi rešitve, ki že obstajajo. Tako bi bila zelo primerna rešitev, ki jo poznamo iz regulacije nepremičninskega posredovanja. Po tej se licence podeljuje nepremičninskim posrednikom, ki so fizične osebe, nepremičninske družbe pa morajo imeti obvezno zavarovano poklicno odgovornost. Takšen sistem bi bil

najbolj primeren tudi za področje upravljanja nepremičnin. Glede delitve stroškov po številu uporabnikov je sicer res, da gre za neke vrste civilizacijsko pridobitev, ki pa je ne znamo učinkovito nadzirati. Sicer takšnega sistema delitve stroškov ne pozna nobena druga država v EU. Zaveda se, da bomo verjetno ostali pri delitvi stroškov po številu uporabnikov posameznega dela, bi pa morali vsekakor razmisliti o strožjem nadzoru, za katerega pa ne more biti pristojen upravnik.

G. Udovič je nato g. Uhlirja vprašal, če so nekatere njihove inovativne rešitve v njihovem parlamentu v zakonodajnem postopku naleteli na neodobravanje. G. Uhlir je pojasnil, da jih sicer čaka še drugo branje in so imeli med prvim in drugim branjem kar nekaj sprememb, ki pa so se večinoma nanašale na omejevanje kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene. Ker si ne želijo ustavno spornih rešitev, so zato določene rešitve nekoliko prilagodili. G. Udovič je nato dodal, da bo izvajanje hrvaškega zakona v praksi pomembna tudi za našo stroko, saj bomo mogoče potem lažje določene spremembe uvedli tudi pri nas.

G. Udovič je nato dodal, da so člani Združenja upravnikov nepremičnin načeloma že odločili, da se bodo v zvezi s poenotenjem upravljanja znotraj posamezne stavbe obrnili na ustavno sodišče. G. Polajnar je v zvezi s tem poudaril, da ni problem prepustiti določene avtonomije etažnim lastnikom pri upravljanju s funkcionalno zaključeno celoto znotraj posamezne stavbe. Problem bo v takšnem primeru nastal pri upravljanju s tistimi deli, ki ostanejo skupni celotni stavbi (streha, temelji, ...). Zato se boji, da bi na ta način odprli drugo problematično področje, ki ga ne bi mogli učinkovito rešiti.

Ga. Simona Gorenc Zorko iz družbe SPL d.d. je v zvezi s širjenjem namenov za koriščenje sredstev rezervnega sklada opozorila, da se sicer to res lahko reši tako, da se takšna dela vključi v letni načrt vzdrževanja stavbe, vendar bodo potem lastniki v neenakem položaju, saj neprofitna stanovanja niso obremenjena z rezervnim skladom. V primeru združevanja upravljanja po različnih vhidih pa je opozorila na predviden prenos sredstev z ločenih rezervnih skladov. V tem primeru namreč ne bomo mogli govoriti o enotnem rezervnem skladu, ampak o ločenih rezervnih skladih. G. Polajnar je odgovoril, da bodo v takšnih primerih sredstva rezervnega sklada posameznega dela ostala zgolj do porabe, potem pa bo v eni stavbi ostal samo en rezervni sklad.

G. Iko Mayr iz Združenja etažnih lastnikov Slovenije je povedal, da pri pripravi predlogov za spremembo zakonodaje pogreša sodelovanje z etažnimi lastniki. V zvezi s pogodbo o medsebojnih razmerjih meni, da bi jo morala imeti vsaka stavba. Predlagal je, da bi na resornem ministrstvu v ta namen pripravili vzorec pogodbe, ki bi bil uporaben za vse. Z uvedbo licenc se na združenju strinjajo in upa, da se bo to čim prej uvedlo. Pasivnost etažnih lastnikov pa je pogosto tudi posledica tega, da se njihovih predlogov ne upošteva in izgubijo voljo. Moti ga tudi to, da zakon še vedno ne ureja upravljanja garažnih hiš.

G. Udovič je dodal, da je v zvezi s sodelovanjem potrebno pripraviti tudi konkretne predloge in se jih potem lahko usklajuje. Vsekakor pa bi tudi ministrstvo lahko k pripravi zakonskih rešitev pritegnilo širši krog deležnikov.

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

1. Uvedba pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin je smiselna, pri čemer je treba v primeru uvedbe licenc najprej določiti, kateri organ jih bo izdajal, preverjal pogoje, izvajal izobraževanja in vzpostavil imenik operativnih upravnikov.
2. Razmisliti bo treba tudi o uvedbi obveznega zavarovanja stavbe kot celote, pri čemer bo treba najprej določiti nabor obveznih elementov zavarovanja in zavarovalne vsote, da se ne bi v primeru škodnih dogodkov soočili s podzavarovanjem stavb.
3. Ponovno bi bilo treba razmisliti o poenotenju ločenega upravljanja po vhidih stavb, saj se do sedaj večina etažnih lastnikov ni odločila za poenotenje, prehodno obdobje pa se izteka. Prehodno obdobje bi bilo treba podaljšati in v tem času opraviti dodaten razmislek o najbolj ustreznih rešitvi.
4. Smiselno bi bilo vzpostaviti večjo avtonomijo etažnih lastnikov glede obveznosti sklicevanja fizičnih zborov etažnih lastnikov, še posebej v razmerah, ko je na voljo vse več možnosti elektronske komunikacije.
5. S spremembo navodila o izdelavi poročila o upravnikovem delu bi bilo treba dopustiti izdelavo poročila v elektronski obliki.
6. V Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb naj se spremeni način potrjevanja zapisnikov zborov lastnikov, da ne bo prihajalo do zlorab.

Pričakovane spremembe gradbene in prostorske zakonodaje ter njihove posledice na nepremičninski trg

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

Mag. Miran Gajšek, državni sekretar, Ministrstvo za naravne vire in prostor RS,

Mag. Olga Vrankar, Skupnost občin Slovenije in županja Občine Lukovica,

Helena Kovač, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije,

Leon Kobetič, Locus d.o.o.

V uvodu v razpravo je državni sekretar na Ministrstvu za naravne vire in prostor mag. Miran Gajšek predstavil dosedanja prizadevanja ministrstva za spremembe gradbene in prostorske zakonodaje in pa načrte za prihodnjih nekaj mesecev. Najprej je povedal, da v nekaterih občinah v Sloveniji sistem urejanja prostora deluje, v drugih pa ne. Lahko bi celo rekli, da nam je sistem urejanja prostora pa tudi graditve v naši državi razpadel. Prvi razlog za to je predvsem, da tako zapletenega postopka ne morejo obvladovati vse občine, ki jih je pri nas 212. Urbanizem je namreč visoko strokovno in zahtevno delo. Drugi razlog pa se skriva v tem, da moramo kot članica EU upoštevati številne omejitve, ki jih regulativa EU prinaša. Tudi primerjava z drugimi državami EU kaže, da imajo podobne težave tudi drugod. Tudi drugi imajo tako relativno dolge postopke. Kar pa ne pomeni, da postopkov ne moremo izboljšati. Tretjo težavo v Sloveniji pa predstavlja odnos do lastnine. Iz ene skrajnosti, ko je bilo vse od vseh, smo šli sedaj v drugo skrajnost, ko preveč poveljujemo zasebno lastnino. Na ministrstvu so si zato zadali nalogo, da v letošnjem letu vzpostavijo nek minimalen standard urejanja prostora, zato da bodo lahko v prihodnjem letu res naredili nekaj pri pospešitvi postopkov prostorskega načrtovanja na državni in občinski ravni..

Najprej se je na kratko dotaknil zgodovine in predstavil ključne mejnike na področju regulacije urejanja prostora v samostojni Sloveniji. Po njegovem mnenju je največjo zmedo na tem področju prinesel Zakon o prostorskem načrtovanju iz leta 2007, nato pa so bili še poskusi, da bi stanje izboljšali v letu 2017 in 2021 z novelama ZUreP. Na ministrstvu morajo sedaj zakon nujno popraviti predvsem zato, da podaljšajo roke za pripravo občinskih prostorskih načrtov do oktobra 2026. Ta novela mora biti sprejeta do konca letošnjega leta. Vzporedno s tem pa potekajo obsežnejše vsebinske spremembe ZUreP in Gradbenega zakona. V naslednjih nekaj tednih bodo tako na podlagi številnih pripomb iz javne obravnave opredelili tisto, kar je res potrebno in bodo potem oba zakona poslali v zakonodajni postopek. Poudaril pa je, da ob teh spremembah nihče ne bo obljubljal, da bodo postopki bistveno enostavnejši, morajo pa biti hitrejši; ker moramo upoštevati evropske direktive, bistveno enostavnejši postopki niti ne morejo biti. Bodo pa okoljske sektorje konsolidirali v smislu standardizacije mnenj, tukaj bo prišlo do poenostavitve. Pri hitrosti postopkov je pa največ odvisno od politične volje in strokovnega dela na lokalni ravni. Seveda pa ti postopki tudi stanejo. Če občina temu ne namenijo zadostnih sredstev, tudi ne more pričakovati učinkovitega postopka. S spremembami ZUreP želijo krč prostorskega načrtovanja in urbanizma konsolidirati na račun standardizacije postopkov, predvsem pri nosilcih urejanja prostora. Druga stvar pa je učinkovitejše opremljanje stavbnih zemljišč, čeprav imajo glede tega občine zelo različne pristope. Pri teh prizadevanjih želijo na ministrstvu uporabiti tudi izkušnje, ki so jih pridobili ob reševanju razmer po poplavih. Predvidevajo pa tudi določene izjeme (pri urejanju površin do 5.000 m²), v katerih bi se dejansko dalo postopke bistveno skrajšati oziroma pospešiti. Postopke pa bodo poskusili konsolidirati tudi v okviru gradbene zakonodaje. In tudi tu bodo prav prišle izkušnje iz poplavlne obnove.

V nadaljevanju je ga. Helena Kovač iz Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije predstavila nekatere ključne pripombe, ki jih je zbornica v okviru javne obravnave obeh zakonov posredovala pristojnemu ministrstvu. Najprej je izpostavila željo po vzpostavitvi stabilnega zakonodajnega sistema. Na zbornici tudi še vedno pričakujejo pripravo nekaterih manjkajočih podzakonskih aktov. Nujna je tudi uporaba enotne terminologije na področju prostorske, gradbene, geodetske, nepremičninske in druge zakonodaje. Ključen pa je tudi prehod k digitalizaciji postopkov, kot so e-graditev, e-gradbena knjiga in e-gradbeni dnevnik, pri čemer pa se tega prehoda tudi nekoliko bojijo. V nadaljevanju je predstavila tudi nekatere konkretne predloge na oba zakona, ki so jih pripravili na zbornici. Uvedba novih postopkov, kot so ciljne spremembe ter sočasno obravnavo prostorskih in gradbenih dokumentov na zbornici podpirajo. Še vedno so mnenja, da

so občinski prostorski načrti pri nas vsebinsko preobsežni. Želijo si tudi njihove standardizacije. Želijo si tudi enostavnejšega oziroma bolj jasno določenega načina spreminjanja podrobnejše namenske rabe z občinskimi prostorskimi načrti. Velika težava je tudi v pomanjkanju strokovnega kadra na občinah. Iz tega vidika uvedba občinskih urbanistov ni prinesla napredka. Podpirajo tudi ureditev potresne varnosti v okviru ZUreP oziroma izjeme, pri katerih ni potrebna skladnost s prostorsko izvedbenimi akti. Pričakujejo tudi uskladitev rokov glede mnenj nosilcev urejanja prostora in izdelovalcev prostorskih aktov

V zvezi s predlaganimi spremembami Gradbenega zakona si predvsem želijo, da bi bili vsi posegi na stavbah in objektih dosledno evidentirani. V tem smislu predlagajo neke vrste osebno izkaznico posegov stavbe. Tako bi morala biti »zakonitost« stavbe oziroma posegov vanjo razvidna tudi iz javnih evidenc. Predlagajo, da bi v podzakonske akte vključili druge oblike projektne dokumentacije, kot so projektna naloga in idejni projekt.

V zvezi z amnestijo za nelegalne objekte, oziroma s premikom datuma iz leta 1967 na 25. junij 1991, se strinjajo, da je to področje potrebno urediti, a menijo da je predlagana rešitev neustrezna. S tem v zvezi opozarjajo na dejstvo, da je 146. člen veljavnega GZ-1 že skoraj eno leto v presoji na ustavnem sodišču. Hkrati se je treba zavedati, da se bo izredni postopek legalizacije iztekel 30.5.2027 in bodo na voljo ostali le še redni postopki legalizacije, ki pa v večini postopkov niso uporabni. Na zbornici ugotavljajo, da se je v zadnjih letih bistveno spremenila kultura v družbi in si državljani sedaj želijo imeti urejeno dokumentacijo. Zato bi bilo treba to izkoristiti. Smiselno bi bilo, če bi pristojno ministrstvo pripravilo analizo, ki bi pokazala ali se je stanje na področju nelegalnih ali neskladnih gradenj po uveljavitvi trojčka prostorskega in gradbene zakonodaje izboljšalo. Predlagajo tudi odpravo krajevne pristojnosti upravnih enot pri izdaji gradbenih in uporabnih dovoljenj, kar bi bilo seveda možno le, če bi bili vsi postopki, vsebine dokumentacije v celoti standardizirani, seveda pa bi morali imeti za to standardizirane tudi prostorske akte. Predlagajo tudi, da za določene rekonstrukcije, ki pomenijo poseg znotraj volumna stavbe in pri katerih ne pride do vplivov na okolico, ne bi bilo potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, bi se pa prijavil začetek gradnje in na koncu pridobilo uporabno dovoljenje, kot to že danes velja za nujne rekonstrukcije. Smiselno bi bilo tudi urediti in uskladiti vprašanje vzdrževalnih del v javno korist, ki ne sodijo pod pristojnost Gradbenega zakona in Zakona o urejanju prostora, omogočajo pa številnim, zlasti javnim naročnikom, številne obvoze, čeprav se z njimi močno posega v prostor. Pozdravljajo postopno uvedbo e-graditve in predloge za izboljšanje evidentiranja posegov v stavbah.

Nazadnje je mag. Olga Vrankar predstavila še stališče Skupnosti občin Slovenije na oba predloga zakonov. Pri tem se je osredotočila na najbolj pomembne pripombe. Uvodoma je poudarila, da bi moralo ministrstvo občine pravočasno vključiti v postopke priprave področne zakonodaje in njihove pripombe tudi smiselno upoštevati. V zvezi s predlaganimi spremembami Gradbenega zakona je opozorila predvsem na nujnost poenostavitve postopkov pridobivanja gradbenih dovoljenj. Z dosedanjimi spremembami se je res skrajšal postopek na sami Upravni enoti, medtem ko je postal postopek za investitorja še dolgotrajnejši. Predvsem so problematični postopki pridobivanja vseh potrebnih mnenj in soglasij. Pogosto tudi zaradi pomanjkljivih projektov, zaradi katerih je več dodatnega usklajevanja in dopolnjevanja zahtev za izdajo mnenj glede skladnosti s prostorskimi akti. Na drugi strani pa bi se morali vsi sodelujoči držati predpisanih rokov. V zvezi z legalizacijo objektov je za občine problematična predvsem izgradnja komunalne opreme. Zato gre s temi postopki tudi za poseg v pristojnosti lokalnih skupnosti. Posledično takšne rešitve ne pomenijo samo dovoljenja za takšne gradnje, ampak včasih tudi njihovo spodbujanje. Rešitev vidijo predvsem v učinkovitejšem delu inšpekcijskih organov, da do nelegalnih gradenj sploh ne bi prihajalo. V zvezi s tem je opozorila tudi na smiselnost sicer zelo dolgotrajnih postopkov prostorskega načrtovanja. Namen tega namreč ne sme biti sanacija nedovoljenih gradenj, ki predstavljajo samovoljne posege investitorjev v prostor. Nato je izpostavila še problematiko prijave začetka gradnje. Občine predlagajo, da upravna enota investitorja obvesti o popolni prijavi oziroma potrebnih dopolnitvi, ker je popolnost prijave pomembna zaradi samega začetka gradnje in ker je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja.

V zvezi s predlogi za spremembe ZUreP-3 pozdravljajo spremembe določil, ki se nanašajo na fazo, v kateri se odmerja komunalni prispevek. Strinjajo se, da se komunalni prispevek poravnava pred izdajo gradbenega dovoljenja, podpirajo pa tudi razbremenitev pristojnega ministrstva pri vključevanju v postopke priprave podrobnih načrtov in lokacijskih preveritev, kar bo gotovo postopke priprave teh aktov pospešilo. Seveda pa podpirajo tudi načrtovano podaljšanje roka za pripravo občinskih prostorskih načrtov. Upajo, da bo to uspelo tudi občinam, ki teh načrtov še niso sprejele. V zvezi z vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč, ki sicer velja že po sedanji zakonodaji, so občine podale le pripombo na rok za vzpostavitev te evidence. Tako predlagajo, da se ta rok iz konca decembra 2026 premakne na konec leta 2027. Opozorila je tudi na določbo, ki dopušča, da je lahko sestavni del podrobnega načrta tudi program opremljanja stavbnih zemljišč, kar je po njihovem mnenju v nasprotju z veljavno uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da

se ta sprejme po začetku veljavnosti prostorsko izvedbenega akta. Omenila je tudi trenutno veljavna določila ZUreP-3 v zvezi z upravičenci za podajo zahteve za razlastitev zemljišč, po katerih potekajo kategorizirane lokalne ceste in javne poti. Glavni problem je ekonomske in časovne narave, saj občine finančno niso sposobne odkupiti takšnega obsega teh zemljišč v predpisanem roku, ki je le 30 dni za pogodbeno ureditev zemljiškoknjižnega stanja. Glede občinskih urbanistov pa je poudarila, da je po njihovem mnenju ta rešitev dobra, da pa trenutno ne omogoča prehoda urbanistov iz ene občinske uprave v drugo, saj oseba v takšnem primeru s preходом ponovno postane začetnik. V zvezi z dolgotrajnostjo postopkov priprave občinskih prostorskih načrtov je opozorila predvsem na vse podrobnejše načrtovanje na tej ravni. Nekatere vsebine OPN so postale tako podrobne, da so že na ravni projektne dokumentacije. Posledično so ti postopki predlogi in rezultati ne izpolnjujejo pričakovanj, ki smo jih imeli ob njihovi uvedbi. Odlično bi bilo, če bi v teh postopkih lahko uskladili nosilce urejanja prostora, saj zaradi njihove neusklajenosti pogosto prihaja do nepotrebnega zavlačevanja postopkov.

V razpravi so sodelujoči najprej odprli vprašanje postopkov legalizacije neskladnih in nelegalnih gradenj. G. Udovič je v uvodu poudaril, da je bilo v zadnjih letih vprašanje legalizacij v prometu z nepremičninami zelo aktualno, zaradi zaostritve pogojev. V tem delu se je za izjemno koristnega izkazal postopek po 146. členu Gradbenega zakona, saj je po eni strani na relativno hiter način omogočil pridobitev upravne dokumentacije, ki je omogočila promet s temi nepremičninami. Žal je bil ta člen s strani Ustavnega sodišča RS zadržan, kar je povzročilo velike težave v prometu z nepremičninami. Po posvetovanju s predlagatelji ustavne presoje smo ugotovili, da je bila sporna določba problematična predvsem v delu, ko je omogočala »legalizacijo« gradenj na zemljiščih, ki sploh niso namenjena gradnji (gozdna in kmetijska). S strani Zbornice za poslovanje z nepremičninami smo zato v okviru javne obravnave predloga novele GZ-1 pozdravili premik datuma za amnestijo iz leta 1967 na 25. junij 1991, oziroma celo predlagali, da se ta premakne na dan uveljavitve Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) v letu 2003. Še vedno smo prepričani, da bi bilo smiselno legalizacije neskladnih, nekoliko manj mogoče nelegalnih, gradenj poenostaviti. Po eni strani zato, ker je za sedanje stanje odgovorna država, ki proti takšnih posegom ni pravočasno ukrepala, po drugi strani pa tudi zato, ker v številnih primerih preveč zapleteni postopki državljanom onemogočajo sanacijo neskladnosti, pogosto pa s tem preprečujejo promet z nepremičninami in posledično lažje reševanje stanovanjskih vprašanj. Hkrati se zavedamo vseh pomislekov, ki so jih v svojih razpravah izpostavili udeleženci omizja, a bi se dalo tem tveganjem v večji meri izogniti. Najprej bi bilo smiselno nelegalne gradnje ločiti od neskladnih, pri katerih ne gre za gradnjo brez dovoljenj, ampak gre zgolj za dograjevanje ali nadgrajevanje obstoječih objektov, ki so bili v osnovi zgrajeni zakonito. V takšnih primerih običajno ne moremo govoriti o večjih posegih v prostor, poleg tega pa običajno do teh posegov prihaja na stavbnih zemljiščih. Največkrat tudi ne zahtevajo prilagajanja komunalne opreme. Za takšne primere bi bilo po njegovem mnenju smiselno postopke legalizacije poenostaviti, medtem ko bi za prave nelegalne gradnje ti morali ostati bolj zapleteni oziroma težji. Zavedati se moramo, da je to verjetno edini način, da v doglednem času pridemo do bolj celovitega evidentiranja posegov v prostor.

G. Leon Kobetič je v odzivu poudaril, da seveda stroka mora stati na stališču, da smo proti nelegalnim gradnjam. Je pa tudi sam mnenja, da nečesa, kar v prostoru stoji že 30 ali 40 let pa država glede tega ni reagirala, ne moremo rešiti z odločbami o rušitvi. Strinja se tudi s tem, da z amnestijo ne smemo poslati sporočila državljanom, ki so zakonodajo in postopke upoštevali, da so v enakem položaju kot tisti, ki jih niso. Še bolj kot amnestija pa ga moti, da procesa legalizacije ne izkoristimo za sanacijo tistih stvari, ki niso bile izvedene pravilno, npr. neustreznega komunalnega opremljanja, neustreznega priključevanja na komunalno infrastrukturo. Poleg tega bi lahko to izkoristili za energetske, oblikovne in funkcionalne sanacije objektov. Sedaj pa so lastniki v situaciji, ko se v te nepremičnine, zaradi neurejenega stanja, bojijo vlagati. Če gremo v ta proces, zato predlaga, da ga sprožimo kot pozitiven proces, ki bi lastnike teh nepremičnin tudi motiviral, da hkrati uredijo vse prej navedeno. To bi bila tudi odlična gospodarska priložnost za državo.

Ga. Kovač se je strinjala, da gre danes pri legalizacijah pretežno za neskladne posege in ne za popolnoma nelegalne posege. V projektantski praksi se najpogosteje oglašijo stranke, ki želijo kupiti nepremičnino, pa jih zanima, če jo je varno kupiti. Vprašanje se poleg obstoja zakonitosti nanaša tudi na možnost novih posegov na takih stavbah. Pogosto so stranke tudi aktualni lastniki, ki želijo nepremičnino prodati, ali podariti svojim otrokom. Vsi dosledno želijo, da bi bila ob tej prodaji - predaji nepremičnina urejena in tega je vedno več. Pogosto stranke naletijo na problem, ko je potrebno na nepremičnini izvesti nov gradbeni poseg, kar pa je skladno z aktualno zakonodajo možno le, če je nepremičnina legalna. Taki primeri so včasih rešljivi, včasih pa niso in takrat to predstavlja za stranko zelo neugodno situacijo. V prostorskih aktih bi bilo pogosto nujno, da bi prostorski strokovnjaki vseeno imeli diskrecijo prostorske preveritve - potrditve o sprejemljivosti neke gradnje, ki ni v celoti ali delno zakonita. Še posebej je to smiselno, če objekt v prostoru stoji že več desetletij. V večini primerov v praksi pravzaprav ne gre za hujše kršitve in nima smisla tega reševati z rušenjem, ampak je treba obstoječi stavbni fond uporabiti in urediti. Se pa strinja, da bi morali

v takšnih primerih te postopke izkoristiti tudi za energetske in drugo ureditev teh objektov. Poleg tega je zelo pozitiven učinek legalizacijskih postopkov tudi evidentiranje vseh posegov v prostor. Država na ta način popolnjuje svoje evidence.

Mag. Gajšek se je vprašal, zakaj je pri nas nelegalnih in neskladnih gradenj bistveno več kot v drugih državah EU. To je verjetno povezano tudi z našim nacionalnim karakterjem. Sedaj se moramo vprašati, če hočemo red ali ne. Ozrl se je tudi na sanacijske PUP-e, ki so bili v preteklosti odličen vzvod za urejanje takšnih zadev. Dober primer iz preteklosti torej imamo, odločiti pa se moramo, če želimo zadeve dolgoročno urediti. Amnestija pa je s tega vidika lahko problematična, ker državljanom daje napačen signal. Razume pa pričakovanje stroke, da bi imele vse nepremičnine urejen status, saj bi bilo s tem tveganje bistveno manjše. Hkrati pa postopki legalizacij za stroko predstavljajo tudi poslovno priložnost.

Nazadnje se je na vprašanje odzvala še mag. Olga Vrankar, ki je poudarila, da na Skupnosti občin Slovenije načeloma legalizacijam nasprotujejo. Na nek način gre namreč za nagrado kršiteljem. Po drugi strani pa je res, da se moramo vprašati, kaj so pri stavbah, ki stojijo že več desetletij, v tem času naredile pristojne inšpekcijske službe. Če bi te delovale, verjetno do tega sploh ne bi prihajalo. Strinja se z g. Gajškom, da moramo nekaj narediti na tem, da bi se mentaliteta državljanov glede tega končno spremenila, saj moramo biti nenazadnje vsi enaki pred zakonom. Strinja se tudi s tem, da bi lahko na nek enostaven način takšne primere rešili, npr. podobno, kot so bili v preteklosti sanacijski PUP-i. Nenazadnje se strinja tudi s tem, da bi bilo treba ločiti povsem nelegalne gradnje od tistih, kjer gre za manjša neskladja. Slednje bi lahko uredili z nekimi poenostavljenimi postopki, kar pa predvideva že sedanja zakonodaja.

G. Udovič je nato načel še eno temo, ki je povezana z legalizacijami oziroma urejanjem obstoječega stanja. Gre za vprašanje, s katerim so se na Zbornici za poslovanje z nepremičninami v preteklosti kar precej ukvarjali in se močno navezuje na stanovanjsko problematiko. Ogromno stanovanjskih hiš v Sloveniji, ki so bile grajene v 70-ih in 80-ih letih prejšnjega stoletja, je prevelikih. Spadajo med eno- ali dvostanovanjske hiše, sedaj pa pogosto v njih živijo po 3 družine, ker so jih v naravi razdelili po etažah. Dejansko so te stavbe nelegalne, ker niso ustrezno razdeljene oziroma etažirane. Posamezen lastnik ima v njih solastniški delež, vendar to stanje ni vzdržno. Pred leti smo tako že predlagali, da bi se to vprašanje sistemsko uredilo. To vprašanje je smiselno odpreti na tem omizju, ker imajo tudi lokalne skupnosti pri tem pomembno vlogo. Sedaj s lastniki soočajo z velikimi težavami, saj je praktično onemogočen promet z njimi. Sedaj v njih bodisi živijo 3 gospodinjstva in stanja ne morejo urediti, bodisi v njih živijo posamezni ostareli lastniki, ki hiš ne morejo prodati, kar bi jim omogočilo ustrežnejšo rešitev njihovega bivanjskega problema. Prepričan je, da bi lahko ta problem z usklajenim ravnanjem rešili, s čimer bi na ravni države lahko rešili ogromno stanovanjskih vprašanj državljanov.

Ga. Vrankar je v odzivu povedala, da je ureditev takšnih primerov na nivoju prostorsko izvedbenega akta sicer možna, a je dolgotrajna. Ob tem pa moramo biti seveda pozorni na morebitna pričakovanja lastnikov glede komunalne opreme oziroma javne infrastrukture. Že do sedaj je prihajalo do primerov, ko je enostanovanjska hiša postala večstanovanjska brez kakršnekoli spremembe prostorskih aktov. Poleg tega je bila vpisana v zemljiško knjigo. Kupci so seveda javnim evidencam zaupali, a v takšnih primerih gre za črne gradnje.

G. Gajšek je pojasnil, da ima občina možnost, da v prostorskih izvedbenih aktih to omogoči. Problem pa je pogosto v tem, da so se številni objekti pred tem že etažirali, kar pomeni, da je ena stroka prehitela drugo. Je pa to v rokah občin.

Ga. Kovač je dodala, da po novi gradbeni zakonodaji iz leta 2017 in določbah novega Zakona o katastru nepremičnin takšno etažiranje vsepovprek ni več možno. Res pa je, da potencialni kupec, ko pogleda v zemljiško knjigo in kataster, ponavadi meni, da že zgolj tak vpis predstavlja, da je stanje legalno, kar pa ne drži. To zadevo bi bilo treba generalno dogovoriti z nekimi izjemami v okviru podrobne namenske rabe. V tem delu je izzvala tudi kolega iz ZAPS g. Slavka Gabrovška. Ta je najprej pojasnil, da je ZAPS v zvezi z zadevami, o katerih govorimo, že podala dovolj natančna in jasna izhodišča in konkretne predloge. Dotaknil se je tudi vprašanja črnih gradenj in pojasnil, da dovoljenje za objekt daljšega obstoja ni legalizacija, ampak samo potrdilo o daljšem obstoju stavbe - objekta. To je dovoljenje, da objekt lahko še naprej obstaja. Država pa z legalizacijami, kot uporabnimi dovoljenji pridobi veliko, saj so objekti evidentirani v javnih evidencah. Občina potem lahko v prostorskih aktih razreši, kakšne so možne rešitve v zvezi s temi objekti. Težava pa je tudi določba v ZUreP-3, ki pravi, da je, ne glede na prostorske akte, te objekte potem možno rekonstruirati in obnavljati. To pa predstavlja velik problem in v ZAPS so zakonodajalcu predlagali, kako naj jo odpravi. Glede nelegalnih objektov, med katere spadajo tudi neskladni objekti, je pojasnil, da imamo s tem težave tudi pri domnevi, ki sedaj velja za stavbe pred 1.1.1968. Večina stavb, ki se sedaj skušajo urediti preko postopka za objekte daljšega obstoja izvira iz obdobja 70-ih in 80-ih let. Iz prakse

lahko rečemo, da je neskladnih velika večina objektov, ki so bili takrat zgrajeni. Temu stanju moramo pogledati v oči. Država je za svoje posege na zakonodajni ravni poskrbela. Prenova železniške proge med Ljubljano in Borovnico predstavlja vzdrževalna dela, pa je vsem jasno za kako velik poseg v prostor gre. Tukaj pa se pogovarjamo o tem, kako je nekdo morda neskladno ali nelegalno k hiši dogradil 8 m² nadstreška. Se bomo pa morali na neki točki odločiti, kaj naredimo s to situacijo. Tako ali drugače bomo morali to urediti, in sicer bodisi z legalizacijo, bodisi z objekti daljšega obstoja. Ob tem je poudaril, da tudi v tem primeru ne gre za povsem nedolžen postopek. Je treba urediti kar precej dokumentacije. Je pa tudi pri prostorskem urejanju treba zakonski okvir postaviti tako, da bodo občine natančno vedele kaj početi in ne bo prihajalo do različnih interpretacij.

Glede spreminjanja eno- in dvostanovanjskih enot težavo vidi v tem, da pri nas ne poznamo pojma funkcionalna enota. Mi rečemo večstanovanjski objekt. Pri tem pa je ključno število funkcionalnih enot v tej stavbi, ker se na to vežejo številna pravila in tudi zmogljivost samega objekta. Pokomentiral je tudi občinske podrobne prostorske načrte. Ti bi morali biti opolnomočeni v smislu, da lahko z njimi namensko rabo spreminjamo ali jo preurejamo, kot v nekaterih primerih že sedaj določa OPN.

G. Kobetič pa je v nadaljevanju udeleženca omizja prosil, da bi se opredelili še glede enega pomembnega vprašanja, in sicer usklajevanja interesov v prostoru, zaradi katerih se prostorskih aktov v praksi ne da več izpeljati, saj je to postalo tako naporno, da je skoraj nemogoče doseči dogovor. Sistem urejanja prostora nam je namreč razpadel na sektorske in sebične interese, ki imajo vsi svojo težo in so javni interesi, zaščiteni s svojimi področnimi zakoni. Danes je tako bistveno lažje med seboj uskladiti zasebni in javni interes, kot dva javna interesa. Dejstvo je, da v bodoče greenfield investicij praktično ne bo več in bo zato usklajevanje interesov v prostoru postalo še bolj pomembno. Boji pa se, da družbenega zavedanja glede teh problemov pri nas ni. Odločili smo se za demokratično sprejemanje odločitev, a v tem delu to očitno ne deluje.

G. Gajšek je v odgovoru povedal, da je usklajenost nosilcev urejanja prostora naloga prostorskega načrtovanja. To je ena ključnih nalog strokovnjaka, ki te naloge izvaja. Gre za akademsko stroko, ki je bila »izumljena« za te namene. Je pa naloga izjemno težka. A žal ne gre drugače, kot da se vse uskladi. Poleg tega bi bili nekateri nosilci urejanja prostora radi izjemno natančni in se spuščajo v podrobnosti, ki niso stvar prostorskega načrtovanja, ampak postopka izdajanja gradbenih dovoljenj. A pri tem usklajevanju nosilcev urejanja prostora bližnjic žal ni.

G. Igor Franca iz Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je v zvezi z izpostavljen problematiko spreminjanja eno- oz. dvostanovanjskih hiš v tri- oz. štiristanovanjske hiše pojasnil, da je po njegovem ta problem redkeje socialni, ampak je najpogostejše špekulativen. S takšnimi primeri so se namreč pogosto soočale obalne občine, ko so investitorji enostanovanjske hiše v mestnih jedrih spreminjali v več vikendov. Ko se je lastništvo v zemljiško knjigo vpisovalo po deležih, so bili kupci prepričani, da to pomeni, da je objekt legalen, kar pa ni bilo res. Po njegovem mnenju imajo občine na voljo vzrode, da takšne primere, ko je to utemeljeno rešujejo ni ni potrebna zakonska intervencija.

Opozoril je tudi na primer, ko so se pred leti iz obveznosti plačila komunalnega prispevka izvzeli stroški opremljanja z električnim in telekomunikacijskimi omrežji. S temi omrežji so potem začela upravljati zasebna podjetja in zaračunavati omrežnino, komunalnega prispevka pa se v te namene več ne plačuje. Po tej logiki bi morali ukiniti komunalni prispevek tudi za preostalo komunalno opremo (vodovod, kanalizacijo), saj se tudi za to sedaj plačuje omrežnino (vodarino, kanalščino). Po njegovem mnenju bi to bistveno olajšalo gradnjo stanovanjskih nepremičnin.

G. Franci Gerbec iz SNZ Fiabci je g. Gajška opozoril na dokument, ki ga je skupaj z g. Kobetičem in g. Vitorovičem izdelal v letu 2010. V tistem dokumentu so avtorji zapisali, da ni centralni problem nenehno spreminjanje gradbene in prostorske zakonodaje, ampak 9je temeljni problem vertikalna in horizontalna koordinacija odločevalcev. In ta problem obstaja že danes, lepo ga je opisal g. Kobetič. Zato državnega sekretarja sprašuje, ali in kako nameravajo urediti ta problem. Po njegovem mnenju namreč ne gre za vprašanje spreminjanja zakonodaje, ampak za organizacijo dela na področju, ko gre za vprašanje vertikalne in horizontalne koordinacije. Tudi v tem delu bi se lahko zgledovali po izkušnjah iz usklajevanja pri poplavnih ukrepih. Kot primer dobre prakse je navedel tudi hrvaški zakon o strateških investicijah, ki je zelo učinkovit in se ukvarja prav s tem problemom. Za župane ta zakon predvideva celo denarne kazni, če župan v določenem roku ne izda soglasja.

Drugo vprašanje pa se nanaša na državno prostorsko načrtovanje. Kot FIABCI so leta 2016 predlagali ustanovitev državnega zavoda za prostorsko načrtovanje oziroma urbanizem. To telo bi namreč lahko pomagalo usklajevati te različne javne interese. Mogoče bi lahko to vlogo prevzel celo Urbanistični inštitut.

Tretje vprašanje pa je naslovil na mag. Olgo Vrankar. V zvezi z lokalnimi cestami je opozoril na to, da 15.000 km lokalnih cest ni lastninsko urejenih. Tega problema ni možno enostavno rešiti. V ta namen bi rabili nacionalni program, saj gre za eno večjih ran našega sistema. Je pa problem finančne narave, saj občine nimajo sredstev, da bi to hitro uredili. Občina Jezersko je v ta namen sprejela celo odlok, v katerem je za te namene določila cene zemljišč.

Ga. Kovač je v odzivu pokomentirala stališče, da je naloga prostorskih načrtovalcev, da morajo uskladiti mnenja nosilcev urejanja prostora. To je namreč včasih nemogoča naloga.

G. Gajšek je odgovoril, da se zaveda, da je včasih to skoraj nemogoče, a druge poti ni! Je pa v tem smislu opozoril tudi na vlogo politike.

V zvezi s problemom vertikalne in horizontalne koordinacije je opozoril na množstvo predpisov, ki jih je treba upoštevati tako na mednarodni kot nacionalni in lokalni ravni. Horizontalno je treba uskladiti vseh 20 nosilcev urejanja prostora. Druge poti ni. Strinja se, da je hrvaški zakon dober. Torej moramo tudi mi poiskati boljše rešitve, ko gre za strateške investicije. Tudi ustanovitev nacionalnega organa za prostorsko načrtovanje načeloma ne bi bila slaba ideja. Države, ki imajo takšna telesa vzpostavljena, bolje vedo, kaj pomeni strateška investicija in te tudi lažje izpeljejo.

G. Anton Kožar iz Inštituta za nepremičnine d.o.o. je najprej predlagal, da bi se o prostorskem načrtovanju večkrat tako konkretno pogovarjali. Mogoče bi bilo v ta namen smiselno organizirati celo posebno sekcijo na posvetu ali izven njega.

Tudi sam je opozoril na funkcionalno reševanje hiš, ki so po gradbeni definiciji tristanovanjske, po prostorskih načrtih pa ne morejo biti več kot dvostanovanjske. Zanimalo ga je, če bi lahko v zakonu občinam dali mandat, da bi to urejale po poenostavljenih postopkih.

Opozoril je tudi na bilanciranje stavbnih in kmetijskih zemljišč. To namreč poteka znotraj posamezne občine, pri čemer pa vse enote ne razpolagajo z ustreznimi zemljišči znotraj svojega območja. Ali je možno, da bi se to usklajevalo na regionalni ravni.

Nazadnje pa je opozoril še na problem diferencialne rente. Gre za problematiko različne obravnave enakovrednih zemljišč, ki jih potrebuje država za svoje projekte ali pa občina za svoje. Ni namreč prav, da se ta zemljišča različno obravnavajo.

G. Kobetič je pojasnil, da je v zvezi z bilanciranjem stavbnih zemljišč, prostorski informacijski sistem države pred nekaj meseci na spletno stran postavil vse prostorske akte in tudi sistem kazalnikov nad temi prostorskimi akti. Ti kazalniki so po njegovem mnenju zelo zanimivi za vse, ki se z nepremičninami ukvarjajo. Med temi kazalniki so tudi ocene pozidanosti stavbnih zemljišč, ki so sicer pregrobo, a so vseeno zelo koristne. Prihodnje leto pa se bo začela delati tudi evidenca stavbnih zemljišč, kar bo v roku 2 let privedlo do bistveno boljšega vedenja o stavbnih zemljiščih v državi. S tem bomo bistveno lažje načrtovali in tudi upravljali s stavbnimi zemljišči.

V zvezi z diferencialno rento je g. Gajšek povedal, da se bo v zvezi s tem posvetoval in odgovor posredoval naknadno. G. Gerbec je dodatno pojasnil, da se vprašanje nanaša na vrednotenje zemljišč za potrebe državne ali občinske infrastrukture.

Glede bilanciranja oziroma nadomeščanja zemljišč, ki ga zahteva ministrstvo za kmetijstvo pa je pojasnil, da se mu to načeloma zdi prav. Zakon tudi omogoča, da se lahko to nadomeščanje izvede v drugi občini. Je pa pogoj, da se to izvede paralelno, zato je izjemno zahtevno. Vprašanje je, če se je to v praksi sploh zgodilo. Možno pa je.

Evidenca stavbnih zemljišč bo po njegovem mnenju izjemno pomembna. Za prostorsko načrtovanje. Na ministrstvu si sicer želijo, da bodo to uredile občine, a če se to ne bo zgodilo, bo morala v to poseči država.

Ga. Vrankar je poudarila, da je na občinah največji problem nadomeščanje zemljišč z isto boniteto, kar sedaj zahteva pristojno ministrstvo. V to, da bi se lahko med seboj dogovorilo več občin, pa dvomi.

Ga. Andreja Borštnar je postavila vprašanje glede vloge lokalnih skupnosti na področju prostorskega načrtovanja. Nekatere občine so namreč pri tem zelo uspešne, nekatere pa sploh ne. Pri tem bistvenega napredka ni prinesel niti inštitut občinskega urbanista. Zanima jo, kako načrtujejo spremembe, da bi bile občine glede tega bolj učinkovite.

G. Gajšek je pojasnil, da je bil občinski urbanist rešitev v sili. Žal pa obstajajo tudi občine, ki občinskega urbanista sploh nimajo. Problem je, da so v Sloveniji med občinami na tem področju izjemno velike razlike.

Na koncu pa je poudaril, da mora po spremembah zakonodaje sistem delovati bolje kot deluje sedaj. Nikakor si ne smemo dovoliti, da bi šli s spremembami zakona še na slabše.

G. Kobetič je dodal, da je stroke na tem področju pri nas premalo, izzivi pa so zelo veliki. Strinja se s tem, da inštitut občinskega urbanista trenutno ne deluje optimalno, a kljub temu ga sam ne bi ukinjal. Smo namreč šele na začetku procesa, ki ni kratkotrajen. Začeli smo izobraževati kadre, ki bodo to področje lahko obvladovali.

Na dodatno vprašanje, kako bi lahko poenostavili spreminjanje stavb iz eno- oziroma dvostanovanjske rabe v tri- ali štiristanovanjsko je ga. Kovač pojasnila, da bi bilo to dokaj enostavno možno z lokacijsko preveritvijo, če bi bilo mogoče z njo za poseben primer spremeniti podrobno namensko rabo. Temu je pritrdil g. Gajšek, saj je lokacijska preveritev izjemno dober inštrument. G. Gašper Skalar pa je opozoril, da bi s preveč enostavnim spreminjanjem podrobne namenske rabe lahko povzročili dodatne težave. V kolikor gre za zgolj funkcionalno delitev takšne stavbe, to ni težava in se to lahko na mehek način reši. Sicer pa moramo biti pri tem previdni.

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

1. Vsi prisotni so se strinjali, da mora biti osnovni namen sprememb Gradbenega zakona in Zakona o urejanju prostora izboljšanje trenutnega stanja na področju urejanja prostora. Razmere namreč niso optimalne, ne smemo pa sprejeti rešitev, ki bi stanje poslabšale.
2. V zvezi z legalizacijo nelegalnih gradenj so se prisotni strinjali, da bi bilo smiselno razlikovati med neskladnimi gradnjami, ki ne povzročajo večjih posledic v prostoru in praviimi nelegalnimi gradnjami. V primeru legalizacije prvih bi veljalo omogočiti določene enostavnejše postopke, saj bi s tem lahko uredili velik del stavbnega fonda v Sloveniji, dosegli pa bi tudi nekatere druge pozitivne učinke (evidentiranje stavb, energetska sanacija, ipd.)
3. V zvezi z spreminjanjem podrobne namenske rabe prevelikih eno- in dvostanovanjskih v tri- oziroma štiristanovanjske hiše imajo občine že sedaj na voljo ustrezne vzvode, saj lahko prilagodijo prostorske akte. Bi pa lahko te primere na zelo enostaven način reševali s pomočjo lokacijskih preveritev, če bi s temi lahko spreminjali podrobno namensko rabo. Država bi morala občine pri teh procesih spodbujati, ko se lahko z njihovo pomočjo rešujejo stanovanjski problemi državljanov.
4. Država bi morala občinam pomagati pri lažjem usklajevanju stališč nosilcev urejanja prostora v postopkih priprave občinskih prostorskih načrtov. Ta usklajevanja postajajo namreč vse bolj zahtevna, zato se številni postopki brez ustrezne intervencije sploh ne morejo zaključiti.
5. Poskrbeti moramo za ustrezno kadrovske zapolnitev občinskih uprav z občinskimi urbanisti, saj se nekatere občine v tem trenutku ne morejo soočati s strokovnimi zahtevami prostorskega načrtovanja. Občinski urbanist je v tem smislu dober inštitut, a še ne deluje optimalno in moramo razmisliti o njegovi nadgradnji oziroma izboljšanju učinkovitosti.

SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

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

Teme na sekciji za upravljanje nepremičnin so bile tudi 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.

Smernice Informacijskega pooblaščenca za upravnike večstanovanjskih stavb

Alenka Jerše in Saša Zlatkovski, Informacijski pooblaščenec

Varstvo zasebnosti in osebnih podatkov

- **Pravna podlaga:** Varstvo zasebnosti in osebnih podatkov je urejeno z različnimi pravnimi akti, vključno z EKČP, Listino EU, Ustavo RS, Splošno uredbo o varstvu podatkov (GDPR), ZVOP-2 in drugimi področnimi predpisi.
- **Osební podatki:** Definicija osebnih podatkov vključuje informacije, ki se nanašajo na določenega ali določljivega posameznika, kot so ime, naslov, EMŠO, telefonska številka, IP naslov, fotografije itd.

Obdelava osebnih podatkov

- **Kdaj se uporabljajo pravila:** Pravila se uporabljajo pri obdelavi osebnih podatkov, ki vključuje avtomatizirane postopke ali podatke, ki so del zbirke.
- **Odgovornost:** Upravljalci in obdelovalci so odgovorni za zakonitost obdelave, ustrezno varovanje podatkov, informiranje posameznikov in izvrševanje njihovih pravic.

Obveznosti upravnikov

- **Zakonitost obdelave:** Upravnik mora zagotoviti, da je obdelava podatkov zakonita in da so podatki ustrezno varovani.
- **Informiranje posameznikov:** Pomembno je obveščanje posameznikov ob zbiranju podatkov in v primeru kršitev varnosti.
- **Prenos podatkov:** Posebna pozornost je namenjena prenosu podatkov v tretje države in obdelavi za druge namene.

Videonadzor (v novem ZVOP-2 za večstanovanjske stavbe ni več posebej urejen)

- **Pravna podlaga:** Videonadzor mora biti izveden v skladu z zakonodajo, ki določa, kje je dovoljeno izvajati videonadzor in kako morajo biti posamezniki obveščeni.
- **Obvestila:** Obvestila o videonadzoru morajo vsebovati minimalne informacije, kot so namen obdelave, upravljavec sistema in kontaktni podatki.

Posredovanje podatkov etažnih lastnikov

- **Pogodbeni interes:** Upravnik lahko posreduje osebne podatke etažnih lastnikov, kadar je to potrebno za izpolnjevanje pogodbe o upravljanju večstanovanjskih stavb.
- **Zakoniti interes:** V določenih primerih lahko upravnik posreduje podatke na podlagi zakonitega interesa, vendar je za druge namene potrebna privolitev posameznikov.

Komunikacija z mediji

- Svoboda izražanja: ZVOP-2 določa pravne podlage za obdelavo osebnih podatkov v okviru svobode izražanja, vključno z obdelavo za namene obveščanja javnosti, umetniškega ali raziskovalnega ustvarjanja.

Umetna inteligenca

- Regulacija: Posebna pozornost je namenjena regulaciji umetne inteligence in njenemu vplivu na varstvo osebnih podatkov, vključno z oceno učinkov na temeljne pravice.

Zaradi obsežnosti in zanimivosti predmetne tematike je bila sprejeta odločitev, da se v okviru GZS - Združenja upravnikov nepremičnin v prihodnjem letu organizira celodnevno izobraževanje.

Učinkovito vodenje zbora etažnih lastnikov - komunikacijska delavnica

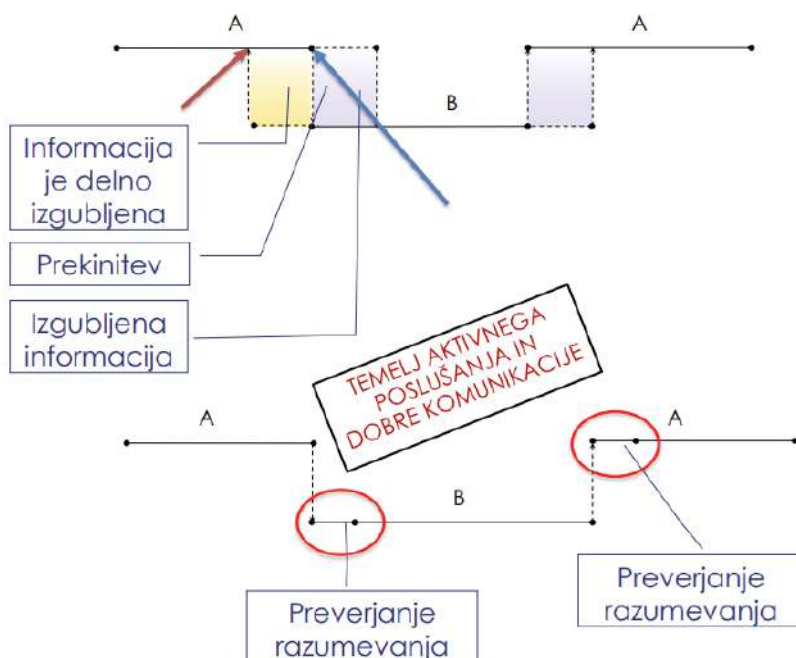
Tadej Petek, Develor d.o.o.

Ključni elementi za uspešno vodenje zbora etažnih lastnikov

- Prvi vtis: Pomembnost prvega vtisa, saj ni druge priložnosti za dober prvi vtis.
- Aktivno poslušanje: Vključuje odprtost, fizično pozornost, zadržanje mnenja in preverjanje razumevanja.
- Profesionalna priprava: Jasno in strukturirano vodenje, aktivno poslušanje, obvladovanje konfliktov, jasna komunikacija, empatija in razumevanje ter sposobnost sprejemanja odločitev.

Aktivno poslušanje in preverjanje razumevanja

- Izgubljena informacija: Pomembnost preverjanja razumevanja, da se prepreči izguba informacij.
- Prekinitev: Preverjanje razumevanja pomaga pri ohranjanju celovitosti informacij.



DEVELOR

Lastnosti uspešnega upravnika

- Profesionalna priprava: Temeljita priprava na zbor etažnih lastnikov.
- Jasno in strukturirano vodenje: Pomembnost jasnega in strukturiranega pristopa.
- Aktivno poslušanje: Ključna veščina za uspešno komunikacijo.
- Obvladovanje konfliktov: Sposobnost reševanja konfliktov na konstruktiven način.

- Jasna komunikacija: Pomembnost jasne in učinkovite komunikacije.
- Empatija in razumevanje: Razumevanje in empatija do etažnih lastnikov.
- Sposobnost sprejemanja odločitev: Odločnost in sposobnost sprejemanja odločitev.

Zaradi zanimivosti in uporabnosti komunikacijskih veščin je bila sprejeta odločitev, da se v okviru GZS - Združenja upravnikov nepremičnin v prihodnjem letu organizira interaktivna delavnica posebej za operativne upravnike, ki vodijo zборе etažnih lastnikov.

Elektronsko odločanje etažnih lastnikov s podpisno listino

Matej Leskovar, Imagine d.o.o.

Odločanje s podpisovanjem listine

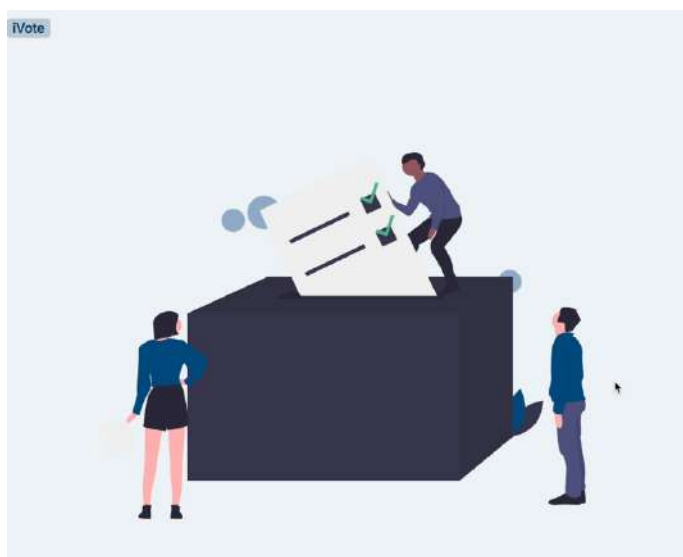
- Pisno glasovanje: Etažni lastniki odločajo za ali proti predlaganemu sklepu s podpisom listine, ki vsebuje predloge sklepov, obrazložitev, ime in priimek lastnika ter datum podpisa.
- Postopek: Predlog je sprejet, če ga v roku treh mesecev podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.
- Rezultat glasovanja: Objavi se na oglasni deski ali mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom, in se pošlje etažnim lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem.

Elektronsko glasovanje

- Pravila: Uporabljajo se pravila za odločanje s podpisovanjem listine, z dodatnimi zahtevami za preveritev identifikacije etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja.
- Kvalificirani elektronski podpis: Lastnik uporablja kvalificirani elektronski podpis za izjavljanje svoje volje.
- SI-PASS: Sistem za spletno prijavo in e-podpis, ki omogoča prijavo v različne spletne portale z uporabo digitalne identitete.

iVote za e-glasovanje

- Prijava: Lastniki se prijavijo preko sistema SI-PASS.
- Uporaba: Omogoča uporabo kvalificiranega elektronskega podpisa in preveritev identifikacije etažnih lastnikov.
- Integracija: Povezan z drugimi produkti podjetja Imagine, kot sta iPartments in iDesk.web.
- Postopek glasovanja: Priprava in prenos podpisnih listin, glasovanje, podpisovanje in objava rezultatov.



Dobrodošli

Prijava v iVote

Elektronski naslov *

Geslo *

☐ Nisem robot. 

[Ste pozabili geslo?](#)

[Registracija Ustvarite svoj račun](#)

Zakonodaja glede elektronske identifikacije in storitev zaupanja

- ZEISZ in eIDAS: Uredba eIDAS določa zahteve za napredni in kvalificirani e-podpis, medtem ko "navadnih" e-podpisov ne ureja.
- Ravni zanesljivosti: Elektronske identifikacije so razvrščene glede na stopnjo obvladovanja nevarnosti zlorab ali spreminjanja identitete imetnika sredstva.

Prednosti SI-PASS

- Enotna prijava: Uporabnik se na enoten način prijavi v različne spletne portale.
- E-podpis na daljavo: Omogoča izdelavo e-podpisa na daljavo brez potrebe po lokalni podpisni komponenti.

Aplikacija za elektronsko glasovanje bo uradno na voljo konec leta 2024.

Uveljavljanje napak pri novogradnjah in unovčevanje bančnih organizacij

Maša Kramar in Blaž Slavec, Odvetniška pisarna Senica

Upravnik po določilih SPZ

- Določitev upravnika: Etažni lastniki morajo določiti upravnika, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov.
- Pooblastila upravnika: Vključujejo izvajanje sklepov etažnih lastnikov, vzdrževanje skupnih delov, upravljanje z rezervnim skladom, zastopanje etažnih lastnikov in vložitev tožb.

Imenovanje upravnika po ZVKSES

- Pogoji za imenovanje: Upravnik mora biti imenovan, če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in več kot dva kupca.
- Konflikt interesov: Prodajalec ne sme imenovati samega sebe za upravnika (tako VS RS II I Ips 303/2012).

Stvarne napake

- Definicija: Napaka je stvarna, če stvar nima lastnosti za običajno ali posebno rabo, ki je bila prodajalcu znana, ali če se ne ujema z vzorcem.
- Očitne napake: Pomemben je trenutek prevzema, primopredajni zapisnik je relevanten za uveljavljanje očitnih napak.
- Skrite napake: Prodajalec odgovarja za napake, ki se pokažejo v dveh letih od prevzema, oziroma desetih letih za napake v solidnosti gradbe.

Odprava napak

- Očitne napake: Prodajalec mora napake odpraviti v enem mesecu.
- Skrite napake: Prodajalca je treba obvestiti o napakah v dveh mesecih od ugotovitve, napako pa odpraviti v dveh mesecih.

Zahtevki kupca

- Jamčevalni zahtevki: Vključujejo odpravo napak, odpravo na stroške prodajalca, znižanje kupnine ali odstop od pogodbe.
- Sodno uveljavljanje: Rok za uveljavljanje zahtevkov je eno leto od obvestila prodajalcu.
- **Vloga upravnika**
- Aktivna legitimacija: Upravnik je dolžan obvestiti prodajalca o napakah in uveljavljati zahteve.
- Bančne garancije: Upravnik mora sodelovati s kupci pri unovčevanju garancij za napake na skupnih delih stavbe, pri čemer mora paziti, saj unovčevanje bančnih garancij na zalogo ni dovoljeno.

Pri naslednji spremembi predmetnega zakona se predlaga jasna opredelitev nalog upravnika v primerih uveljavljanja jamstev za odpravo napak (vezanost na predhodni sklep etažnih lastnikov ali neposredno po lastni odločitvi v svojstvu dobrega strokovnjaka).

Aktualna vprašanja in odprte dileme s področja delitve stroškov toplote

Gregor Rome, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo

Pravilniki in zakonodaja

- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto: Uporablja se za stanovanjske in druge stavbe z več posameznimi deli. Korekturni faktorji se določijo glede na toplotne izgube posameznih delov stavbe.
- Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE): Števci in delilniki stroškov ogrevanja morajo biti naprave z daljinskim odčitavanjem.
- Direktiva EPBD3 2024: Poudarek na informiranju in osveščanju uporabnikov o energetske učinkovitosti.

Individualno merjenje toplote

- Predlog Zakona o učinkoviti rabi energije (ZURE1): Namestitev individualnih števcov ni obvezna, če je raba toplote za ogrevanje manjša od 25 kWh/m²a. Uporabniki se odločajo o načinu delitve in obračunu.

Praktične izkušnje in izzivi

- Korekturni faktorji: Večina še vedno uporablja faktorje iz leta 2010, kar povzroča netransparentnost in višje stroške merjenja.
- Majhen vpliv uporabnika: Uporabniki imajo majhen vpliv na višino obračunanih stroškov, kar je problematično pri visokih cenah ogrevanja.
- Nemerjena toplota: Problem nemerjene oddane toplote na vertikalnih vodih.

Priporočila

- Uporaba Pravilnika: Pravilnik je smiselno uporabljati predvsem za primere delilnikov.
- Zmanjšanje porabe toplote: Prioriteta je zmanjšanje odjema/porabe toplote na nivoju stavbe.

V sami razpravi je bilo jasno povedano, da je kljub vsem določilom o obveznem mesečnem merjenju porabe obračun stroškov še vedno mogoč v obliki mesečnih akontacij in letnega poročuna.

Problematika potresne varnosti večstanovanjskih stavb

Dejan Prebil, Inženirska zbornica Slovenije

Potresna nevarnost Slovenije

- Zgodovina: Slovenija je potresno ogrožena dežela. Pomembni potresi, kot tisti v Ljubljani leta 1895, so spodbudili razvoj protipotresnih predpisov.
- Analiza škode: Enak potres, kot leta 1895, bi danes povzročil škodo v vrednosti 7 milijard evrov in več sto smrtnih žrtev.

Protipotresni predpisi v Sloveniji

- Pred letom 1964: Stavbe iz tega obdobja so najbolj kritične zaradi hitre in površne gradnje s slabimi materiali.
- 1964-1981: Prvi jugoslovanski protipotresni predpis je bil uveden leta 1964 po potresu v Skopju.
- 1981-2008: Novi predpisi so uvedli pomembne novosti, vendar so imeli tudi pomanjkljivosti.
- Po letu 2008: Uporaba modernih evropskih standardov Evrokod, ki zagotavljajo višjo potresno odpornost.

Informacija o potresni varnosti objektov

- Pomanjkanje informacij: Pri nakupu ali najemu stanovanj ni na voljo informacij o potresni odpornosti objektov.

Energetske sanacije obstoječih objektov

- Neučinkovitost: Energetska sanacija potresno neodpornega objekta je lahko škodljiva, saj ustvarja lažno iluzijo varnosti in otežuje kasnejšo potresno sanacijo.
- Posegi v nosilno konstrukcijo obstoječega objekta
- Gradbeni zakon (GZ-1): Določa vrste posegov, kot so odstranitev, prizidava, rekonstrukcija in vzdrževanje.
- Manjša rekonstrukcija: Ne zahteva gradbenega dovoljenja, vendar je potrebna previdnost pri posegih v nosilno konstrukcijo.

Vzdrževanje objekta

- Manjši inštalacijski preboji: Omejitve pri vrtanju v nosilne konstrukcijske elemente.
- Zamenjava poda ali kritine: Povečanje mase lahko zmanjša potresno odpornost objekta.
- Odstranitev lahkih nenosilnih sten: Te stene prispevajo k potresni odpornosti stavbe.
- Vgradnja strešnega okna: Omejitve pri posegih v konstrukcijske elemente ostrešja.
- Zaključek
- Potresna nevarnost: Slovenija je potresno ogrožena dežela, zato je pomembno upoštevati potresno varnost pri gradnji in prenovi objektov.

IZS bo do konca leta pripravila priročnik o manjših rekonstrukcijah, ki bo posredovan tudi članom GZS ZPN.

Učinkovita izterjava upravnika

Nataša Plavec Matko, Terca d.o.o. in članica UO GZS ZUN

Učinkovitost izterjave

- Pravilen obračun: Poudarek na pravilnem obračunu stroškov.
- Računi dobaviteljev: Zagotavljanje, da so dela opravljena in sklepi veljavno sprejeti.
- Reševanje reklamacij: Postopki za učinkovito reševanje reklamacij.

Stroški upravljanja

- Pogodbeni in ostali stroški: Različne vrste stroškov, ki jih upravnik obračunava.
- Kriteriji delitve stroškov: Vključuje stroške vzdrževanja in upravljanja.
- Subsidiarna odgovornost: Pravna odgovornost v primeru neplačil.
- Enoletni zastaralni rok: Za terjatve upravnikov večstanovanjskih stavb.

Rezervni sklad

- Pravilen izračun: Poudarek na pravilnem izračunu prispevkov.
- Povišan mesečni prispevek: Možnost povišanja prispevkov.
- Poziv upravnika: Postopki za pozivanje etažnih lastnikov.
- Triletni zastaralni rok: Za terjatve iz rezervnega sklada.

Ugovor zoper sklep o izvršbi

- Verodostojna listina: Pomen verodostojnih listin pri ugovorih.
- Obrazložen in pravočasen: Pomen pravočasnega in obrazloženega ugovora.
- Aktivna in pasivna legitimacija: Pravice in obveznosti strank v postopku.
- Vpis lastninske pravice: Pomen vpisa lastninske pravice na dolžnika.

Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije

Nevenka Kosec, Inšpektorat Republike Slovenije za stanovanja

Namen izvedenega nadzora

- Preveritev sklica zbora etažnih lastnikov, sestave zapisnika, odprtja ločenega fiduciarnega računa rezervnega sklada.
- Cilji: zmanjšanje kršitev zakonodaje, informiranje deležnikov, povratna informacija, doseganje namena predpisa.

Potek postopka

- Uvedba upravnega in/ali prekrškovnega postopka v primeru ugotovljenih kršitev.
- Ustavitev postopka in obvestilo upravniku, če kršitev ni ugotovljenih.

Rezultati nadzora

- Izvedenih 10 nadzorov upravnikov večstanovanjskih stavb.
- Ugotovljene kršitve:
 - Zamuda pri odprtju ločenega fiduciarnega računa rezervnega sklada (2 primera).
 - Ne sklic zbora etažnih lastnikov (1 primer).
 - Ne sestava in objava zapisnika zbora v roku 30 dni (1 primer).

Komentar

- Nadzor je bil izveden brez sodelovanja z drugimi inšpekcijami.
- Kadrovske omejitve (5 inšpektorjev za celotno RS).
- Majhen vzorec, ki ni reprezentativen za celotno panogo.

Uporaba SZ-1

- Prepletanje s Stvarnopravnim zakonikom (SPZ) in Obligacijskim zakonikom (OZ).
- Obvezno imenovanje upravnika, pooblastila upravnika, sklic zbora lastnikov, sestava zapisnika.

Nadzor

- Razporejen med različne inšpektorate (Tržni inšpektorat RS, Energetska inšpekcija RS, Finančna uprava RS, Banka Slovenije).
- Inšpekcijski nadzor nad ravnanjem upravnikov v skladu s pooblastili in prekrškovnimi določbami SZ-1.

Zaključek

- Preventivno delo IRSS (odgovarjanje na dopise, vprašanja, objave na spletni strani, sodelovanje pri spremembi zakonodaje).
- Usmerjeni nadzori bodo izvajani tudi v prihodnjem letu.
- Napotitev upravnikov in etažnih lastnikov na dosledno uporabo določb SZ-1 in podzakonskih predpisov

STANOVANJSKA SEKCIJA

Moderator: Peter Jan, podpredsednik ZSS, Stanovanjski sklad Nova Gorica

Načini določanja najemnin za javna najemna stanovanja v državah EU

Sorcha Edwards, Housing Europe

Dr. Bernd Rießland, GBV Avstrija

Ga. Sorcha Edwards, generalna sekretarka Housing Europe, je predstavila različne politike najemnin in njihov vpliv na stanovanjski sistem. Poudarila je, da je pravilna politika najemnin ključna za uspeh stanovanjskega sistema, saj mora najemnina pokrivati stroške vzdrževanja, hkrati pa ne sme biti previsoka, da ostane dostopna za najemnike. Izpostavila je tri ključne točke: nizke najemnine povezane z dohodkom, subvencije za najemnine s strani države in uravnoteženost med dostopnostjo in prihodki za stanovanjske ponudnike

Predstavila je različne modele določanja najemnin v evropskih državah:

- Danska: Najemnine temeljijo na stroškovnem modelu, kjer najemnine ostanejo fiksne po obdobju 45 let. Presežki ostanejo v sistemu, kar omogoča trajnostno financiranje
- Belgija: Najemnine so povezane z vrednostjo nepremičnine in prilagojene glede na dohodek gospodinjstva. Najemnine so omejene na največ 20 % dohodka gospodinjstva
- Nizozemska: Najemnine so določene na podlagi točkovnega sistema, ki upošteva energetske učinkovitost in talno površino. Ta sistem se uporablja tudi za zasebni najemni sektor
- Nemčija: Poudarila je težave z najemninami po prenovi, kjer so najemnine po prenovi dovoljene brez stroge definicije prenove, kar povzroča težave za ljudi na socialni pomoči

Ga. Edwards je izpostavila tudi problem kratkoročnih najemov, ki konkurirajo dolgoročnim nizkocenovnim najemom, ter nove pristope, kjer lokalne vlade delujejo kot najemne agencije za prazne domove. Zaključila je s študijo, ki jo je izvedel Housing Europe na zahtevo irske vlade, kjer so primerjali različne modele najemnin v šestih državah in razvili nov model za Irsko, ki je zelo drugačen od prejšnjega.

Dr. Bernd Riessland iz Avstrijske zveze neprofitnih stanovanjskih združenj je predstavil koncept stanovanjske politike v Avstriji, osredotočen na stanovanja s stroškovno najemnino in revolving sklade.

Avstrijski stanovanjski trg je razdeljen na tri tržne segmente, ki so v neposredni konkurenci: lastniška stanovanja (družinske hiše, stanovanja v etažni lastnini), profitna najemna stanovanja (maksimizacija dobička, individualni in institucionalni investitorji) ter neprofitna najemna stanovanja (stroškovna najemnina za nova stanovanja, revolving skladi, lastništvo zasebnih podjetij, sindikatov, zasebnih oseb, zasebnih fundacij, zadrug in javnih subjektov). Delež lastniških stanovanj, profitnih najemnih stanovanj in neprofitnih najemnih stanovanj se razlikuje glede na stopnjo urbanizacije (mesta, mestna in primestna območja, podeželje). Največji delež non-profit najemnih stanovanj je seveda koncentriran v mestih, najmanj pa na podeželju.

Stroškovna najemnina signalizira "realne" cene stanovanj na trgu, kar spodbuja zadostno ponudbo dostopnih stanovanj. LPHA omogočajo dostop do stanovanj za vse dohodkovne skupine, preprečujejo segregacijo in brezdomstvo ter zagotavljajo enak dostop do subvencij za vse investitorje. Z vidika mikroekonomskega koncepta neprofitnih stanovanjskih združenj (LPHA) je podal ugotovitev, da stroškovno določanje cen potrebno za nove investicije, omejena je osnovna najemnina za stanovanjski fond ter uvedena obveznost ponovnega investiranja kapitala v nova stanovanja ter finančna vzpodbuda - oprostitvev davka na dobiček za LPHA.

Stroškovno določanje najemnin je pripeljalo do tega, da so profitne najemnine v povprečju 50% višje od stroškovnih najemnin, pri čemer je razlika v mestih še večja. Analiza zgodovinskih podatkov kaže, da stroškovno osnovane najemnine zagotavljajo bolj dostopna stanovanja.

Skupni javni izdatki za stanovanja (gradnja stanovanj in stanovanjski dodatki) v Avstriji so nižji od povprečja EU, vendar avstrijski model stanovanjske politike zagotavlja visoko stopnjo dostopnosti stanovanj.

Nacionalni stanovanjski program 2025-2035

mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad Republike Slovenije

mag. Roman Renner in mag. Edvard Mivšek, Geodetski inštitut Republike Slovenije

dr. Klemen Ploštajner, Ministrstvo za solidarno prihodnost

G. Remec je predstavil Izvajanje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) oziroma rezultate dela Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. SNP se je preko SS RS izvajal skozi različne pojavne oblike in je doprinesel različno število novih javnih najemnih stanovanj (JNS).

Programi za sofinanciranje JNS so se izvajali v krajih kot so Velenje, Ljubljana, Celje, Koper, Sv. Ana, Vojnik, Dravograd, Rogaška Slatina, Zreče, Slovenske Konjice in Novo mesto. Rezultirali so v 944 stanovanjih s skoraj 50 MIO EUR vloženimi sredstvi.

Aktualni Program je vreden še 26 MIO EUR in sicer 16 MIO skozi ugodna posojila, 10 MIO pa skozi soinvestitorstvo.

Razpisi za starejše so med 2017 in 2023 realizirali 188 oskrbovanih stanovanj v krajih kot so Velenje, Celje, Šmarje pri Jelšah, Krško, Trbovlje in Rogaška Slatina. Aktualni program ponuja 5 še MIO eur (2 MIO za posojila in 3 MIO za soinvestitorstvo).

S pozivi za nakup novih stanovanj in zemljišč je SS RS med 2016 in 2024 realiziral odkup 412 stanovanj (od tega 55 oskrbovanih) in sicer s 40,97 MIO EUR sredstev. Aktualni poziv je vreden še dodatnih 15 MIO EUR. Odkupi so se vršili v krajih Maribor, Lenart, Slovenj Gradec, Mozirje, Radenci, Gornja Radgona, Mežica, Sveta Ana, Brežice, Kočevje, Slovenska Bistrica, Črnomelj, Murska Sobota, Podčetrtek, Ravne na Koroškem in Radlje ob Dravi.

Sklad je izvedel tudi pilotni projekt za mlade do 30. leta s posteljami v stanovanjih v Borovnici in Ljubljani ter Skupnost za mlade na Gerbičevi v Ljubljani s 109 enotami in 171 posteljami, skupnim prostorom, delovnim prostorom, kuhinjo in prostorom za druženje.

Sklad je izvajal tudi lastne gradnje in sicer 1.343 stanovanjskih enot (od tega 85 oskrbovanih) v vrednosti 201,14 MIO EUR, v gradnji oz. pripravi pa ima še 1.800 enot v gradnji in pripravi 158 oskrbovanih stanovanj v vrednost 370 MIO EUR. Vse skupaj je podrobneje predstavila ga. Burnazović v naslednji predstavitvi.

G. Renner in g. Mivšek sta predstavila inicialne aktivnosti za vzpostavitev registra javnih najemnih stanovanj (RJNS) za vsa javna stanovanja občin, skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Za celovito izvajanje stanovanjske politike je potrebno zagotoviti pregled nad stanovanji v RS, prvi korak pa so javna najemna stanovanja. Končni cilj projekta je vzpostavitev Registra vseh stanovanj v Republiki Sloveniji za različne potrebe uporabe in povezovanje z drugimi evidencami.

Konkretno je namen registra JNS analiza števila in stanja javnih najemnih stanovanj v Sloveniji, spremljanje najemnin na področju javnega najema, planiranje in spremljanje stanovanjskih potreb, načrtovanje nove stanovanjske infrastrukture, ugotavljanje stanovanjskega standarda na področju javnega najema ter pomoč v izrednih razmerah ob naravnih in drugih nesrečah za potrebe namestitve prebivalstva v javna stanovanja.

Skozi predstavitev sta predavatelja pokazala predvidene faze vzpostavitve Registra stanovanj, cilje projekta, namen Registra javnih najemnih stanovanj (RJNS), sodelujoče subjekte na projektu, predstavila sta rezultate 1. faze projekta (Pilotna vzpostavitev RJNS), nato pa še 2. fazo projekt (Inicialna vzpostavitev RJNS) ter nazadnje pokazala še trenutno stanje že zbranih podatkov.

G. Ploštajner je na koncu te točke predstavil izhodišča za oblikovanje novega Nacionalnega stanovanjskega programa. Izhodiščna predpostavka (ki je tudi osnova novega Programa) je strateška politična odločitev oziroma napoved, da bo država v naslednjih 10 letih izgradila 20.000 novih najemnih stanovanj. Kot ključne ovire za izvedbo se kažejo primanjkljaj podatkov za odločanje in usmerjanje, načrtovanja in koordinacije, primanjkljaj ustreznih finančnih virov in sistema financiranja, pomanjkanje akterjev, ki bi vodili projekte,

premalo ustreznih in pripravljenih zemljišč ter izvajalske strukture za gradnja in projektiranje, nazadnje pa primanjkljaj politične volje in pripravljenosti.

V smislu ugotavljanja potreb je g. Ploštajner predstavil pregled anketno evidentiranih potreb s strani SSRS (leta 2023) za celotno državo, ki je pokazala potrebo po več kot 15.000 enotah.

Glede na prikaz potreb po policentričnem sistemu naselij je predstavil analizo potreb po posameznih območjih po Sloveniji in največja odstopanja od začrtane smeri po posameznih lokacijah.

Za konec je kot potrebne korake naprej izpostavil analizo primernih zemljišč in potenciala za njihovo aktivacijo, koordinacijo in usklajenost z regionalnimi prostorskimi plani, oblikovanje ustreznega vira financiranja, zagotovitev zmožnosti za izvajanje projektov v posamezni regiji, usposobljenost izvedbene strukture in seveda zagotoviti dovolj pripravljenosti in politične volje.

Predstavitev projektov članov ZSS

Sanja Burnazović, Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o.

Robert Peternelj, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja

Sašo Rink, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Irena Španinger, Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

V tej točki so posamezni predstavniki največjih stanovanjskih skladov predstavili nekaj svojih projektov in sicer:

- ga. Sanja Burnazović, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, je predstavila aktivnosti sklada pri gradnji 1.343 stanovanjskih enot oziroma 1.800 stanovanjskih enot v gradnji in pripravi stanovanj v različnih fazah (Novo Brdo, Ljubljana; Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana; Pod Pekrsko gorco, Maribor; Podbreznik, Novo mesto; Nova Dolinska, Koper; Partizan, Jesenice; Ob Kobiljskem potoku, Lendava (1. in 2. faza); Ob Savi, Kranj (1. in 2. faza); Lukovica; Glince Podutik, Ljubljana (1. in 2. faza); Novo Pobrežje, Maribor).
- g. Robert Peternelj, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, je predstavil aktualne stanovanjske projekte Nepremičninskega sklada PIZ, d.o.o., ki je investitor, lastnik in najemodajalec oskrbovanih in najemnih stanovanj za starejše. Predstavitev je vključevala zgodovino sklada, pravne podlage, cilje in poslanstvo ter predstavitev aktualnih stanovanjskih projektov za starejše (Ajdoščina - Bevkova ulica; Kranj - Kranjska Iskra; Novo mesto - Šegova ulica; Ptuj - Potrčeva cesta; Ribnica - Majnikova ulica).
- g. Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o., predstavitev Projekta za gradnjo javnih najemnih stanovanj (Soseska DN-9). Investitor Nepremičnine Celje d.o.o. bo na obravnavanem območju zgradil 3 objekte B, C in D različnih etažnosti, s skupaj 93 stanovanjskimi enotami. Objekti bodo vsebovali tudi prostore za javni program, namenska stanovanja za podporo razvoju podjetništva, stanovanja za enostarševske družine (posebnost) ter prostor za co-working.
- g. Sašo Rink, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Predstavitev projektov v razvoju oziroma v gradnji (skupaj 1223 enot). Projekti v izvedbi (stanovanjska sošeska Rakova jelša I, stanovanjska sošeska Zvezna ulica, stanovanjska sošeska Litijska - Pesarska), projekti v razvoju (Zavetišče za brezdomce, Stanovanjska stavba ob Resljevi, Oskrbovana stanovanja Črnuški bajer, Stanovanjska sošeska Rakova jelša III, Stanovanjska sošeska Jesihov štrdon (trenutno v mirovanju), Stanovanjska sošeska Mestni kare Povšetova -OPPN 139 novi center).
- ga. Irena Španinger je predstavila delovanje Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS Maribor), ki je bil ustanovljen leta 1994 in upravlja več kot 2.250 stanovanj. Predstavitev vključuje projekte, kot so stanovanja za mlade in mlade družine na Dvorakovi ulici,

Vrbanski cesti in Korenčanovi ulici v Mariboru, ter varovana stanovanja za starejše v Občini Starše. Poudarjene so arhitekturne značilnosti, urbanistična zasnova in ocenjene vrednosti investicij.

Tehnične rešitve glede povezovanja zbirk podatkov in e-vlog za stanovanjske sklade

mag. Tatjana Mizori Zupan in Bernarda Kozelj Ministrstvo za digitalno preobrazbo

Mag. Tatjana Mizori Zupan in ga. Bernarda Kozelj z Ministrstva za digitalno preobrazbo sta nato udeležencem sekcije predstavili Tehnične rešitve glede povezovanja zbirk podatkov in e-vlog za stanovanjske sklade

Pojasnili sta, da je eUprava vstopna točka za elektronsko poslovanje državljanov z državo, namenjena državljanom Slovenije in EU. Za stanovanjske sklade so trenutno na voljo vloge za preveritev socialnega stanja gospodinjstva in sklenitev aneksa k najemni pogodbi. V pripravi je še pet novih vlog, vključno z vlogo za sklenitev najemne pogodbe z novim najemnikom in izdajo soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem. Prednosti e-vlog so predvsem preverjeni podatki iz uradnih evidenc, spletno plačevanje, avtomatska obdelava podatkov in brezpapirno poslovanje.

Glede povezovanja zbirk podatkov preko »Pladnja« sta pojasnili, da ta vključuje podatke iz različnih virov, kot so FURS, ZPIZ, ZZZS, GURS in ZRSZ. Pogoji uporabe so formalna pobuda odjemalca, pravna podlaga za povezovanje zbirk in ocena učinka v zvezi z varstvom osebnih podatkov. Najprej je treba posredovati podatke za priklop nato izvesti tehnično in vsebinsko testiranje nazadnje pa še usklajevanje z virom. Število registriranih uporabnikov eUprave se je od leta 2015 do 2023 znatno povečalo. Letos je bilo oddanih že 204.600 vlog. Tudi število odjemalcev »Pladnja« se je od leta 2012 do 2023 povečalo, enako tudi število transakcij. Predstavitev je poudarila pomembnost digitalne preobrazbe in integracije različnih podatkovnih zbirk za izboljšanje storitev za stanovanjske sklade ter olajšanje postopkov za državljane.

Oskrbovana stanovanja: obstoječe stanje in predlogi izboljšav

Anja Lazar in Maša Hawlina, Inštitut za študije stanovanj in prostora ter Inštitut Republike Slovenije za socialno varstvo

Anja Lazar in Maša Hawlina iz Inštituta za študije stanovanj in prostora ter Inštituta Republike Slovenije za socialno varstvo sta predstavili obstoječe stanje in predloge izboljšav za oskrbovana stanovanja. Predstavitev vključuje pregled katastra nepremičnin, zbiranje podatkov preko vprašalnikov, terenske obiske in intervjuje s stanovalci ter pregled tujih praks (VB, Nemčija, Avstrija). Oskrbovana stanovanja so arhitektonsko prilagojena in namenjena ljudem, ki zmorejo živeti razmeroma samostojno ob občasni pomoči drugih. Tehnične zahteve za graditev oskrbovanih stanovanj so opredeljene v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje.

Umetna inteligenca, njene prednosti in tveganja

Božidar Dajčman (direktor varnosti v večji slovenski banki)

G. Dajčman je predstavil tematiko umetne inteligence, kaj to je in kaj počne, najprej s splošnega vidika. Nato se je dotaknil možnosti uporabe pri poslovanju z nepremičninami, pri ocenjevanju vrednosti

nepremičnin (Stranki prilagojeno iskanje in oglaševanje, Chatboti in virtualni asistenti), Vzdrževanje stavb (poraba energije, optimizacija, ...), Varnost in nadzor in podobno. Opozoril je tudi na posamezna tveganja pri uporabi UI, kot npr. glede zasebnosti, pomanjkanja transparentnosti, pristranskost in diskriminacija, varnost ter družbene spremembe.

Predstavitev dobrih praks javnih stanovanjskih skladov

Maja Kos, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Barbara Vodan Jecelj, Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

Ga. Kos je predstavila pravno problematiko glede prijave prebivališča najemnika po izselitvi iz stanovanja (prijavna obveznost, postopek ugotavljanja dejanskega stalnega prebivališča po uradni dolžnosti, Postopanje JSS MOL

v primerih (ne)napovedane odselitve najemnika, po poteku najemne pogodbe ali po (prisilni) izselitvi najemnika). Predstavitev je vključevala definicijo stalnega prebivališča, prijavno obveznost po Zakonu o prijavi prebivališča (ZPPreb-1) in postopek prijave na upravni enoti (UE). Obravnavala je tudi odjavno obveznost in postopek ugotavljanja dejanskega stalnega prebivališča, ki ga lahko sproži UE po uradni dolžnosti. Predstavitev poudarja sodelovanje med občinami, CSD, UE in nevladnimi organizacijami pri reševanju težav z odjavo prebivališča nekdanjih najemnikov.

Ga. Vodan Jecelj je govorila o pravici do stanovanja v postopkih odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja. Predstavitev poudarja pomembnost pravice do stanovanja kot temeljne človekove pravice in potrebo po uravnoteženju interesov najemnikov in lastnikov v postopkih odpovedi najemnih pogodb in izpraznitve stanovanj.

Pravica do primerne stanovanja je temeljna človekova pravica, priznana v različnih mednarodnih aktih, kot tudi Ustavi RS. Evropsko sodišče za človekove pravice (ESČP) in slovenska sodišča poudarjajo potrebo po tehtanju interesov najemnikov in lastnikov ter socialni funkciji stanovanja.

Odpoved najemne pogodbe je urejena s Stanovanjskim zakonom (SZ-1), ki razlikuje med krivdnimi in nekrivdnimi razlogi za odpoved. Krivdni razlogi vključujejo neplačilo najemnine, kršitve hišnega reda ali pogojev najema, medtem ko nekrivdni razlogi zahtevajo ponudbo nadomestnega stanovanja najemniku. Pravica najemodajalca do odpovedi najemne pogodbe se mora uravnotežiti s pravico najemnika do stanovanja, še posebej pri ranljivih skupinah, kot so starejši, invalidi ali družine z otroki. Slovenska sodišča v svojih sodbah poudarjajo potrebo po tehtanju interesov najemnikov in lastnikov ter socialni funkciji stanovanja. Primeri iz sodne prakse vključujejo sodbe Višjega sodišča v Celju in Mariboru ter Vrhovnega sodišča RS, ki obravnavajo krivdne in nekrivdne odpovedne razloge ter sorazmernost posega v pravico do doma. JMSS Maribor je v svojih postopkih odpovedi najemnih pogodb in izpraznitve stanovanj obravnaval primere kršitev hišnega reda, uničevanja skupnih površin in prekomernega hrupa. Postopki vključujejo izdajo opominov, pozive k izboljšanju vedenja, vložitev tožb in predlogov za izdajo začasnih odredb.

Čisto na koncu je ga. Kos predstavila še temo Dokazovanja v postopkih javnega razpisa dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem (odločanje o izpolnjevanju pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem ter odločanje o uvrstitvi med upravičence - točkovanje). Predstavitev vključuje pravne podlage, kot so Stanovanjski zakon (SZ-1) in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ter uporabo določil Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP). Poudarja enako obravnavanje prosilcev, uporabo enotnih kriterijev in točkovanje na podlagi dokumentov in meril. Predstavitev obravnava tudi dokazna sredstva, kot so listine, priče, izvedenci, ogled in izjava stranke, ter postopek pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc

SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

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

Posebne nepremičnine - Na kaj biti pozoren?

Andreja Borštnar, u.d.i.a., ATEU d.o.o.

Ga. Andreja Borštnar je predstavila posebne nepremičnine in opozorila, na kaj je treba biti pozoren pri njihovi obravnavi. Posebne nepremičnine so objekti ali območja, ki imajo specifične značilnosti in so prilagojeni svoji funkciji. Njihova prodaja ali sprememba namembnosti lahko predstavlja izziv, saj njihova vrednost temelji na specifični rabi. Objekti, ki predstavljajo posebne nepremičnine, vključujejo verske, izobraževalne, zdravstvene, javne, kulturne, športne, vojaške, infrastrukturne in zabaviščne objekte. Območja pa so zemljišča za posebne namene, vodna zemljišča in infrastrukturo, infrastrukturna zemljišča in objekte, energetska infrastrukturo, zaščitena naravna območja, športna in rekreacijska zemljišča, rudarska zemljišča in kamnolomi.

Poplavna območja so razdeljena glede na stopnjo nevarnosti:

- Majhna poplavna nevarnost: gradnja vseh objektov je dovoljena.
- Srednja in velika poplavna nevarnost: dovoljena gradnja objektov za varstvo pred poplavami, športnih igrišč, kompleksnih industrijskih objektov in kulturnih objektov.

Vodovarstvena območja so razdeljena na najozje, ožje in širše območje, kjer veljajo posebni pogoji za gradnjo in uporabo. Kmetijska zemljišča imajo posebne predpise glede gradnje objektov za rastlinsko pridelavo, rejo živali, skladiščenje pridelka in lesnih goriv ter druge kmetijske objekte. Gozdna zemljišča so urejena z Zakonom o gozdovih, ki določa pogoje za gradnjo in uporabo objektov na teh zemljiščih. Kamnolomi zahtevajo koncesijo za črpanje in sanacijo območja po končani rabi. Elektrarne vključujejo manj zahtevne in zahtevne objekte, za katere je potrebno pridobiti energetska dovoljenja, okoljevarstveno soglasje in druga dovoljenja.

Predstavitev je pripravila Andreja Borštnar, direktorica podjetja ATEU d.o.o., ki ima bogate izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin, skrbnih pregledov nepremičnin in izdelave energetskih izkaznic

Varna pristanišča kapitala, plemenite kovine in nepremičnine

Peter Slapšak, Elementum d.o.o.

G. Peter Slapšak je predstavil temo varnih pristanišč kapitala, plemenitih kovin in nepremičnin. Poudaril je, da nepremičninski posredniki lahko priporočajo plemenite kovine svojim strankam zaradi razširitve portfelja, varnosti premoženja, stabilizacije portfelja strank, povečanja referenc in priporočil, vzajemne koristi za posel, raznolikosti v obdobjih nestanovitnosti na trgu in dolgoročnega grajenja zaupanja. Plemenite kovine pogosto igrajo vlogo zaščite pred inflacijo in finančnimi krizami, kar dopolnjuje stabilnost, ki jo zagotavljajo nepremičnine. Posredniki lahko svojim strankam priporočajo takšno zaščito kot dodatek k nepremičninskim naložbam, kar prispeva k stabilizaciji portfelja

Predstavitev aktualnih odločitev Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev

Miha Štepec, Predsednik Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev

V nadaljevanju je g. Miha Štepec predstavil odločitve Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami v letu 2024. Vloga Komisije vključuje izdajo načelnih mnenj, stališč, priporočil in pojasnil o vprašanjih, povezanih z vsebino Kodeksa, ter svetovanje članom ZDNP in podpisnikom glede dobrih poslovnih običajev. Podrobneje je predstavil načelna mnenja, ki jih je komisija sprejela v letu 2024, in sicer o prepričevanju nepremičninskih posrednikov v poslovno sodelovanje, o obvestilni obveznosti nepremičninskih družb do tretjih oseb in o razumevanju besedne zveze "okvirna ponudbena cena".

Predstavitev ugotovitev iz nadzorov Stanovanjske inšpekcije

mag. Boštjan RUS, Inšpektorat za stanovanja

Mag. Boštjan Rus, stanovanjski inšpektor iz Inšpektorata RS za stanovanja, je predstavil ugotovitve usmerjenega nadzora oglaševanja prodaje novih stanovanj in enostanovanjskih stavb. Namen nadzora je bil preveriti oglaševanje prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb po celotnem območju RS. Poročilo vključuje potek postopka, posebnosti inšpekcijskega postopka, rezultate nadzora in komentarje. Ugotovljene so bile kršitve, kot so pomanjkanje gradbenega dovoljenja in splošnih pogojev prodaje. Poudaril je tudi prepletanje z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP) in nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj.

Preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma

mag. Lucija Frlec, Urad RS za preprečevanje pranja denarja

Mag. Lucija Frlec iz Urada RS za preprečevanje pranja denarja je predstavila preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma. Izpostavila je najpogostejše kršitve zavezancev, kot so neizdelana ocena tveganja, pomanjkanje učinkovitih politik, kontrol in postopkov za obvladovanje tveganj, neizveden pregled stranke in neimenovanje pooblaščenca. Poudarila je tudi obveznost pregleda stranke, ugotavljanje politične izpostavljenosti, strokovno usposabljanje zaposlenih in imenovanje pooblaščenca ter namestnika.

Inšpekcijski nadzor pri nepremičninskih družbah - ugotovitve Tržnega inšpektorata RS

Simona Završnik Vrčon, Tržni inšpektorat RS

Ga. Simona Završnik Vrčon, inšpektorica višja svétnica iz Tržnega inšpektorata RS, je predstavila ugotovitve inšpekcijskega nadzora pri nepremičninskih posrednikih. Najprej je predstavila pravne podlage za nadzor, kot so Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr), Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot-1), Zakon o učinkoviti rabi energije (ZURE) in Zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno (ZPDZC-1). Poudarila je tudi smernice za izvajanje Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2), nato pa je podrobneje predstavila tudi nekatere ugotovitve nadzora, kot so neizvajanje pregleda stranke,

neizdelana ocena tveganja, pomanjkanje programa letnega strokovnega usposabljanja in izobraževanja ter neustrezna notranja kontrola.

Spremembe zakonodaje, ki vpliva na delo nepremičninskih posrednikov

Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Direktor GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami g. Boštjan Udovič, je predstavil kratek pregled sprememb zakonodaje, ki vpliva na delo nepremičninskih posrednikov v letu 2024. V uvodu je predstavil način spremljanja postopkov spreminjanja predpisov, ki ga v zadnjih letih uporabljajo na ZPN. Posebej je izpostavil pričakovanja v zvezi s spremembami Zakona o nepremičninskem posredovanju ter poudaril, da še vedno čakamo na odločitev Sodišča Evropske unije. Nato pa je predstavil tudi nekatere aktualne postopke spremembe področne zakonodaje, in sicer Zakona o urejanju prostora, Zakona o gostinstvu, Gradbenega zakona, Stanovanjskega zakona in Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Poudaril je pomembnost obveščanja članov ZPN o spremembah zakonodaje in sodelovanje pri pripravi sprememb predpisov.

Poklicna odgovornost nepremičninskih posrednikov in kršitve, ki vodijo v odškodninske zahteve

Barbara Mikec, Vodja oddelka - prevzem premoženjskih zavarovanj, Zavarovalnica Sava, d.d.

Ga. Barbara Mikec, vodja oddelka za prevzem premoženjskih zavarovanj pri Zavarovalnici Sava, je predstavila poklicno odgovornost nepremičninskih posrednikov in kršitve, ki vodijo v odškodninske zahteve. Pravni viri odgovornosti vključujejo Obligacijski zakonik (OZ), Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr) in druge zakonske in podzakonske akte. Zavarovalno kritje zajema čisto premoženjsko škodo, ki nastane zaradi strokovne napake zavarovanca pri opravljanju njegove dejavnosti. Strokovna napaka se presoja po povprečnem vzorcu oziroma po povprečni skrbnosti dobrega strokovnjaka. Kršitve, ki jih zaznavajo zavarovalnice, vključujejo pomanjkljivo preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnin, upravnih dovoljenj, oseb in davčne zakonodaje, napačno oceno vrednosti nepremičnine, nestrokovno pripravljeno predpogodbo in napačne nasvete posrednika.

Predstavitev National Association of Realtors in prednosti članstva

Dr. Slaviša Pešić, National Association of Realtors

Dr. Slaviša Pešić, globalni ambasador NAR za vzhodno Evropo, je predstavil prednosti članstva v Nacionalnem združenju nepremičninskih posrednikov (NAR), ki deluje po vsem svetu. Njegovo poslanstvo je opolnomočiti in vključiti skupnost nepremičninskih posrednikov z zagotavljanjem zaupanja vrednega znanja, virov in izkušenj, ki povečujejo uspeh in strokovnost članov. Združenje ima globalne bilateralne odnose s 104 lokalnimi institucijami in nepremičninskimi združenji v 76 državah. Samo člani teh združenj lahko postanejo člani NAR. International REALTOR® Member (IRM) je član združenja NAR, ki spoštuje Kodeks etike NAR. Članstvo omogoča dostop do mreže 1,5 milijona članov in več kot 6.000 IRM po vsem svetu. Člani IRM imajo dostop do imenika nepremičninskih posrednikov, obrazca za napotitev IRM REALTOR, popustov na konferencah in razstavah NAR ter drugih mrežnih priložnosti. Imajo tudi dostop do trženjskih sredstev, kot so blagovna znamka "That's Who We R", aplikacija Photofy, članska izkaznica REALTOR®, logotip in blagovna znamka REALTOR® ter trgovina REALTOR Team Store®. Člani IRM imajo dostop do spletnih, virtualnih in

osebnih izobraževanj ter certifikatov, ki izboljšujejo njihovo strokovnost in znanje pa tudi do raziskovalnih poročil NAR, ki vključujejo najnovejša poročila o stanovanjskih trgih v ZDA in industrijskih statistikah. Na voljo so tudi poročila, specifična za mednarodne nepremičnine. Člani IRM imajo tudi dostop do različnih poslovnih orodij, kot so Realtors Property Resource®, Houselogic.com in spletna stran z ugodnostmi IRM.

SIOL.Nepremičnine - Nova platforma za iskanje, prodajo, oddajo in najem vseh vrst nepremičnin

mag. Mihaela Leskovec, TSmedia d.o.o.

Mag. Mihaela Leskovec iz TSmedia je predstavila platformo Siol.Nepremičnine, ki je namenjena iskanju, prodaji, oddaji in najemu vseh vrst nepremičnin. Platforma dosega povprečno 300.000 dnevni obiskovalcev in več kot 62,5 milijona prikazov strani na mesec. Ponuja širok nabor vsebin, vključno z novicami iz Slovenije in sveta, športom, avtomoto, trendi, Spotkastom in vsebinskimi projekti. Platforma je dostopna vedno in povsod, z več kot 828.452 različnimi mesečnimi obiskovalci. Uporabnikom ponuja prijazen uporabniški vmesnik, napredno iskanje, iskanje po ključnih besedah in zemljevidu, bližnjo infrastrukturo, kontaktiranje prek platforme, hiter dostop do ocene nepremičnine, izračun kredita, mobilno dostopnost, nadzorno ploščo in statistiko ter možnost shranjevanja in deljenja iskanj in oglasov.

Okrogla miza o aktualnih razmerah v panogi

Ajda Kaluža, Arvio d.o.o. - moderatorka

Maja Vrtovec, Immobili Senza Confini di Maja Vrtovec, Italija

Aljaž Berginc, 24nep d.o.o.

Milena Jančič, M nepremičnine, Milena Jančič s.p.

Tanja Tučič, Nepremičninska družba d.o.o., Re/max Slovenija

Boro Vujović, Opereta d.o.o., Hrvaška

Nenad Đorđević, Klaster nekretnine, Beograd, Srbija

V uvodu v omizje je ga. Tanja Tučič iz Re/max Slovenija predstavila analizo nepremičninskih trgov različnih evropskih držav, ki so jo pripravili regionalni direktorji Re/max. Povedala je da je na evropski trg stanovanjskih nepremičnin ponovno posijalo sonce, saj inflacija še naprej upada, neposredni učinki zvišanja obrestnih mer ECB, pa so se v prvi polovici leta ublažili. Čeprav je še prezgodaj za oceno vpliva znižanja obrestnih mer, pa je med kupci zavel zmeren optimizem. Nizka ponudba v številnih državah ohranja trg prodajalcev.

V Nemčiji kombinacija padajočih cen stanovanj i pa visokih obrestnih mer z visokimi stroški gradnje in počasno aktivnostjo v sektorju, ustvarja izzive tako za kupce, kod za prodajalce. Opažajo pa znake stabilizacije trga, saj se pritisk na zniževanje cen umirja, kar bo kupcem omogočilo bolj samozavestni vstop na trg. Podrobneje je predstavila tudi podatke za nekatera večja nemška mesta.

Na Češkem je v letu 2024 opazno povečanje povpraševanja, saj so se obrestne mere za hipotekarna posojila znižale in ustalile med 4 in 5 odstotkov. Nadalje okrevanje države lahko v veliki meri pripiše dejstvu da se je stopnja inflacije znatno zmanjšala, prav tako pa tudi cene stanovanj in hiš. Posledično smo pričali

večjemu številu nepremičnin na trgu in približno 20 odstotni rasti števila transakcij, kar je posebnost med evropskim državami.

Zanimiva je tudi Španija, ki je, tako kod Italija, nekoliko nižja po cenah, z izjemo večjih mest in obalnih območij. Največji izziv s katerimi se soočajo po vsej državi je pomankanje ponudbe, kar prispeva k nadaljnji rasti cen. V Madridu opažamo eno najhitrejših rasti cen nepremičnin v Evropi, in sicer 9,8 %.

Slovenski nepremičninski trg pa je v prvi polovici leta 2024 kljub nekaterim izzivom pokazal pozitivne trende. Nepremičninski trg je pokazal pozitivne trende kljub nekaterim izzivom. Število izdanih gradbenih dovoljenj se povečuje, kar kaže na krepitev gradbene aktivnosti. Cene stanovanjskih nepremičnin so se na četrtni ravni podražile za 2,2 %, na medletni pa za 6,7 %. Prodaja rabljenih stanovanjskih nepremičnin se je nekoliko zmanjšala, kar bi lahko vplivalo na znižanje cen na dolgi rok.

V nadaljevanju je ga. Milena Jančič, M nepremičnine, malce podrobneje predstavila razmere na avstrijskem nepremičninskem trgu. Avstrijski nepremičninski trg se sooča z visokimi stroški gradnje, kar vpliva na povpraševanje po novogradnjah. Ponudba novogradenj je v upadu. Najemnine so se rahlo zvišale, zlasti v mestih, kot so Dunaj, Linz in Gradec. Na sekundarnem trgu, torej trgu rabljenih nepremičnin, je razmerje med ponudbo in povpraševanjem uravnoteženo. Cene od leta 2023 rahlo padajo. Največje povpraševanje je bilo po enodružinskih hišah, v cenovnem razredu do 400.000 evrov. Tudi v Avstriji se soočajo s padcem števila prodajnih poslov, vse od tretjega kvartala 2022. Povedala je da so bile pred leti precej višje obrestne mere, pa ni bilo takšnih težav pri pridobivanju kreditov kot sedaj. Tudi pri njih vlada precejšnja negotovost v industrijskem i komercialnem sektorju, predvsem na avtomobilskem trgu. Zato se številni potencialni kupci odločajo za najem ali preložitve nakupa nepremičnine na leto 2025. Strokovnjaki napovedujejo da se bodo prodajne cene stanovanj v prihodnjem letu še nekoliko znižale. Slabše so napovedi na trgu novogradenj, saj se je število izdanih gradbenih dovoljenj od leta 2017 skoraj prepolovilo.

Ga. Maja Vrtovec iz družbe Immobili senza confini iz Trsta je nato podrobneje predstavila razmere na italijanskem nepremičninskem trgu. Ta je pokazal stabilnost, zlasti v mestih, kot sta Trst in Gorica, kjer so cene nižje zaradi velike ponudbe. Bolj smiselno kot vprašanje, zakaj so cene nepremičnin v Italiji tako nizke, se ji zdi vprašanje, zakaj so v Sloveniji tako visoke. Sicer pa na cene stanovanj v Trstu vpliva dejstvo, da gre za staro mesto. Veliko je nepremičnin bilo na prodaj, ker so zavarovalnice prodajale cele stavbe. Posledično je bilo v prodaji veliko število nepremičnin, zato so cene padle. Energetski razred nepremičnin je pomemben dejavnik, ki vpliva na cene. V prihodnosti se pričakujejo spremembe zaradi zahtev EU glede energetske učinkovitosti. Za investitorje je v tem trenutku zelo zanimiva Gorica. Tudi zato, ker bo v letu 2025, skupaj z Novo Gorico, evropska prestolnica kulture. Zanimive so razlike v cenah stanovanj med obema mestoma. Cene v Novi Gorici so približno dvakrat višje, a se moramo zavedati, da je v Novi Gorici povprečen energetski razred A v Gorici pa G. To pa je velika razlika. Poleg tega je v Novi Gorici bistveno večje povpraševanje. So pa tudi pri njih aktualni izzivi, s katerimi se sooča vsa Evropa, in sicer predvsem kratkoročno najemi za turiste, saj je zaradi tega manjša ponudba stanovanj za bivanje. Na koncu je na kratko omenila še težave nepremičninskih posrednikov, ki so podobne kot v Sloveniji. Njihovo delo je zelo podobno, ravno tako pa se soočajo z vedno večjo birokracijo in obsežnejšo dokumentacijo. Dodatno jih bremenijo še obveznosti na področju varovanja osebnih podatkov in preprečevanja pranja denarja.

Kratek pregled hrvaškega nepremičninskega trga je predstavil g. Boro Vujović iz agencije Opereta. Povedal je, da je hrvaški nepremičninski trg zelo aktiven, zlasti v Zagrebu, kjer so cene stanovanj visoke. Največje povpraševanje je sicer po enodružinskih hišah, zlasti v cenovnem razredu do 400.000 evrov.

Nazadnje pa je g. Nenad Đorđević iz združenja Klaster nekretnine, na kratko predstavil še razmere na srbskem nepremičninskem trgu. Trg je zadnja leta stabilen, z velikim povpraševanjem po stanovanjih v Beogradu, Novem Sadu in drugih večjih mestih. Večina transakcij se financira z gotovino, kar kaže na visoko stopnjo lastništva nepremičnin. Povpraševanje po poslovnih nepremičninah in zemljiščih za gradnjo je veliko, vendar je ponudba omejena zaradi državnega lastništva in nerešenih lastniških odnosov. Beograjsko nepremičninsko tržišče predstavlja približno 60% celotnega prometa v Srbiji. V zadnjih treh letih so se cene najemnin v Srbiji zvišale zaradi velikega priliva ljudi iz Rusije in Ukrajine.

V razpravi so nato prisotni spregovorili o problematiki davkov na prihodke iz najemnin in njihov vpliv na obseg črnega trga. V Srbiji je manj kot 20% najemnih pogodb prijavljenih, kar povzroča težave pri pobiranju davkov. V Italiji so nove najemne pogodbe obdavčene z 10%, kar je zmanjšalo črni trg. V Avstriji je neprijavljenih manj najemnih pogodb kot pri nas, vendar imajo bolj prijazno davčno politiko.

G. Aljaž Berginc iz agencije 24nep d.o.o. je v zvezi z neprijavljenimi najemnimi pogodbami ocenil, da je v Sloveniji kar večina takšnih. Veliko težavo predstavlja slaba zaščita najemodajalca in s tem povezano tveganje.

G. Vujović je povedal, da je tudi na Hrvaškem podobno, zato njihova vlada napoveduje ukrepe za izboljšanje pravne varnosti najemodajalcev, saj je veliko stanovanj praznih zaradi strahu pred najemniki, ki ne plačujejo.

G. Udovič pa je dodal, da je tudi slovenska vlada je v koalicijski pogodbi zapisala, da bo izboljšala pravni položaj najemodajalcev, vendar se to še ni zgodilo.

Prisotni so spregovorili tudi o problematiki dostopnosti nepremičnin v Sloveniji in Srbiji. V Sloveniji so se plače zvišale, obrestne mere so padle, cene nepremičnin pa so se zvišale, kar je zmanjšalo dostopnost stanovanj. V Srbiji je podobna situacija, kjer je manj kot 20% nepremičnin kupljenih s krediti, večina družin pa ima eno ali več nepremičnin v lasti.

G. Berginc je nato v zvezi z izboljšanjem razmer na nepremičninskem trgu opozoril na potrebo po izboljšanju zaščite tako najemodajalcev kot najemnikov, predlagal je tudi znižanje davka na najemnine in okrepitev inšpekcijskega nadzora. Nujno bi bilo tudi obdavčiti nepremičnine, velik problem pa predstavlja tudi centralizacija države. S tem bi ravno tako lahko zmanjšali pritisk na Ljubljano in ostala središča.

Udeleženci omizja so nato razpravljali o uporabi nepremičninskih posrednikov v Italiji, Srbiji in Sloveniji ter vpliv sive ekonomije na nepremičninski trg. V Italiji gre več kot 50% transakcij preko nepremičninskih posrednikov, na severovzhodu, recimo v Trstu, pa celo 80%. Ljudje nimajo časa za ukvarjanje s prodajo ali nakupom nepremičnin, zato se raje obrnejo na posrednike. Provizije so proste in lahko dosežejo 5% za kupca in 5% za prodajalca. V Sloveniji se povečuje odstotek transakcij preko agencij, saj ljudje iščejo varnost in nimajo časa za ukvarjanje z nepremičninami. Nepremičninski posredniki ponujajo strokovnost, varnost in odgovornost do premoženja strank. V Srbiji je približno 35-40% transakcij preko posrednikov, vendar je veliko transakcij na črno. Republiški geodetski zavod analizira vse kupoprodajne pogodbe in cene, zato imamo natančne podatke. Veliko transakcij je prodaja kmetijskih zemljišč, kjer ni posrednikov. V Ameriki, kjer je povprečna provizija 4,5-10%, gre 96% transakcij preko agencij. V Rusiji, kjer so provizije 4-5%, gre 60-70% transakcij preko agencij. Ključno vprašanje je, koliko sive ekonomije je v državi. Več sive ekonomije pomeni manj storitev, ki so opravljene legalno.

V Sloveniji vlada miselnost "sam svoj mojster", vendar lahko nepremičninski posrednik proda nepremičnino za višjo ceno. Veliko strankam povemo, da ne želimo sodelovati z njimi, če imajo previsoka pričakovanja. Pomembno je, da nepremičninski posredniki ponujajo varnost in odgovornost do premoženja strank. Stranke cenijo, da jim lahko pomagamo doseči višjo ceno in da smo strokovnjaki na tem področju.

V zaključku so ugotovili, da je uporaba nepremičninskih posrednikov pomembna za zagotavljanje varnosti in strokovnosti pri prodaji ali nakupu nepremičnin.

SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Moderator: Boštjan Boh, mag., predsednik ZOP, Abaka d.o.o.

Novela Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in spremembe modelov vrednotenja

Tanja Rabič, Ministrstvo za finance

Tina Humar, Ministrstvo za finance

Marko Suhadolc, Geodetska uprava Republike Slovenije

mag. Melita Ulbl, Geodetska uprava Republike Slovenije

Množično vrednotenje nepremičnin je že najstnik, ki je prebolel otroške bolezni in prihaja kot resen igralec na nepremičninski trg. Začetniška napaka je bila slaba zakonodajna umeščenost in slaba komunikacija z javnostmi. Resnici na ljubo pa je bil sistem tako napreden, da ga večina ni razumela, nerazumevanje pa praviloma pomeni odpor in zanihanje.

Tokratna predstavitev zakonodajnih okvirov daje jasen namig, da gre tokrat povsem zares, zakonodaja je do potankosti preiščljena in razumno vpeta v obstoječ pravni red. Modeli so testirani, kalibrirani in bolje skomunicirani z javnostmi. Na podlagi vseh izkušenj je povsem jasno, da so modeli dobri in da se jih da kadarkoli dopolniti. Težava pa nastopa v kvaliteti spremenljivk, ki nastopajo v modelih. Povedano enostavneje, vhodni podatki še niso na tako visokem nivoju, kot bi pričakovali. Pred nami je zahtevna naloga, kako te podatke izboljšati, izboljšati bo potrebno predvsem vire in kakovost zajema, predvsem pa bo potrebno stimulirati akterje v tem procesu in ne tako, kot je pri nas splošno v navadi, s sankcioniranjem. Namig - urejena nepremičnina bo odraz dobrega gospodarja, ki bo deležen določene bonitete pri nepremičninskem davku.

Ga. Tanja Rabič je uvodoma predstavila novelo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN). Predstavitev vključuje opredelitev lastnika nepremičnine, kaj se vrednoti po modelu za elektrarne, poskusni izračun posplošene vrednosti nepremičnin, javno razgrnitev modelov vrednotenja, pošiljanje potrdil iz evidence vrednotenja, posebne okoliščine in posebne določbe za ugotavljanje pravic iz javnih sredstev. Novela prinaša spremembe, kot so poenostavitev postopkov, izboljšanje natančnosti vrednotenja in prilagoditev zakonodaje glede na nove okoliščine.

V nadaljevanju pa sta g. Marko Suhadolc in mag. Melita Ulbl z Geodetske uprave RS podrobneje predstavila spremembe modelov vrednotenja nepremičnin. Predstavitev vključuje predloge novih modelov, javno dostopne vrednosti, poskusne izračune, evidenco vrednotenja, podajanje pripomb na modele, število enot vrednotenja in vrednosti, primerjavo vrednosti modelov 2020 in predloga 2024, ter vpliv posebnih okoliščin na vrednost nepremičnin. Pojasnila sta, da se glavne spremembe nanašajo na prilagoditve modelov za stanovanja, hiše, garaže, industrijske in poslovne nepremičnine ter zemljišča.

Predlog sprememb in dopolnitev Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (novela ZSICT-A)

mag. Tina Rozman, Ministrstvo za pravosodje

Mag. Tina Rozman z Ministrstva za pravosodje je v predstavitvi novele ZSICT-A najprej predstavila cilje, ki jih na ministrstvu zasledujejo z novelo, in sicer spodbujanje interesa za delo sodnih izvedencev, cenilcev in tolmačev, optimizacijo postopkov, večjo varnost pri delu, brezplačen dostop do Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, in določitev ministrstva kot zavezanca za vlaganje prijav v obvezno zdravstveno zavarovanje za poškodbo pri delu in poklicno bolezen za sodne izvedence, cenilce in tolmače. Glavne rešitve novele vključujejo spremembo pogojev objave razpisa javnih pozivov, vzpostavitev evidence razpoložljivosti, prenos pristojnosti preverjanja dokazil na ministrstvo, prenehanje statusa ob dopolnitvi 75 let, in opredelitev učinkovitega nadzora nad delom sodnih izvedencev in cenilcev

Problematika neskladij pri uporabi standardov površin v javnih registrih

Saša Galonja, Ministrstvo za naravne vire in prostor.

G. Saša Galonja je v predstavitvi problematike neskladij pri uporabi standardov površin v javnih registrih izpostavil, da je težava v podrobnostih, ko za en tloris lahko dobimo več različnih površin. Mednarodna organizacija za standardizacijo je razveljavila standard ISO 9836:2017, ki je bil podlaga za sprejem slovenskega standarda SIST ISO 9836:2018. Posledično je Slovenski inštitut za standardizacijo SIST razveljavil tudi Slovensko verzijo, ki pa ostaja v veljavi dokler ne bo nadomeščena z drugim predpisom.

Pričakuje se enoten predpis za projektiranje, evidentiranje, pravni promet, obračunavanje davkov in vzdrževanje.

Ocenjevanje za potrebe računovodskega poročanja; sodelovanje revizorja in ocenjevalca in podlage vrednosti

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

Silva Koritnik Rakela, Izobraževalna hiša Cilj d.o.o.

Ga. Silva Koritnik Rakela in mag. Anton Kožar sta se v predstavitvi osredotočila na sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri ocenjevanju za računovodsko poročanje (ORP).

Ključna vprašanja v zvezi z ORP in sodelovanjem revizorja so:

- Predmet ocenjevanja pri računovodskem poročanju in kako je uprava opredelila nalogo ocenjevalcu.
- Kdaj naj ocenjevalec nepremičnine stopi v stik z revizorjem in obratno.
- Vhodni podatki za ocenjevanje za računovodsko poročanje.
- Pravilna podlaga vrednosti za različne namene računovodskega poročanja.
- Najpogostejši namen ocenjevanja za računovodsko poročanje.
- Indikatorji, ki jih je uprava družbe zaznala in so podlaga za naročilo ocenjevanja.
- Prostor za izboljšanje sodelovanja med ocenjevalcem in revizorjem.
- Upoštevanje preostale vrednosti pri ocenjevanju

Računovodski vidik:

- Nepremičnine v računovodskih izkazih in razvrstitev v gospodarske kategorije (opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, zaloge, skupina za odtujitev).

- Pripoznanje nabavne vrednosti, ki vključuje nakupno ceno, neposredne stroške, stroške odstranitve, prevoza, montaže, dela, izposojanja, pravne stroške, testiranja, demontaže, povrnitve v prvotno stanje, odvoza in uničenja.
- Računovodske podlage vrednosti za sredstva, kot so izvirna vrednost, dnevna vrednost, nadomestljiva vrednost, poštena vrednost, čista iztržljiva vrednost in sedanja vrednost

Ocenjevalski vidik:

- Vhodni podatki za ORP, kot so pravilnik o računovodstvu, register osnovnih sredstev, sklepi uprave, podatki tehnologa ali poznavalca nepremičnin, podatki o denar ustvarjajočih enotah (DUE) in informacije o uporabi SRS ali MSRP.
- Predmet ocenjevanja za ORP, ki vključuje opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, zaloge in dolgoročna sredstva namenjena prodaji.
- Ocenjevanje v posebnih okoliščinah, kot so likvidacijska vrednost v stečaju, likvidacijska vrednost v redni likvidaciji, vrednost nepremičnin v izgradnji in stvarni vložek v podjetje

Poročilo za ORP - pravne podlage:

- MSOV in SPS iz 2018, SRS 2024 in MSRP, pravilnik o računovodstvu družbe, sklepi uprave o računovodski usmeritvi.
- Podlage vrednosti, kot so tržna vrednost, tržna najemnina, likvidacijska vrednost, sinergijska vrednost, vrednost za naložbenika, pravična vrednost, poštena vrednost (MSRP) in druge podlage vrednosti

Tehnike ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav, metoda primerljivih poslov, metoda direktne kapitalizacije, metoda diskontiranih denarnih tokov (DCF), nabavno-vrednostni način in kombinacija več tehnik ocenjevanja vrednosti.
- Stroški prodaje/odtuitve, ki vključujejo pravne stroške, stroške odstranitve sredstva in druge direktne stroške, potrebne za pripravo sredstva za prodajo

Denar ustvarjajoče enote (DUE):

- Opredelitev DUE kot najmanjše določljive skupine sredstev, ki ustvarja denarne pritoke, neodvisne od drugih sredstev ali skupin sredstev.
- Ocena pričakovanih denarnih tokov na podlagi projekcij posloводства in diskontna stopnja, ki odraža obstoječe tržne ocene

Predlogi za izboljšanje sodelovanja in izvedbe ORP:

- Držanje pravil stroke, spoštljiv odnos med veščaki in upravo, sledljivo komuniciranje in razumevanje vpliva ocene na poslovni izid, kapital in računovodsko usmeritev pri oslabitvah in odpravi oslabitev

Predstavitev zaključnih del s področja ocenjevanja in vrednotenja nepremičnin

Vpliv dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost nepremičnin

Borut Kermolj, mag. prav. in manag. neprem., dipl. ing. geod.

G. Borut Kermolj je predstavil svojo magistrsko nalogo, ki obravnava vpliv dovoljenja za objekt daljšega obstoja na tržno vrednost nepremičnin. Predstavitev vključuje hipoteze, kot so enostavnejši in cenovno ugodnejši postopek legalizacije, vpliv vrste legalizacije na odločitev za nakup nepremičnine, in vpliv pogojne veljavnosti dovoljenja na tržno vrednost objekta. Raziskava temelji na spletni anketi med poznavalci nepremičnin, rezultati pa kažejo, da anketiranci niso naklonjeni legalizaciji objektov daljšega obstoja. Način legalizacije nima vpliva pri odločitvi za nakup, vendar objekti z dovoljenjem za daljši obstoj dosegajo 10-20% nižjo vrednost

Prilagoditev cen zaradi različne neto tlorisne površine stanovanj v Mestni občini Novo mesto

Klemen Kužnik, dipl. inž. grad

V nadaljevanju je g. Klemen Kužnik predstavil še vsebino zaključnega dela z naslovom Prilagoditev cen zaradi različne neto tlorisne površine stanovanj v Mestni občini Novo mesto. Predstavitev vključuje določitev prilagoditvenih koeficientov za velikost NTP stanovanj, časovno prilagoditev, regresijsko analizo in rezultate, ki kažejo, da velikost površine podpovprečno narekuje spremembo cene na kvadratni meter. Primerjava rezultatov za občino Celje kaže podobne trende, kjer velikost površine pojasnjuje približno 1/10 variabilnosti cene

Okrogla miza o aktualnih temah na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin

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

Milan Žnidaršič, SICGRAS

mag. Anton Kožar, Podpredsednik ZOP, Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Področna zakonodaja je v nenehnem spreminjanju in dopolnjevanju, kar povzroča velike težave v sledenju aktualne zakonodaje in njeni uporabi. Smo v obdobju ko težko izjavimo, da smo zakoniti, ker morda kršimo predpis, ki ga nismo zaznali v našem pravnem sistemu. Za zaznavanje imamo vrsto orodij, ki pa ne preprečujejo možnosti, da kaj spregledamo.

Množično vrednotenje in posplošena tržna vrednost, ne zmanjšuje obsega posla klasičnim ocenjevalcem, nekoliko pa spreminja njegovo naravo in pristop. Letošnji preračun vrednosti in kalibriranje modelov prikazuje dokaj visoke vrednosti, kar pa je samo občutek, ker resnejše analize še niso bile opravljene.

Trenutne razmere na nepremičninskem trgu so stabilne, vendar se kažeta dva trenda. Cene nepremičnin rastejo, število prodaj pa pada. Prihajamo v situacijo ko se »škarje razpirajo«. Včasih je bil to znak za napoved korekcije trga, kar pa v današnjih časih ni nujno

Nepremičninski posredniki tudi zaradi narave svojega dela v bližnji prihodnosti ne napovedujejo večjih sprememb na nepremičninskem trgu, geodeti pravijo, da posplošena vrednost ne more pasti pod produkcijsko, to je vrednost zemljišča in stroške izgradnje. Ocenjevalci pa smo tukaj previdnejši in pravimo, da vsaki rasti sledi korekcija.

Zaključke so s pomočjo umetne inteligence pripravili:

- **Boštjan Boh** mag., Abaka d.o.o., predsednik ZOP
- **Violeta Štojs**, Agencija Nera d.o.o., članica UO ZDNP
- **Anže Urevc**, Domplan d.d., predsednik ZUN
- **Peter Jan**, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, podpredsednik ZSS
- **Ajda Kaluža**, Arvio d.o.o. in
- **Boštjan Udovič**, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

iVote

Spletna aplikacija za elektronsko glasovanje

Prvenstveno je namenjen upravljavcem nepremičnin, da lahko etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah ali v poslovnih stavbah elektronsko glasujejo na Podpisnih listinah in na ta način soodločajo o pomembnih investicijah ali vzdrževalnih delih na njihovi skupni nepremičnini. Spletna aplikacija omogoča hibridno glasovanje: elektronsko s kvalificiranim elektronskim podpisom ali ročno s podpisom na papirni izvod podpisne listine.

iVote pa je seveda razširljiv še za druga področja, saj se lahko z njim glasuje tudi na:

- 1 Sejah nadzornega sveta v podjetjih
- 2 Sejah mestnega sveta
- 3 Sestankih odborov, društev



Vsi, ki bi želeli glasovati elektronsko, se v spletni produkt iVote prijavijo preko sistema SI-PASS z uporabo svoje digitalne identitete, kot je digitalno potrdilo (npr.SIGEN-CA), smsPass ali mobilna aplikacija za novo biometrično osebno izkaznico.

Omogočene so le prijave, ki podpirajo višji nivo varnosti in s tem zagotavljajo višjo raven zanesljivosti elektronskega podpisa.

<https://www.imagine.si/ivote/>

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 srebrnih palic kovnice UMICORE.





Prodajate ali kupujete nepremičnino?

Raziščite nepremičninske
oglasne na novem portalu
S.NEPREMIČNINE

ENOSTAVNO
IN HITRO



Sio1NEPREMIČNINE.

Živim v lepi in sodobni soseski

Izbrani stanovanjski projekti
Stanovanjskega sklada RS

☒	Viška trilogija:	1500
☒	Pod Pekrsko gorco:	400
☐	V gradnji in pripravi:	1800



www.ssrs.si

Projekt so sofinancirali:



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPORNOST



Brez nas gre, vendar z nami gre lažje.

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

Optimiziranje procesov
IZTERJAVA
in povezovanje z aplikacijo
IMAGINE

 **imagine**.si
software

Plačilo le
ob
realizaciji

Kontakt:

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

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



izterjava



THE
RE/MAX
COLLECTION

NADSTANDARDNE NEPREMIČNINE



RE/MAX Collection: Kjer se razkošje sreča z nepremičninami

Nadstandardne nepremičnine zahtevajo prilagojeno in edinstveno trženje. RE/MAX je v ta namen oblikoval lastno blagovno znamko RE/MAX Collection ali RE/MAX Nadstandardne nepremičnine, ki jo upravlja izbran krog strokovnjakov, specializiranih za področje nadstandardnih nepremičnin.

PISO PRO



PISO PRO

napredne funkcionalnosti in vsebine
z vključenimi vsemi občinami v Sloveniji



212 občin

vsi državni podatki vseh državnih upravljavcev za vse občine v Sloveniji



Več kot 400 slojev

PISO PRO predstavlja najboljše zbirko prostorskih podatkov v Sloveniji



Zemljiška knjiga

vgrajen neposreden dostop do podatkov iz zemljiške knjige



Ažurnost podatkov

tedenske posodobitve vseh državnih podatkov

Nepogrešljivo orodje za vse, ki pri svojem delu uporabljajo podatke o nepremičninah in vse z njimi povezane lastnosti.

Standardni paket

- ✓ evidenca trga nepremičnin (ETN)
- ✓ sodne dražbe s prikazom nepremičnin v prostoru
- ✓ integrirani Google Street View pregledovalnik, vezan na lokacijo
- ✓ redni izpis iz zemljiške knjige (PDF)
- ✓ grafični prikaz ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč s podatki o parcelah
- ✓ zgodovinski arhiv parcel
- ✓ izvoz rezultata preseka v SHP
- ✓ iskalnik lastnikov in upravljavcev parcel

realis

Realis informacijske tehnologije, d.o.o.

Ljubljanska cesta 33
SI-1236 Trzin
Slovenija

www.realis.si
piso@realis.si

+386 1 542 71 10
+386 1 542 71 15

A man with a beard and short hair, wearing a brown jacket over a green shirt, is looking out of a window at a city at night. The background is dark with blurred city lights. A large orange diagonal shape is on the left side of the image.

QUNDIS

**YOUR WAY
FORWARD.**

with our digital solutions.

qundis.de



ELITBAU

CELOSTNO VODENJE GRADBENIH PROJEKTOV ZA INVESTITORJE

Ključ do uspeha vsakega projekta je vodenje:

- Se strinjate, da je ključno imeti izkušeno ekipo za vodenje projektov?
- Verjamete, da proračun, časovnica in kakovost gradnje določajo uspeh že v začetnih fazah?

Elitbau vam zagotavlja:

- Jasno načrtovanje in določanje ciljev.
- Optimalno izbiro izvajalcev in koordinacijo njihovega dela.
- Natančen nadzor nad izvedbo in skladnostjo z dogovorjenimi standardi.



ZAKAJ IZBRATI NAS?

Naša **strokovna ekipa** s celostnim pristopom vam omogoča:

- Hitrejšo izvedbo projektov.
- Povečanje donosnosti naložb.
- Brezhibno kakovost gradnje.

Naj bo vaš gradbeni projekt v varnih rokah. **Elitbau – vaš partner za uspeh!**

Sodobne energetske rešitve

Energija za dom, posel ali kmetijstvo.

Strokovno svetovanje ter celovita izvedba projektov.



UNP v jeklenkah



LPG in LNG



UNP in hibridne rešitve ogrevanja



Rešitve ogrevanja in hlajenja

www.butanplin.si



BUTAN PLIN

S PRIJAZNO ENERGIJO NAPREJ



do
40%
NIŽJI STROŠKI
toplote in
vode

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

Namestitev števecov 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



kw SLOVENIA
KELLERWILLIAMS.

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



www.kwslovenia.com



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

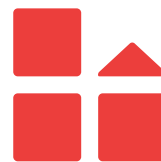
Zaradi vse večjih potreb po ustreznem upravljanju z nepremičninami, nudimo usposabljanje tistim, ki bi si želeli, ali že delajo na tem področju. Usposabljanje je odlična priprava na pridobitev Nacionalne poklicne kvalifikacije za upravnike nepremičnin. VEČ:
<https://www.cpu.si/dogodki/operativni-upravnik-jan-2023/>

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



Članstvo v ZPN se plača

01 5898 240 zpn@gzs.si www.gzs.si/nepremicnine



Nepremičninski posrednik



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

