

## **Stanovanjska zakonodaja je potrebna bistvenih sprememb**

Že v preteklih uvodnikih smo pisali o predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1B), ki ga je ministrstvo za okolje in prostor v javno obravnavo posredovalo novembra lani. Predlog je takoj naletel na številne kritike v strokovni in laični javnosti. V obdobju javne razprave, ki je bila s prvotnih 14 dni podaljšana na skoraj 60, je pristojno ministrstvo prejelo številne pripombe, ki so bile predlaganim spremembam pretežno nenaklonjene. Dobili smo občutek, da predlagani zakon dejansko ne ustreza nikomur.

Zato ne preseneča dejstvo, da je ministrstvo za okolje in prostor v začetku marca obvestilo javnost, da je po analizi pripomb in predlogov zainteresirane javnosti, organizacij in posameznikov ter tudi ministrstev sklenilo, da ustavi pripravo sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona. Obenem naj bi se na ministrstvu skladno s programom dela in programom realizacije nacionalnega stanovanjskega programa že lotili priprave novega stanovanjskega zakona. Sporočilu za javnost pa je na začetku aprila sledil tudi dopis, s katerim je ministrstvo deležnike v procesu obvestilo o predvideni dinamiki sprejemanja novega zakona.

## **Novi zakon bi moral biti pripravljen do konca leta**

Dejstvo je, da je strokovna javnost pričakovala umik spornih sprememb stanovanjskega zakona, kljub temu pa so številni razočarani nad napovedjo, da bo ministrstvo do konca letošnjega leta zaključilo zgolj prvo fazo sistemskih sprememb stanovanjske zakonodaje, ki zajema analizo obstoječega stanja in oblikovanje predlogov možnih rešitev, šele do konca leta 2017 pa naj bi pripravilo tudi konkretne zakonodajne predloge, ki bi bili do takrat tudi sprejeti v državnem zboru.

Glede na izkušnje z zakonodajnimi postopki, še posebej na tako kompleksnih področjih, so naši člani upravičeno nezadovoljni s predlaganim terminskim načrtom. Ta namreč najverjetneje pomeni, da do spremembe veljavne zakonodaje ne bo prišlo v tem mandatu državnega zbora, kar razvrednoti tudi pomen lani sprejete resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu. Po mnenju Zbornice za poslovanje z nepremičninami bi morale ministrstvo s pripravo sprememb precej bolj pohiteti. Konkretni predlogi zakonodajnih sprememb bi morali biti tako pripravljene že do konca letošnjega leta; le v tem primeru lahko dejanske spremembe pričakujemo že v letu 2017.

## **Spremembe podzakonskih predpisov so lahko pripravljene že prej**

Člani Združenja stanovanjskih skladov, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, so ob tem opozorili, da bi lahko ministrstvo spremembe podzakonskih predpisov pripravilo takoj, saj v tem primeru postopki niso tako dolgotrajni in je spremembe lažje doseči. Marsikatero zavezo iz nacionalnega stanovanjskega programa bi bilo moč doseči že s spremembo podzakonskih aktov, zato je čakanje na spremembo stanovanjskega zakona v tem delu neutemeljeno in nelogično.

Razmeroma dolgotrajen postopek spreminjanja stanovanjske zakonodaje je neutemeljen tudi zato, ker si je država ključna izhodišča za spremembe postavila že s sprejetjem nacionalnega stanovanjskega programa, številne dodatne predloge za spremembe pa je ministrstvo prejelo tudi v že omenjenem postopku javne obravnave predloga SZ-1B. Na podlagi tega smo prepričani, da ministrstvo veliko večino potrebnih podatkov za pripravo sprememb že ima. V GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami pa smo strokovnim službam ministrstva v vsakem trenutku na voljo tudi za pomoč pri pripravi ustreznega predloga. V preteklosti se je namreč državni aparat preredko odločal za sodelovanje s stroko s posameznega področja. To pa je tudi razlog, da pripravljene spremembe običajno niso bile optimalne.

### **Potrebne spremembe so že znane**

V GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami na potrebe po spremembah veljavne zakonodaje opozarjamo že nekaj let. V tem času smo ministrstvu posredovali številne pripombe, ki še niso bile upoštevane. Prepričani smo, da so podobno z ministrstvom sodelovali tudi drugi deležniki v procesu.

V grobem lahko pričakovanja članov naše zbornice delimo na dva dela. Člani Združenja upravnikov nepremičnin pričakujejo predvsem sistemsko in primerjalno pravno sodobno ureditev upravljanja večlastniških nepremičnin, saj trenutna ureditev v stanovanjskem zakonu po mnenju številnih strokovnjakov ni ustrežna. Zato smo ministrstvu že predlagali, da se področje upravljanja večlastniških stavb (tako stanovanjskih kot poslovnih) uredi v posebnem zakonu. Tako bi po eni strani vsebinsko razbremenili stanovanjski zakon in omogočili, da bi se podrobneje in bolj sistemsko ukvarjal s stanovanjsko politiko, po drugi pa bi uredili tudi upravljanje poslovnih nepremičnin, ki je zdaj izrazito podnormirano, saj se v nekaterih delih za to materijo še vedno uporabljajo določbe zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974. V okviru sprejemanja novega zakona bi lahko naslovili tudi vsa druga aktualna vprašanja, s katerimi se sooča stroka na področju upravljanja nepremičnin.

Člani Združenja stanovanjskih skladov pa pričakujejo predvsem čim hitrejšo implementacijo zavez iz resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu, saj je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj zaradi veljavnega stanovanjskega zakona trenutno skoraj onemogočeno. Z zdajšnjimi neprofitnimi najemninami namreč ne morejo zagotavljati niti vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda, še manj pa gradnje novih najemnih stanovanj. Naši člani tako že dolgo

opozarjajo na dejstvo, da brez temeljite prenove stanovanjske zakonodaje (tudi podzakonskih predpisov) v stanovanjski politiki naše države ne gre pričakovati premikov na bolje. Temu stališču se pridružujejo tudi številni drugi akterji na nepremičninskem trgu, saj zastarela in rigidna stanovanjska politika v tem trenutku dejansko onemogoča normalizacijo nepremičninskega (predvsem najemnega) trga v Republiki Sloveniji.

V GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami tako upamo, da bo tudi na pristojnem ministrstvu in v vladi prevladalo spoznanje, da je treba s spremembami stanovanjske zakonodaje pohiteti. Vsi skupaj se tudi zavedamo, da je prenova stanovanjske politike lahko zgolj projekt celotne vlade in ne le resornega ministrstva.

Boštjan Udovič,  
direktor GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami