

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Dimičeva 13
1000 Ljubljana



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

ZAKLJUČKI

26. POSVET: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravili:
Moderatorji posameznih vsebin:
Vasilij Krivec
Tanja Tučič, članica UO ZDNP
Vera Zevnik, predsednica UO ZSS
mag. Dušan Gorenčič, predsednik UO ZSS
Boštjan Boh

in
Boštjan Udovič, Direktor ZPN

V Ljubljani, 4.12.2015

26. POSVET »POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI« - ZAKLJUČKI

PLENARNI DEL – ČETRTEK 26.11.2015

Okrogla miza: Rezultati dosedanjih aktivnosti in subvencij za energetske sanacije ter pričakovanja v novi finančni perspektivi.

Tilen Smolnikar, vodja tehnične pisarne pri Ministrstvu za infrastrukturo RS

mag. Hinko Šolinc, direktor Eko sklada

Stane Starič, Hranilnica LON

Martin Kambič, direktor stanovanjskega podjetja Zarja Novo mesto d.o.o.

Janez Klemen Knific, direktor podjetja Ecop Agent d.o.o.

Za javne stavbe, evropska direktiva od držav zahteva, da na leto energetske obnovijo tri odstotke stavbnega fonda, za kar bo morala Slovenija nameniti okoli 415 milijonov evrov. 115 milijonov bo nepovratnih evropskih sredstev, država za ta namenja tudi 50 milijonov povratnih sredstev, preostanek bodo morali zagotoviti lastniki sami, finančne pakete pa pripravljajo tudi komercialne banke, ki so pripravljene na projekte in jim tovrstno financiranje ne bi smelo predstavljati težav.

Eko sklad za prihodnje leto predstavlja novosti pri javnih pozivih za dodelitev nepovratnih sredstev. Za nepovratna sredstva bodo poleg fizičnih oseb lahko kandidirale tudi gospodarske družbe, vključno s stanovanjskimi skladi. Investitorji bodo za celovite energetske prenove lahko prejeli tudi 40 odstotkov vrednosti investicije, delež za parcialne ukrepe pa bo ostal enak kot doslej. Novost je tudi možnost financiranja občin pri gradnji trajnostnih javnih objektov.

Sprejeta strategija je dobra osnova za pospešitev energetske sanacije stanovanjskih in nestanovanjskih stavb. Za pomoč izvajalcem energetske obnove mora pristojno ministrstvo, lahko v sodelovanju z Zbornico za poslovanje z nepremičninami, za izvajalce pripraviti tudi ustrezne informacije oziroma izobraževanja za pridobivanje oziroma koriščenje alternativnih finančnih virov - EU sredstva, energetske pogodbeništvu in podobno.

Okrogla miza: Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025

Vesna Dragan, sekretarka na Ministrstvu za okolje in prostor RS

Anton Kožar, direktor Inštituta za nepremičnine in predstavnik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI,

Franci Gerbec, predstavnik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI

prof. dr. Lojze Ude, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani

Črtomir Remec, direktor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije,

Florijan Bulovec, direktor nepremičninskega sklada Pokojninskega in invalidskega zavarovanja.

Po predstavitvi Resolucije nacionalnega stanovanjskega programa, s strani predstavnice Ministrstva za okolje in prostor Vesne Dragan, se je razprava usmerila predvsem na ukinitve neprofitnih najemnih stanovanj, prek katerih upravičenci dobijo 24 milijonov evrov prikritih subvencij, kakor je pokazala Študija ocene izdatkov za stanovanjski dodatek. Namesto neprofitnih najemnin resolucija predvideva prehod na stroškovne najemnine, pri čemer bi upravičeni najemniki stanovanj pri različnih skladih in zasebnikih prejeli stanovanjski dodatek.

Tako bi skladi na leto pridobili del od omenjenih 24 milijonov evrov sredstev, kar pa tudi ne bo dovolj za njihovo likvidnost. Eno izmed pomembnih sporočil razprave je prav nelikvidnost stanovanjskih skladov, ki jo rešujejo na različne načine: prodaja premoženja, sofinanciranje ustanoviteljev, prirejanja vrednotenja premoženja in s tem povezane amortizacije in podobno.

Prof. dr. Lojze Ude je izrazil veliko skepso do uresničitve resolucije. Dvomi namreč, da bo vlada z vsemi vpletenimi ministrstvi in drugimi službami uspela spremeniti zelo obširen nabor zakonov. Medresorsko sodelovanje namreč nikakor ni dovolj ažurno, na drugi strani pa je po izdelavi zakonov treba doseči tudi političen konsenz za njihovo sprejetje.

Ena od osrednjih točk resolucije je bila razvoj najemnega trga, pri čemer pa so tako razpravljavci kot udeleženci izrazili še en pomislek. Za širitev, obnavljanje in vzdrževanje stanovanjskega fonda je na voljo premalo sredstev. Zato bi morali natančno določiti merila za stroškovno najemnino in na podlagi tega določiti višino najemnin. Po grobih ocenah in predvidevanjih pa so najemnine v tem trenutku za to prenizke. Poleg javnih sredstev bi morali za razvoj tega segmenta pripraviti primerne pogoje za zasebni kapital.

Skupna ugotovitev je bila, da resolucija sicer daje dobre usmeritve, je pa veliko vprašanje ali jo bomo lahko uresničili. Vlada mora takoj ustanoviti medresorsko delovno skupino, ki bo pričela z usklajeno pripravo vseh potrebnih predpisov, saj je potrebno predvidene rešitve uvesti čim prej.

V postopke priprave sprememb področne zakonodaje naj pristojna ministrstva vključijo strokovno javnost, povezovalno vlogo med vladnimi institucijami in stroko mora odigrati Zbornica za poslovanje z nepremičninami.

Pristojna ministrstva naj v postopke spreminjanja področne zakonodaje vključijo tudi zunanje pravne strokovnjake, saj gre za spreminjanje izjemno pomembnih zakonov, zato morajo biti spremembe pripravljene temeljito.

Okrogla miza: Uveljavljene in pričakovane novosti v zakonodaji: Stanovanjski zakon, Zakon o graditvi objektov, Zakon o nepremičninskem posredovanju, Zakon o skladih.

profesor dr. Lojze Ude, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani

dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije ZLAN

Borut Gorjup, IAD Bratislava

Vesna Dragan in Sabina Jereb, Ministrstvo za okolje in prostor

Sašo Rink, Javni stanovanjski sklad MOL

V uvodu je prof. dr. Lojze Ude podal njegov pogled kako bi veljalo spremeniti stanovanjsko zakonodajo. Poudaril je, da je to področje pravno zelo zahtevno, zelo zapleteni in nepredvidljivi so tudi sodni postopki, ki so povezani s tem. Za enkrat se še ne more točno izjasniti ali bodo za uresničitev strategije dovolj le spremembe stanovanjskega zakona ali pa bi ga bilo bolje napisati na novo, vendar se trenutno slednji rešitvi.

Največ razburjenja med obiskovalci okrogle mize so povzročile spremembe stanovanjskega zakona, ki jih je sredi novembra pripravilo ministrstvo za okolje in prostor. Sporen je predvsem del, po katerem bi se sredstva rezervnega sklada zbirala na posamičnih računih večstanovanjskih stavb. To bi po mnenju upravnikov povzročilo dodatne stroške, ki bi jih morali plačevati lastniki. Zato od ministrstva za okolje in prostor zahtevajo, da omenjen predlog umakne in ga zavrže, kar je tudi stališče Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

Ministrstvo za okolje in prostor pripravlja tudi spremembe zakona o graditvi objektov in zakona o urejanju prostora, s katerimi bi med drugim tudi poenostavili postopke za gradnjo objektov. Udeleženci so pozdravili bolj enostavne postopke, vendar opozorili, da le z zakonodajo tega ni mogoče uresničiti, ampak je potrebna dejanska podpora institucij. Franci Gerbec (FIABCI) je opozoril na tujo prakso, kjer so za reševanje birokratskih težav pri izvajanju investicij ustanovili posebna telesa, ki lahko v spornih ali mejnih primerih sprejmejo ustrezne odločitve.

Združenje lastnikov nepremičnin, enako tudi stanovanjski skladi zahtevajo ureditev najemnih pogodb, predvsem postopke za prekinitev v primeru neplačevanja najemnin ali drugih razlogov, kjer najemnik ne izpolnjuje dogovorov ali povzroča lastniku škodo. Združenje lastnikov prav tako pristojna ministrstva poziva, da naj uredi obdavčevanje oddajanja, saj so lastniki, glede na njihov pravni status

obdavčeni zelo različno.

Na tej okrogli mizi je Borut Gorjup, član uprave sklada IAD iz Bratislave opozoril, da Slovenija trenutno ima zakonodajo, ki opredeljuje posebne finančne sklade, kamor sodijo nepremičninski skladi. Čeprav je ta zakon korak naprej, še vedno ni primerljiv s tujo zakonodajo. Pomanjkljiva zakonodaja je tudi eden izmed vzrokov zakaj v Sloveniji ni tujega kapitala, ki bi lahko povečal nizko oziroma skoraj nično likvidnost na trgu poslovnih nepremičnin.

DELO PO SEKCIJAH - PETEK 27.11.2015

SEKCIJA NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV

Program se je pričel z okroglo mizo z aktualno tematiko **NAJEMNA RAZMERJA**. Na okrogli mizi so sodelovali predstavniki nepremičninskih posrednikov, stanovanjskega sklada, združenja lastnikov nepremičnin, notarske zbornice in pravne stroke.

Gostje so bili enotni glede tega, da je najemni trg v Sloveniji še nerazvit in da nujno potrebujemo spremembo stanovanjske zakonodaje ozir. novi Zakon o najemnih razmerjih, ki bi moral biti dokaj elastičen in ponuditi manj normiranja in več osebne svobode pri pogodbenem dogovarjanju. Zavarovati bi bilo potrebno le tista področja, kjer najemodajalec in najemnik potrebujeta dodatno zaščito.

G. Thomas Krelj je kot predstavnik nepremičninskih posrednikov poudaril, da je glede na trenutne cene nepremičnin lahko nepremičnina privlačna in dolgoročno varna naložba, ki je sicer manj likvidna, vendar ohranja vrednost in lahko prinaša tudi dober donos, v primeru, da se odločimo nepremičnino oddajati za profitno najemnino.

Zanimiv je podatek, da je po raziskavi Urbanističnega inštituta iz l. 2011 v Sloveniji samo 9,3 % stanovanj najemniških, od tega se jih po tržnih najemninah oddaja samo slabih 20 %. Vse ostalo so neprofitni, službeni ali institucionalni najemi. Nujno bi bilo torej povečati fond najemniških stanovanj in z ustrežno zakonodajo omogočiti, da se stanovanja oddajajo po profitnih najemninah, za tiste, ki tega ne zmorejo pa zagotoviti stanovanjske dodatke. Tako bi pritegnili tudi privatne investitorje, da bi s svojimi vlaganji pomagali povečevati stanovanjski fond ter ga ponudili trgu po ustreznih tržnih najemninah.

Če želimo, da bo naša naložba v nepremičnino varna, je poudaril predstavnik posrednikov g. Krelj, pa je potrebno poskrbeti za nekaj ključnih dejavnikov:

- Izbira pravega najemnika – pri tem nam je lahko v veliko pomoč nepremičninski posrednik (preverjanje najemnika, ocena bonitete, izkušnje...);
- Določitev pravilne cene najema - če želimo dolgoročno zadržati dobrega najemnika, naj najemnina ne odstopa od povprečja;
- Dobra najemna pogodba – najboljša, če je sestavljena v notarskem zapisu kot direktno izvršljiva javna listina;
- primopredajni zapisnik, ki ga je potrebno sestaviti ob primopredaji – popis števecv in opreme;
- Upravljanje najema lahko zaupamo podjetjem, ki se s tem ukvarjajo – ta storitev se že uveljavlja tudi v Sloveniji;
- Zavarovanje nepremičnine za primer škode, ki jo povzroči najemnik – produkti različnih zavarovalnic.

Predstavnik stanovanjskih skladov g. Gorenc je predstavil svoje bogate izkušnje glede oddaje profitnih stanovanj, ki jih imajo v svojem portfelju okrog 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 samem poteku izvršbe in deložacije.

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

Opozorila je tudi, da mora biti v **pogodbi izvršljivost naslova evidentna**, prav tako pa tudi, da za stroške ne velja neposredna izvršljivost, če niso eksplicitno navedeni – npr. pavšal. V kolikor je notarski zapis v neskladju z zakonom (npr. krajši odpovedni rok od 90 dni), neposredna izvršljivost ne velja.

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

Tudi predstavnik Združenja lastnikov nepremičnin Slovenije, dr. Pirkmajer ugotavlja, da je potrebno tržne mehanizme uvesti tudi na stanovanjskem področju, s posameznimi korekturami (stanovanjski dodatek) pa reševati stvari tam kjer bi bilo to potrebno. Strinja se, da potrebujemo novi Zakon o najemnih razmerjih, ki bo manj normiral in dopuščal več pogodbene svobode. 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 zaključku okrogle mize NAJEMNA RAZMERJA, je sledil kratek Pregled dela **Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa** s poudarki na najpogostejših kršitvah. G. **Robert Geisler**, predsednik Komisije ZDNP za presojo kršitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami je poudaril, da komisija skrbi za dosledno spoštovanje Kodeksa in obravnava posamezne kršitve in njihove vzroke. Do sedaj je prejela skupno v reševanje 31 zadev in vse uspešno zaključila. V letošnjem letu je komisija obravnavala 3 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 g. 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. V februarju je bila na seji UO ZDNP ustanovljena strokovna skupina za spremembo ZNPosr. Ta šteje 12 članov izbranih iz vrst ZDNP, predstavnika Združenja FIABCI Slovenija in pravne službe GZS .

V tekočem letu sta bila izvedena tudi dva seminarja – izobraževanja nepremičninskih posrednikov:

- aprila – Dolžnosti nepremičninske družbe v zvezi s preverjanjem legalnosti gradnje
- oktobra - Obdavčitve v prometu z nepremičninami, javne evidence in način obvladovanja stresa

Obe izobraževanji sta bili dobro obiskani in sponzorsko podprti.

Posodobljene do bile tudi spletne strani, ZDNP pa se je pridružilo 15 novih članov.

Kot uvod v okroglo mizo na temo **Sprememb Zakona o nepremičninskem posredovanju** je g. Knez iz pravne služba GZS predstavil glavne poudarke predloga sprememb ZNPosr., ki jih je obravnavala strokovna skupina za spremembo ZNPosr., 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, ki iz tega naslova izhajajo,
- ureditev plačila za posredovanje in način delitve plačila ter plačila za dodatne storitve in režijske stroške,
- jasno določilo, da provizija ne vključuje DDV,
- ustreznejša ureditev zavarovanja odgovornosti,
- nujnost pisne pogodbe – sicer ničnost,
- podaljšanje roka plačila za posredniške pogodbe, ki so potekle,
- prosti rok glede določanja veljavnosti pogodbe, sicer 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 – kontekst za spremembo ZNPosr.

Podala je vpogled v trg nepremičninskega posredovanja - tako glede nepremičninskih posrednikov, strank in obče javnosti.

Raziskava je sestavljena iz več sklopov:

- prvi del je bil izveden v l. 2012 in 2013,
- tretji del obsega pripravo in izvedbo spletne ankete,
- četrti del obsega izvedbo dodatnih poglobljenih intervjujev.

Rezultati raziskave bodo uporabljeni kot del konteksta za spremembo Zakona o nepremičninskem posredovanju.

V januarju bo ZDNP sklical zbor vseh članov in to bo priložnost za člane, da pokomentirajo in pripravijo morebitne dodatne predloge glede sprememb ZNPosr, ki se bo oblikoval na tej osnovi.

SEKCIJA UPRAVNIKOV NEPREMIČNIN

Predstavitve Pravidnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli

Matjaž Malovrh

Na ZPN smo želeli za predstavitve pravilnika zagotoviti predstavnika Ministrstva za infrastrukturo, vendar pristojno ministrstvo udeleženca žal ni uspelo zagotoviti. Zato smo se za interpretacijo določb pravilnika dogovorili z energetske strokovnjakom, ki je sodeloval tudi v postopku priprave pravilnika. Udeleženci so skozi razpravo ugotovili, da je pravilnik v osnovi dober in pomeni korak naprej v smislu delitve stroškov toplote v večstanovanjskih stavbah, kljub temu pa vsebuje nekaj nedoslednosti in dopušča različna tolmačenja, zato so pristojno ministrstvo pozvali, da nejasne določbe posebej pojasni oziroma sprejme obvezno razlago pravilnika. Predstavniki ZPN so prisotne seznanili tudi s pozivom z enako vsebino, ki je bil že v preteklem tednu naslovljen na pristojno ministrstvo.

Izvajanje dimnikarskih storitev v večstanovanjskih stavbah

Simon Dovrtel

Tudi za predstavitev aktualne problematike na področju dimnikarskih storitev smo želeli zagotoviti primerne sogovornika s strani Ministrstva za okolje in prostor a naša prošnja ni bila uslišana. Na ministrstvu namreč menijo, da trenutne situacije ni potrebno posebej pojasnjevati, saj bodo dimnikarske storitve v primeru, da Državni zbor ne sprejme ustreznega akta, v celoti prepuščene trgu. Zato smo se tudi v tem primeru obrnili na predstavnika stroke. Udeleženci so se po predstavitvi strinjali, da bi situacija, v kateri bi vsak etažni lastnik v večstanovanjski stavbi izbral izvajalca dimnikarskih storitev prosto na trgu, lahko povzročila številne težave, hkrati pa bi upravniki prevzemali dodatno odgovornost za požarno varnost večstanovanjskih objektov.

Register upravnikov in težave, ki jih ta povzroča v praksi

Suzana Emeršič, Sektor za stanovanja Ministrstva za okolje in prostor

Predstavnica Ministrstva za okolje in prostor je prisotnim predstavila načrtovane spremembe Stanovanjskega zakona, ki bi vpisu v register upravnikov določil deklaratorno naravo. Prisotni so bili enotnega mnenja, da bi morali registru nasprotno dati še večjo veljavo. Upravnik bi si tako z vpisom v register zagotovil svoj status v odnosu do etažnih lastnikov in tretjih oseb.

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča (predlog ZVEtL-1)

Mateja Tamara Fajs, Služba Vlade RS za zakonodajo

Predstavnica pripravljavca je udeležencem sekcije predstavila predvidene novosti, ki jih prinaša zakon. Ta bo po eni strani prinesla pospešitev postopkov določanja pripadajočih zemljišč večstanovanjskih stavb, po drugi strani pa upravnikom nalaga številne obveznosti, zato smo lahko na predstavljene rešitve slišali tudi nekatere očitke.

OKROGLA MIZA: Stanje v panogi

prof. dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani,

Branko Benko, Komunala Murska Sobota d.o.o.,

dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije ZLAN,

Gorazd Marinček, Združenje dejavnih etažnih lastnikov Slovenije ZDEL,

Dušan Oražem in Mirko Pavšič, Inšpektorata RS za okolje in prostor – stanovanjska inšpekcija

V razpravi so se deležniki ukvarjali predvsem s predlogom sprememb Stanovanjskega zakona (SZ-1B), ki s svojimi rešitvami močno vpliva na izvajanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami in tako upravnikom kot etažnim lastnikom nalaga številne nove obveznosti, predvsem pa stroške. Vsi udeleženci so se strinjali, da stanje v panogi ni tako alarmantno, kot bi lahko sklepali na podlagi v medijih izpostavljenih ekscesnih primerov. Prav tako to stanje ne opravičuje načina in vsebine spreminjanja Stanovanjskega zakona. Slednje sta potrdila tudi predstavnika stanovanjske inšpekcije, ki sta hkrati predstavila tudi ugotovitve nadzora, ki so ga izvedli v prvi polovici leta. Ugotovitve po njunem mnenju nikakor ne narekujejo predlaganih sprememb. Prej nasprotno.

Kot najbolj problematična se je v predlogu zakona izkazala rešitev, po kateri bi morali upravniki za vsako večstanovanjsko stavbo voditi ločen transakcijski račun za sredstva rezervnega sklada. Še bolj nerazumljiv pa je predlog, po katerem bi morali voditi tudi posebne računa za stroške obratovanja večstanovanjske stavbe. Enotno stališče je, da so predlagane spremembe nedomišljene in vodijo k

višanju stroškov za etažne lastnike ter povečujejo zapletenost poslovanja upravnikov, ne bi pa zagotavljale doseganja ciljev po večji varnosti in transparentnosti poslovanja. Udeleženci okrogle mize so tako Ministrstvo za okolje in prostor preko prisotnih predstavnic pozvali, da predlagano spremembo nemudoma umaknejo in se ob sodelovanju stroke in etažnih lastnikov takoj lotijo priprave celovite spremembe Stanovanjskega zakona.

SEKCIJA STANOVANJSKIH SKLADOV

Združenje stanovanjskih skladov je na 26. posvetu »Poslovanje z nepremičninami« s predstavniki iz vrst članstva aktivno sodelovalo. Z izkušnjami in poznavanjem problematike z nepremičninskega področja smo pripomogli k boljši izvedbi progama ter soustvarjali smernice za izboljšanje pogojev delovanja tako z vidika programskih usmeritev kot izboljšanju zakonodajnih okvirjev.

Po razpravah prvega dne o resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu ter o predlaganih zakonodajnih dopolnitvah stanovanjskega zakona ter drugih zakonodajnih novostih, so predstavitve naslednjega dne v okviru sekcije Združenja stanovanjskih skladov potekala s predstavitvijo primerov dobre prakse. Ob zavedanju, da se problematike na področju javnih najemnih stanovanj in pomanjkanju virov sredstev za zagotavljanje novih najemnih stanovanj in učinkovitejše poslovanje institucionalnih lastnikov najemnih stanovanj, ne da hitro razrešiti, so dobre prakse zgleden primer, da se v okviru razpoložljivih sredstev in negotovemu okolju vendarle lahko uspešno in učinkovito posluje.

Javni stanovanjski sklad MO Ljubljana je predstavil projekt zagotavljanja novih najemnih stanovanj v okviru njihovega projekta Polje III v Ljubljani z vsemi pastmi in nevarnostmi, katerim so bili soočeni zaradi uvedenega stečajnega postopka zoper glavnega izvajalca. Projekt so uspešno dokončali in zagotovili nove domove najemnikom. Predstavili so tudi njihovo oblikovanje najemninske politike.

Stanovanjski sklad RS je predstavil projekt Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani v sklopu katerega so bila na trgu ponujena nova stanovanja. Projekt je dokaz, da primanjkuje novozgrajenih, cenovno dostopnih stanovanj. V obdobju krajšem od enega leta je bilo namreč prodano preko 90 odstotkov, od skupno 372 v prodajo ponujenih stanovanj. Stanovanja predstavljajo nov dom, zlasti mladim družinam, kot prednostne kategorije kupcev skladovih stanovanj. Hkrati so predstavniki Stanovanjskega sklada RS predstavili tudi izvajanje in uvajanje tehničnih pogojev stanovanjske gradnje kot način zagotavljanja in kontroliranja kakovost pri izvajanju del v stanovanjski gradnji.

Sprejeta resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu je vsekakor korak naprej na stanovanjskem področju. Služi naj kot vodilo, da v kratkem času pridemo do finančno ovrednotenega programa in pričakovanih sprememb stanovanjske zakonodaje. Zlasti na področju javnih najemnih stanovanj bo potrebno poiskati finančne vire, ki bodo omogočili uresničevanje ciljev resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu. Združenje stanovanjskih skladov pa si bo še naprej prizadevalo, da bo lahko primerov dobre prakse še več in da bodo lahko predstavljeni tudi širšemu krogu občinstva.«

SEKCIJA OCENJEVALCEV VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Ocenjevalska stroka je v Portorožu obravnavala položaj ocenjevalcev na trgu in njihovo delo. Stroka se nikakor ne more poenotiti, pojavljajo se celo težnje po nadaljnji cepitvi in razdvajanjih. Vrtičkarstvo se nadaljuje. Na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami se trudimo poenotiti stroko, vendar v tem trenutku ni v nikogaršnjem interesu, da se kaj spremeni in ni nobene volje po spremembah. V Združenju ocenjevalskih podjetij bomo poskušali ujeti primeren trenutek za povezovanje in poenotenje stroke in s tem za razvoj in napredek.

Ob zaključku posveta so se vse sekcije skupaj udeležile Motivacijske delavnice – Moč pozitivnega pristopa – komunikacija v delovnem procesu, kjer je ga. Katja Bizjak iz Peskovnika predstavila umetnost dobre in učinkovite poslovne komunikacije.

Posvet se je uspešno zaključil ob 15.30 uri.

Pripravili:

Moderatorji posameznih vsebin:

- Vasilij Krivec
- Tanja Tučič, članica UO ZDNP
- Vera Zevnik, predsednica UO ZSS
- mag. Dušan Gorenčič, predsednik UO ZSS
- Boštjan Boh

in

- Boštjan Udovič, Direktor ZPN.