

Poslovanje z nepremičninami pred pomembni zakonodajnimi izzivi

V zadnjem uvodniku sem bralcem poskušal na kratko predstaviti vlogo in ključne naloge GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami. Ob koncu preteklega leta smo na zbornici, predvsem za učinkovitejše zastavljanje ciljev in prioritet, med člani izvedli tudi anketo o zadovoljstvu z našim delom. Na podlagi rezultatov že lahko določimo tudi najpomembnejše naloge. Na najvišje mesto med njimi so postavili skrb za potrebne spremembe zakonodaje. V ta okvir spadata nenehna komunikacija s pristojnimi ministrstvi in opozarjanje na težave zaradi najrazličnejših predpisov, ki vplivajo na dejavnost naših članov. Pristojne državne organe moramo opozarjati na nujno potrebne spremembe veljavnih zakonov ali na ohranjanje tistih, kjer spremembe niso potrebne. Po drugi strani pa moramo spremljati tudi tekoče zakonodajne postopke in v njih prepoznavati določbe, ki bi lahko vplivale na poslovanje naših članov in celotne nepremičninske panoge.

Ker navedeno področje ni le izjemno obsežno, ampak tudi strokovno zelo zahtevno, se v tokratnem uvodniku dotikam nekaterih konkretnih nalog, ki nas čakajo v najbližji prihodnosti. Na enega od problemov je v zadnjem uvodniku opozorila tudi Alma Pašanovič iz podjetja SPL, zato je prav, da nadaljujem tam, kjer je ona končala.

Sprememba stanovanjskega zakona

Ministrstvo za okolje in prostor je novembra lani na hitro v javno obravnavo posredovalo predlog sprememb stanovanjskega zakona, ki ni bil niti najmanj usklajen s stroko, zato se je GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami nanj ostro odzvala. Kasneje se je izkazalo, da mu pretežno nasprotuje tudi druga zainteresirana javnost. S tem si je pristojno ministrstvo izjemno otežilo postopek sprejema predlaganih sprememb. Predlog pa je sprožil tudi burno in vsebinsko strokovno razpravo, katere ključna ugotovitev je, da se je treba takoj lotiti celovite spremembe stanovanjskega zakona. Takšno je tudi stališče GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami. Čeprav končne odločitve ministrstva v zvezi s predlagano novelo SZ-1 do tega trenutka še ni, močno upamo, da bo prevladal razum in bo na hitro oblikovani predlog umaknjen, ministrstvo pa bo nemudoma začelo pripravo celovite prenovе zakona.

Ko se bo to zgodilo, pa je seveda nujna sestava razširjene strokovne skupine, ki bo ministrstvu pomagala pri pripravi zakonskih sprememb. Le tako bomo lahko dosegli konsenz glede sprememb in odpravili nekatere ključne težave, ki jih v stanovanjski zakonodaji zaznavata stroka in pristojno ministrstvo.

Na eno od težav GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami oziroma Združenje upravnikov nepremičnin opozarja že dolgo. Menimo namreč, da je ureditev upravljanja večlastniških stavb v različnih predpisih sistemsko neustrezna. Toda o tem je pisala Alma Pašanovič v zadnjem uvodniku, zato se sam ne bom posvečal tej tematiki.

Izjemno pomemben vzrok za spremembo stanovanjskega zakona je tudi *resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu*, sprejeta konec lanskega leta v državnem zboru. Strokovnjaki so že ob sprejemanju opozarjali, da bo največja ovira za spremembe na najemnem trgu normativna moč resolucije, saj nam je iz preteklosti znano, da so se podobni dokumenti sprejemali takrat, ko stvari dejansko nismo želeli spreminjati. Ravno zato je nujno takoj začeti tiste spremembe stanovanjskega zakona, katerih cilj bo vpeljava ključnih rešitev navedene resolucije. Ker gre za izjemno občutljivo področje, lahko pričakujemo precej burno javno razpravo, zaradi česar morajo biti vse predlagane spremembe strokovno podrobno razdelane.

Na zbornici pa smo ministrstvo za okolje in prostor opozorili tudi na nekatere druge dele stanovanjskega zakona, ki so nujno potrebni sprememb. Glede na navedeno resnično upamo, da se bodo omenjeni procesi začeli čim prej, saj zaradi strokovne zahtevnosti vsebine lahko pričakujemo precej dolg zakonodajni postopek.

Novela zakona o nepremičninskem posredovanju

Zaradi širine nepremičninske panoge, ki jo zastopamo, pa na zbornici pričakujemo tudi številne druge spremembe zakonov. Predvsem zakona o nepremičninskem posredovanju in zakona o revidiranju. Kot sem že omenil, smo za spremembo prvega prevzeli pobudo in bom predlagane rešitve predstavil v enem od prihodnjih uvodnikov. Odveč pa je poudarjati, da nepremičninski posredniki spremembe že dolgo pričakujejo, saj v nekaterih delih zakon že dolgo ne naslavlja dejanskih problemov, s svojo togostjo pa izjemno omejuje izvajanje dejavnosti, tudi ko je ta popolnoma gospodarskega značaja oziroma gre za odnose med gospodarskimi subjekti.

Z zakonom o revidiranju (ZREV-3) pa bo treba enotno in celovito urediti področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V revizijskem poročilu o učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012, št. 320-8/2012/108 z dne 10. 3. 2014 je Računsko sodišče Republike Slovenije v točki 4.1.4.1 ugotovilo, da Ministrstvo za pravosodje in javno upravo RS ni zagotovilo enakega oziroma primerljivega načina ugotavljanja kršitev strokovnih pravil sodnih cenilcev, kot velja za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti Slovenskega inštituta za revizijo. Računsko sodišče je posledično zahtevalo pripravo načrta aktivnosti za poenotenje pogojev za pridobitev in ohranitev dovoljenja za opravljanje nalog vseh cenilcev, ki smejo opravljati cenitve zunaj sodnih postopkov, in za zagotovitev enotnega nadzora nad njihovim delom. V porevizijskem poročilu na odziv vlade je računsko sodišče okrcalo nekatera ministrstva in posledično vlado, da njihovi predlogi še vedno ne prinašajo poenotenega nadzora nad vsemi ocenjevalci. Zlasti je v javnem interesu, da je premoženje, ko prehaja med javnim in zasebnim sektorjem, ocenjeno korektno. Cenilci brez nadzora tega ne bi smeli početi. Ravno zakon o kmetijskih zemljiščih, ki je trenutno

v sprejemanju, bo šel čez ta test. Če neka skupina strokovnjakov ni nadzorovana, potem seveda ne more delovati na trgu kot dovolj zaupanja vreden strokovnjak.

Novi zakon o revidiranju budi upanje

Rezultat navedene zahteve računskega sodišča je bilo med drugim sprejetje zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/15; ZS-L), s katerim je bilo omejeno sklicevanje na status sodnih cenilcev, in sicer zgolj na sodne in upravne postopke, razen če drug zakon ali uredba določa drugače. Vsi smo zdaj na preizkusu spoštovanja javnega interesa in izogibanja sistemske korupcije, ki se lahko še naprej uzakonja. Zaradi očitne medresorske neuskkljenosti se v določbe novel nekaterih zakonov na primer vključuje besedilo, ki tej ali oni skupini cenilcev daje zakonsko možnost, da ocenjujejo za potrebe ministrstev, agencij, zavodov in občin, čeprav jih ne nadzira neodvisna inštitucija. Zaradi tega celotna panoga ocenjevanja izgublja, dasiravno se povečuje število licenciranih pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, ki so strokovno kompetentni. Takšni poskusi ponovnega vnašanja določb v specialne zakone so v neposrednem nasprotju z opozorili računskega sodišča. Pojavljajo se še vedno v nekaterih novih zakonskih predlogih z različnih področij. Zato moramo biti na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami še toliko bolj pozorni na zakonodajne postopke. To je ne nazadnje tudi v javnem interesu, ki pa se ga očitno posamezna ministrstva premalo zavedajo. Svoje upe tako polagamo predvsem na novi zakon o revidiranju (ZREV-3), ki je v postopku priprave na ministrstvu za finance in od katerega upravičeno pričakujemo izpolnitev zahteve računskega sodišča ter poenotenje pogojev za opravljanje dejavnosti ocenjevanja vrednosti nepremičnin, s tem pa nedvomno tudi dvig kakovosti.

Boštjan Udovič,
direktor GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami