



Ljubljana, 25.11.2024

Zaključki 35. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2024

PLENARNI DEL

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 solidarno prihodnost

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 ostrejša 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 nujenjem kratkoročnih nastanitev in pomanjkanjem stanovanj za dolgoročni najem.

V Zavodu GSD zato predlagajo, da pogoji za nujenjem nastanitev gostom v stanovanjih po ZGos ostanejo nespremenjeni, lokalnim skupnostim pa se dodatno omogoči, da v primeru dokazljive "stanovanjske krize" v skladu z zakonu 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 predstavljenih izhodiščah 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 vhodih 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 vseh vhodih 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 sklicovanja 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 namenja 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 poplavah. 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 poplavalne 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 mnjenja, 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 obvođe, 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 potrebni 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 poravna 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 prehodom 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 energetsko, oblikovno in funkcionalno sanacijo 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 praski se najpogosteje oglasijo 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 ustreznjšo 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 urejati 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 udeležence 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 izpostavljeno 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 vzvode, 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 mnoštvo 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 pregrobe, 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 pravimi 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 zaposlitev občinskih uprav z občinskimi urbanisti, saj se nekatere občine v tem trenutku ne morejo soočiti 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.
- **Osebnih 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

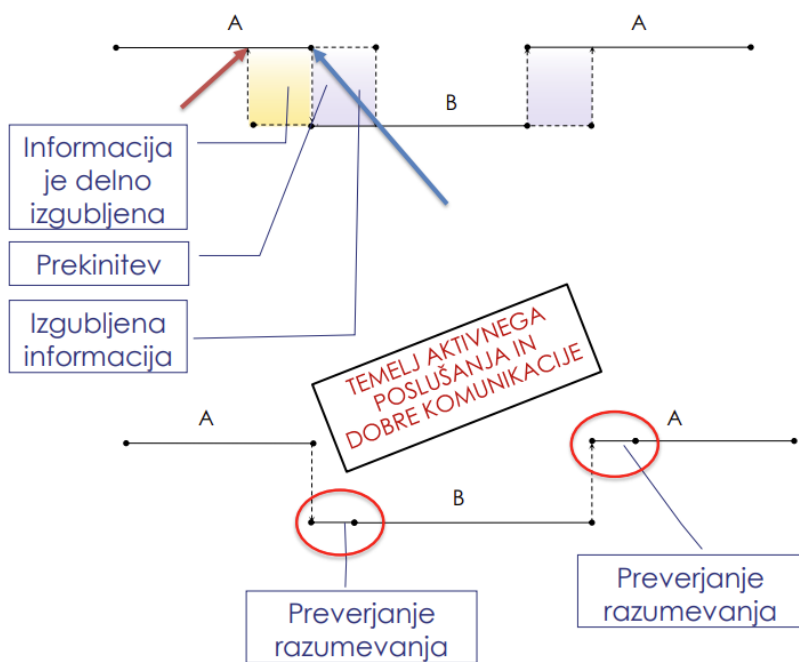
Tadej Petek, Develor d.o.o.

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, obrazložitve, 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.

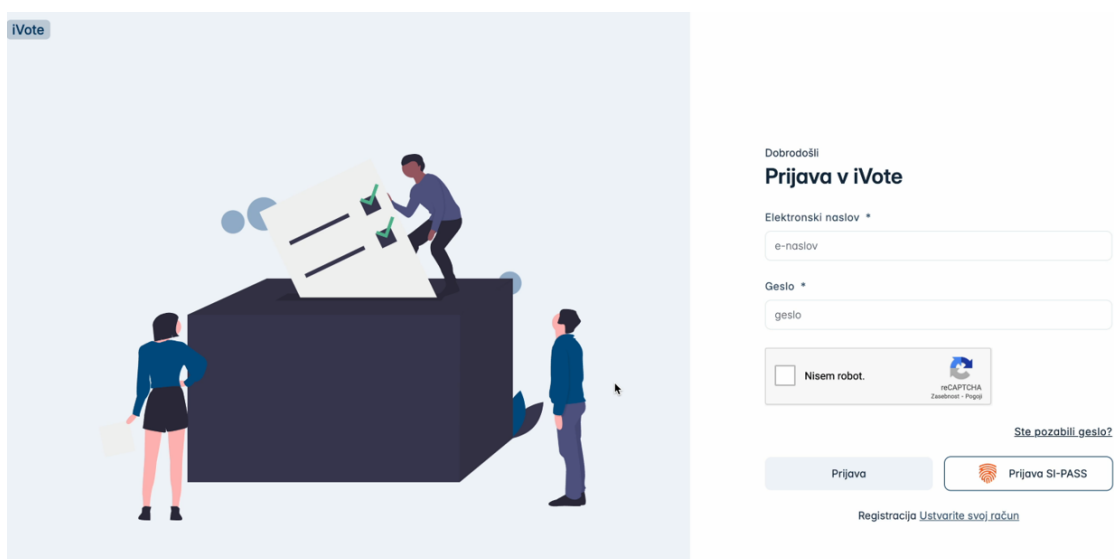
- **Rezultat glasovanja:** Objavi se na oglasni deski ali mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom, in se pošlje etažnim lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem.

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.



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 števecov 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 poračuna.

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.
- Ustavitve 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 – spletno

Dr. Bernd Rießland, GBV Avstrija – spletno

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 energetska 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 določanja 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 Iskrica; 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 zgradi 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

štradon (trenutno v mirovanju), Stanovanjska soseska 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 državljanke.

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 najozžje, 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 (ZNPotr) 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. - moderatorica

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 opazamo 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 četrtletni 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 zanikanje.

Tokratna predstavitev zakonodajnih okvirov daje jasen namig, da gre tokrat povsem zares, zakonodaja je do potankosti premišljena 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 razvrstitve 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/odtujitve, 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

1. 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

2. 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