





Kratek pregled sprememb zakonodaje, ki vpliva na delo nepremičninskih posrednikov v letu 2024

Boštjan Udovič, Direktor ZPN

Spremljanje postopkov

- Ena od najpomembnejših nalog ZPN je spremljanje zakonodaje, ki vpliva na poslovanje naših članov in obveščanje o spremembah
- Pomembno je že obveščanje v fazi spreminjanja predpisov, da lahko vplivamo na njihovo vsebino
- Člane obveščamo o postopkih spreminjanja relevantnih predpisov in jih vabimo, da nam posredujejo svoje pripombe, potem pa te s strani ZPN posredujemo pristojnim ministrstvom



Spremljanje postopkov

- Zadnja leta te aktivnosti izvajamo preko spletnih strani, tako da je zagotovljena sledljivost in enostaven historični pregled postopkov
- Letos smo na ta način spremljali 26 predpisov.
- Največji poudarek seveda namenjamo predpisom, ki so za naše člane najbolj pomembni.
- Za te v določenih primerih organiziramo tudi on-line sestanke, na katerih njihovo vsebino podrobneje predstavimo članom in pridobimo njihove odzive.



Zakon o nepremičninskem posredovanju

- V zadnjem letu se zakon ni spreminjal je pa precejšnje spremembe na trgu prinesla odločba Ustavnega sodišča iz lanskega oktobra, o čemer smo govorili že na lanskem posvetu.
- Še vedno čakamo na odločitev Sodišča EU, saj Ustavno sodišče RS o pobudi za presojo ustavnosti še vedno ni odločilo v celoti.
- Na ministrstvu napovedujejo, da bodo zakon odprli v letu 2025 in v ZDNP pričakujemo, da bomo pri pripravi sprememb lahko sodelovali.



Zakon o urejanju prostora

- Je bil v letošnjem letu že enkrat spremenjen, a se je sprememba nanašala zgolj na regionalne prostorske plane.
- Sta pa v pripravi dve noveli zakona, od katerih je bila prva, manj pomembna, že posredovana v Državni zbor, druga pa je še v pripravi na ministrstvu.
- Javna obravnava o obširnejših spremembah zakona je potekala v poletnih mesecih, člani ZDNP pa nanjo pomembnejših pripomb niso imeli. Po navedbah pripravljavcev naj bi bila namenjena predvsem poenostavitvi in pospežitvi postopkov.



Zakon o gostinstvu

- Novela zakona je bila v mesecu maju posredovana v javno obravnavo. Pomembna je zato, ker naj bi prinesla tudi bistveno strožjo regulacijo kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene.
- Tudi o tej noveli smo podrobneje govorili na včerajšnjem plenarnem delu posveta.
- Resorno ministrstvo po zaključku javne obravnave še ni pripravilo dopolnjenega predloga zakonskega besedila.



Gradbeni zakon

- Tudi predlog novele GZ je bil v javni obravnavi v poletnih mesecih. Na ZPN smo predlog obravnavali in nanj podali določene pripombe oziroma predloge.
- Najpomembnejša sta sprememba presečnega datuma, do katerega bi za vse stavbe veljala domneva pridobljenega gradbenega in uporabnega dovoljenja in zagotovitev objave podatkov o vseh gradbenih in uporabnih dovoljenih v sistemu e-graditev.
- Tudi ta zakon na ministrstvu še pripravljajo in do konca leta pričakujemo dopolnjeno besedilo novele.



Stanovanjski zakon

- Letos je bila sprejeta tudi novela Stanovanjskega zakona, ki sicer neposredno ne vpliva na dejavnost nepremičninskega posredovanja.
- Glavni namen spremembe je bila uresničitev zahteve Ustavnega sodišča RS, glede najemnih stanovanj v lasti t.i. denacionalizacijskih upravičencev. Novela pa je vsebovala tudi nekatere druge manjše spremembe SZ-1.
- Na ZPN smo ministrstvo opozorili, da po našem mnenju s predlagano spremembo zahteva US ne bo realizirana.



Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

- Za nepremičninske posrednike je bil bistveno bolj pomemben predlog sprememb ZMVN. Še posebej zato, ker je predlog predvideval, da bi določeni podatki iz Evidence tega nepremičnin postali za javnost zaprti.
- Na ZPN smo predlagali, da vsi podatki ostanejo javni, podrejeno pa, da bi bili tudi nepremičninski posredniki med strokovnjaki, ki bi lahko do teh podatkov nemoteno dostopali.
- Na MF sicer našemu pozivu niso prisluhnili, so pa poslanci koalicije ob drugi obravnavi zakonskega predloga sporno določilo iz njega črtali.



Pogled naprej

- Za dejavnost nepremičninskega posredovanja je gotovo najbolj pomemben predpis Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki naj bi se spreminjal v prihodnjem letu. Na te spremembe bomo na ZPN in ZDNP tudi v bodoče najbolj osredotočeni.
- Ne glede na to pa si bomo prizadevali tudi za spremembe nekaterih drugih predpisov, in sicer predvsem Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih hiš (ZVKSES) in Obligacijskega zakonika, o čemer bomo člane dosledno obveščali.

