

Nepremičninski posvet odprl številna vprašanja

Boštjan Udovič,
direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami, ki je bil že 28. po vrsti, se je približno 400 udeležencev ukvarjalo z nekaterimi najbolj perečimi vprašanji, od katerih bo še kako odvisna prihodnja ureditev celotne panoge. Posvet je poleg izjemnega števila udeležencev zaznamovala tudi mednarodna udeležba, saj je GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami tokrat v sodelovanju s Slovenskim nepremičninskim združenjem – FIABCI na posvet povabila tudi nekatere ugledne strokovnjake iz tujine, ki so s svojim znanjem in izkušnjami udeležencem posveta osvetlili tudi nekatere ureditve in prakse pri poslovanju z nepremičninami v tujini.

Vsebina posveta je bila spet izjemno pestra, kar je skladno tudi z raznovrstnostjo vsebinskih področij, ki jih pokriva Zbornica za poslovanje z nepremičninami. Svoje so dodali tudi predstavniki resornih ministrstev, ki so na posvetu nekatera izhodišča in rešitve predstavili celo prvič. S tem pa udeleženci posveta ne dobijo zgolj priložnosti, da se razmeroma zgodaj seznanijo z načrti države oziroma strokovnih služb, ampak lahko v zakonodajni proces s svojim znanjem in izkušnjami v tej zgodnji fazi priprave zakonskih predlogov tudi precej prispevajo.

Podobno kot lani je bilo tudi na letošnjem plenarnem delu posveta največ časa namenjenega vprašanju napovedanih celovitih sprememb stanovanjske zakonodaje, le da so bila tokrat stališča predstavnikov o prihodnji ureditvi veliko bolj konkretna. Udeleženci posveta so se tako najprej seznanili s predvidenimi spremembami na področju politike najemnin, ki bodo po predstavljenem sledile izhodiščem, ki jih je zastavila že Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. V tem delu je še posebej pomembno vprašanje odprave neprofitne in uvedbe stroškovne najemnine s korekturo v obliki stanovanjskega dodatka. Vlada RS je na 145. seji 27. julija letos v ta namen ustanovila tudi posebno delovno skupino, katere dosedanje delo je na posvetu predstavila Martina Gramc z Ministrstva za okolje in prostor. Prisotni so bili z izhodišči pretežno zadovoljni, še vedno pa ostaja odprto vprašanje, ali bo za izvedbo tega izjemno nujnega ukrepa zagotovljeno tudi ustrezno politično soglasje, saj gre kratkoročno gledano za precej nepriljubljen ukrep.

Udeleženci posveta so podrobneje spoznavali tudi izhodišča ministrstva za prenavo stanovanjske zakonodaje na področju upravljanja etažne lastnine. Predstavniki stroke so z razočaranjem ugotovili, da ministrstvo, vsaj v tem trenutku, področja upravljanja ne namerava urediti s posebnim zakonom, ki bi zadeve uredil sistemsko in celovito. Namesto tega se bodo očitno raje zadovoljili zgolj s spremembami veljavnega Stanovanjskega zakona, s čimer pa vseh vprašanj ne bo mogoče rešiti. Z večino predstavljenih rešitev se je stroka, vsaj po odsotnosti odziva sodeč, načeloma strinjala. Je pa veliko neodobravanja požel predlog ministrstva, da bi imeli upravniki omejen mandat, in sicer predvsem zato, ker ministrstvo glede tega očitno etažnim lastnikom ne namerava pustiti svobodne odločitve, na kar je opozoril tudi dr. Miha Juhart.

Po drugi strani se pojavlja upravičena bojazen, da bi v takšnem primeru na področju upravljanja večstanovanjskih objektov sčasoma zavladal kaos, saj etažni lastniki pogosto ne zberejo večine za izbiro ali zamenjavo upravnika. Takšno stanje pa bi brez dvoma vodilo v še več stavb brez ustreznega upravljanja in vzdrževanja, kar je pereč problem že zdaj. Upravniki so predstavnike ministrstva opozorili tudi na nekatere druge predloge, ki v izhodiščih niso bili upoštevani ali dovolj premišljeni. V razpravi so kljub temu izrazili pričakovanje, da bo tem sorazmerno splošnim in okvirnim izhodiščem sledila še obsežna strokovna razprava, v okviru katere bo mogoče nekatera stališča še dodatno premisliti in po potrebi popraviti. Stroka je obenem izrazila upanje, da populistični predlogi, ki temeljijo na posameznih ekscesnih primerih, v tej razpravi ne bodo dobili prevelike teže, še posebej brez ustrezne argumentacije, oziroma, kakor se je slikovito izrazil dr. Juhart, da ne bomo sekali gozda zaradi ene veje.

Na zadnjem omizju četrtkovega plenarnega dela posveta pa so navzoči spregovorili o reformi urejanja prostora in nepremičninskih evidenc. V tem delu razprave je bilo na račun države slišati kar nekaj pohval, saj so po mnenju stroke nedavno uvedene zakonodajne rešitve (predvsem t. i. gradbeni trojček) pomemben korak proti (prostorsko) urejeni Sloveniji. Na predstavitvi so izpostavili spet celovito uvedbo gradbene parcele kot osnovnega elementa urejenega prostora, katere odprava v letu 2003 je za načrtovanje in urejanje prostora velika škoda. Predstavnika Geodetske uprave RS sta v okviru omizja predstavila tudi nekatere načrte na področju informacijske prenove nepremičninskih evidenc, kar vključuje tudi digitalizacijo izjemno obsežnega dokumentarnega gradiva in projekt lokacijske izboljšave grafične natančnosti zemljiškega katastra. Prostorska, gradbena in nepremičninska zakonodaja, katere celovita prenova naj bi se zaključila v letu 2018, bo tako precej poenostavila postopke, s čimer bomo izdatno prispevali tudi k privlačnosti naše države za tuje (in domače) investicije.