

Portoroški nepremičninski posvet je dal panogi motivacijo

V Portorožu je bil 26. in 27. novembra tradicionalni 26. posvet Poslovanje z nepremičninami v organizaciji GZS-ZPN. Udeležili so se ga številni strokovnjaki in predstavniki posameznih ministrstev, povezanih z nepremičninsko panogo.

Na prvem, plenarnem delu so se po pozdravnih nagovorih predsednika ZPN mag. Franca Propsa in generalnega direktorja GZS mag. Sama Hribarja Miliča zvrstile tri okrogle mize z aktualno tematiko.

Na prvi, na kateri so sodelovali predstavniki Eko sklada, ministrstva za infrastrukturo, bank in uporabniki, so govorili o rezultatih dosedanjih aktivnosti in subvencij za energijsko sanacijo ter pričakovanjih v novi finančni perspektivi.

Ugotovili so, da je v Sloveniji izjemno velik delež stavbnega fonda potreben energijske prenove, in sicer stanovanjski in nestanovanjski v zasebni in javni lasti. To pa pomeni, da je obstoječi stavbni fond sektor z največjim potencialom za doseganje prihrankov energije. Zato je Vlada RS na 60. redni seji 29. oktobra sprejela dolgoročno strategijo za spodbujanje naložb energijske prenove stavb, ki predvideva številne vmesne in operativne cilje, za doseg katerih bo skupaj potrebnih predvidoma 6,7 milijarde evrov.

Tema druge okrogle mize je bila resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, ki jo je DZ sprejel prejšnji teden. Udeleženci so se strinjali, da je načeloma dobra, bilo pa je veliko pomislekov o realizaciji ciljev in finančnih virov, veliko so govorili tudi o prehodu iz neprofitne v stroškovno najemnino.

Tretja okrogla miza je bila izredno vroča, saj so govorili o uveljavljenih in pričakovanih novostih v zakonodaji.

Sodelujoči so poskušali osvetliti predvidene spremembe in pri tem ugotovili, da so nekatere pripravljene brez sodelovanja in upoštevanja stroke. Nepremičninarji so predvsem ostro nastopili proti predlogu stanovanjskega zakona SZ-B1, ki naj bi bil sprejet po skrajšanem ali celo nujnem postopku. Vidi se, da je bil pripravljen v izjemni časovni stiski, posledica tega pa je, da je slabo pripravljen in v besedilu ne zasleduje ciljev, ki so jih pripravljavci postavili v uvodu.

Drugi dan posveta je imela svoj program tudi sekcija za nepremičninsko posredovanje.

Program se je začel z okroglo mizo z aktualno tematiko o najemnih razmerjih, pri kateri so sodelovali predstavniki nepremičninskih posrednikov, stanovanjskega sklada, združenja lastnikov nepremičnin, notarske zbornice in pravne stroke.

Gostje so se strinjali, da je najemni trg v Sloveniji še nerazvit in da nujno potrebujemo spremembo stanovanjske zakonodaje oziroma nov zakon o najemnih razmerjih, ki bi moral biti bolj prožen ter ponuditi manj normiranja in več osebne svobode pri pogodbenem dogovarjanju. Zavarovati bi bilo treba le področja, na katerih najemodajalec in najemnik potrebujeta dodatno zaščito.

Thomas Krelj je kot predstavnik nepremičninskih posrednikov poudaril, da je glede na trenutne cene lahko nepremičnina privlačna in dolgoročno varna naložba, ki je sicer manj likvidna, vendar ohranja vrednost in lahko prinaša tudi dober donos.

Po raziskavi Urbanističnega inštituta RS iz leta 2011 je v Sloveniji samo 9,3 odstotka stanovanj najemniških, od tega se jih po tržnih najemninah oddaja slabih 20 odstotkov. Vse drugo so neprofitni, službeni ali institucionalni najemi. Nujno bi bilo torej povečati fond najemniških stanovanj in z ustrezno zakonodajo omogočiti, da se oddajajo po profitnih najemninah, za tiste, ki tega ne zmorejo, pa zagotoviti stanovanjske dodatke.

Predstavnik stanovanjskih skladov, Dušan Gorenčič, je predstavil svoje bogate izkušnje z oddajo profitnih stanovanj, ki jih imajo v svojem portfelju okoli 300; opozoril je na težave, ki jih imajo pri odpovedi pogodbe iz krivdnih razlogov zaradi neplačevanja najemnine in stroškov. Postopki so zelo dolgi in odvisni tudi od tega, koliko so posamezni najemniki pripravljeni sodelovati pri izvršbi in deložaciji.

Predstavnica notarske zbornice, Marjana Tičar Bešter, je predstavila pravno varnost, ki jo daje najemodajalcu pogodba v obliki izvršljivega notarskega zapisa. Pri tem se lahko izognete dolgotrajnemu pravdanju in pri pogodbah, sklenjenih za določen čas, po hitrem postopku dosežete izselitev najemnika in plačilo svoje terjatve. Če je pogodba sklenjena za nedoločen čas, pa najemodajalec doseže prenehanje po določbah stanovanjskega zakona in tudi določbah zakona, ki velja za poslovne prostore, v sodnem postopku.

V razpravi je sodeloval tudi pravni strokovnjak, prof. dr. Miha Juhart, ki prav tako ugotavlja, da v Sloveniji pri urejanju najemnih razmerij nujno potrebujemo novo zakonodajo, ki bo tržni najem urejala čim bolj elastično, z nekaterimi varovalkami. Pri tem je treba ločiti različne tipe najemnih razmerij – pri najemih, kjer so partnerji gospodarske družbe, namreč te varovalke niso potrebne.

Tudi predstavnik Združenja lastnikov nepremičnin Slovenije, dr. Edo Pirkmajer, ugotavlja, da je treba tržne mehanizme uvesti tudi na stanovanjskem področju. Opozoril je tudi na neustrezen sistem obdavčevanja najemnin, ki različno obravnava najemodajalce glede na njihov status (fizična oseba, s. p., gospodarska družba) in zaradi izredno visokega obdavčenja v nekaterih primerih celo spodbuja davčne utaje.

Po koncu okrogle mize o najemnih razmerjih je sledil kratek pregled dela Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami. Njen predsednik, Robert Geisler, je poudaril, da komisija skrbi za dosledno spoštovanje kodeksa in obravnava posamezne kršitve in njihove vzroke. Doslej je prejela v reševanje skupaj 31 zadev in vse uspešno zaključila. Letos je obravnavala tri primere, oblikovala pa je tudi primere dobre in slabe prakse, ki jih je zaznala na podlagi prejetih prijav.

Na kratko nam je pregled dosežkov ZDNP predstavil predsednik Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, Branko Potočnik. Poudaril je, da je bilo združenje v tekočem letu aktivno na vseh področjih, ki zadevajo delo nepremičninskih posrednikov, predvsem pa so bile aktivnosti usmerjene v pripravo novega zakona o nepremičninskem posredovanju.

Ko uvod v okroglo mizo o spremembah zakona o nepremičninskem posredovanju je Igor Knez iz pravne službe GZS predstavil glavne poudarke predloga sprememb, in sicer: uvedba dualizma (pravne osebe, potrošniki), uvedba določila o Kodeksu dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ureditev dopolnilnega usposabljanja – uvedba točkovnega sistema, zakon bi veljal tudi za zastopnike, uvaja se ponovno ekskluzivno posredovanje z vsemi sankcijami in posledicami, ureditev plačila za posredovanje in način delitve plačila ter plačila za dodatne storitve in režijske stroške, jasno določilo, da plačilo za posredovanje ne vključuje DDV, ustrežnejša ureditev zavarovanja odgovornosti, nujnost pisne pogodbe – sicer ničnost, podaljšanje roka plačila za posredniške pogodbe, ki so potekle, prosti rok za določanje veljavnosti pogodbe (zdaj je veljavnost 12 mesecev), zniževanje sankcij, temeljitejša določila glede fiduciarnega računa.

V okviru okrogle mize je mag. Jasna Vukovič predstavila tudi izsledke rezultatov ankete kot dela raziskave s poslovno antropologijo. Podala je vpogled v trg nepremičninskega posredovanja, in to glede nepremičninskih posrednikov, strank in obče javnosti. Rezultati raziskave bodo uporabljeni kot del konteksta za spremembo Zakona o nepremičninskem posredovanju.

Za konec so se vse štiri sekcije udeležile motivacijske delavnice Moč pozitivnega pristopa – komunikacija v delovnem procesu, na kateri je Katja Bizjak iz Peskovnika predstavila umetnost dobre in učinkovite poslovne komunikacije.

Izvedba posveta je bila uspešna, nepremičninarji pa smo dobili ogromno zanimivih informacij, idej in možnosti za vplivanje na spremembe.

Pripravila Tanja Tučič, Nepremičninska družba d.o.o. Re/Max

ZDNP-Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-ZPN