



Ljubljana, 16.11.2016

Zaključki 27. posveta Poslovanje z nepremičninami

PLENARNI DEL – ČETRTEK 10.11.2015

Okrogla miza: Izvajanje stanovanjske politike Republike Slovenije in spremembe področne zakonodaje

*Barbara Radovan, Ministrstvo za okolje in prostor,
mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, j.s., SNZ FIABCI,
mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o., SNZ FIABCI,
prof. dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta Univerza v Ljubljani,
prof. dr. Lojze Ude, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni Fakulteti v Ljubljani*

Ga. Barbara Radovan je v uvodu predstavila v letu 2015 sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 in najpomembnejše aktivnosti za realizacijo v resoluciji opredeljenih ciljev, ki se nanašajo predvsem na zagotavljanje najemnih stanovanj za mlade in starejše ter aktivacijo obstoječih stanovanj. Omenila je pilotne projekte, za katerih izvedbo je zadolžen Stanovanjski sklad RS, javni sklad.

V nadaljevanju je **mag. Črtomir Remec** predstavil ključne aktivnosti Stanovanjskega sklada RS za uresničevanje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, in sicer:

- strokovno sodelovanje pri spreminjanju stanovanjske zakonodaje,
- zagotavljanje najemnih in drugih stanovanj,
- sprejem srednjeročnih in kratkoročnih strateških aktov Sklada ter
- reorganizacijo Sklada.

Sklad je s tem ciljem sprejel tudi Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v lokalnih skupnostih. Do leta 2020 bo tako za program namenil 30 milijonov evrov iz lastnih virov, in sicer 20 milijonov evrov za soinvestitorstvo, 10 milijonov evrov pa za dolgoročna posojila.

Prof. dr. Miha Juhart, prof. dr. Lojze Ude in mag. Anton Kožar so v imenu Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, ki za Ministrstvo za okolje in prostor pripravlja Izhodišča za prenovo stanovanjske zakonodaje, predstavili ključne ugotovitve prve faze projektne naloge. Dr. Juhart je tako podrobneje predstavil temeljna izhodišča za ureditev upravljanja nepremičnin. Izpostavil je argumente proti razdrobljenosti predpisov na področju upravljanja in se zavzel za sprejem enotnega predpisa, poleg tega pa poudaril nameravano spremembo paradigme v smeri dispozitivnosti zakonskih določb. Zakon bi tako določil osnovni zakonski model upravljanja, etažni lastniki pa bi lahko z neobvezno pogodbo o medsebojnih razmerjih dogovorili drugačna pravila.

Prof. dr. Lojze Ude je kot ključno nalogo na področju najemnih razmerij izpostavil prehod iz sedanjega koncepta neprofitnih stanovanj oziroma neprofitne najemnine v

sistem javnih najemnih stanovanj s stroškovno najemnino in stanovanjskim dodatkom. Ta prehod bo tektonski, je pa v sedanji situaciji na najemnem trgu nujen. Poudaril je tudi pričakovanja deležnikov na najemnem trgu za poenostavitvijo in pospešitvijo sodnih postopkov, pri čemer bo potrebna tudi sprememba miselnosti na sodiščih, saj sedaj ta velikokrat odločajo predvsem z upoštevanjem socialnih okoliščin.

V zaključku je **mag. Anton Kožar** predstavil rezultate študije o najemnem trgu, ki jo je Inštitut za nepremičnine po naročilu Ministrstva za okolje in prostor izdelal v letu 2015 in dopolnitev rezultatov na podlagi ankete, ki jo je izvedla projektna skupina za pripravo izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje. Opozoril je na siromašenje javnega najemnega fonda zaradi prenizkih neprofitnih najemnin in posledično poudaril potrebo po reformi stanovanjske oskrbe predvsem s prehodom iz neprofitne najemnine na stroškovno najemnino s korekturo v obliki stanovanjskega dodatka. Predlagal je, da se prehod izvede dvofazno. Opozoril pa je tudi na neustrezno davčno politiko obdavčitve najemnin, ki vodi v davčno evazijo in izkrivljenost formalnih pogodb.

Udeleženci okrogle mize so se v okviru predstavitev in razprave strinjali o naslednjih izhodiščih:

- 1. Nujna je implementacija Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, ki se v določenem delu že izvaja skozi nekatere pilotne projekte Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada.*
- 2. Za realizacijo ciljev ReNSP 2015 – 2025 bo potrebna tudi sprememba stanovanjske zakonodaje oz. sprejem novega zakona.*
- 3. Na področju upravljanja bo potrebno normativno razdrobljenost nadomestiti s sprejemom enotnega zakona o upravljanju nepremičnin, ki bo na ustrezen način uredil upravljanje z vsemi vrstami nepremičnin z več lastniki.*
- 4. Na področju upravljanja bo potrebno zagotoviti dispozitivno naravo zakonskih določb in možnost, da lastniki razmerja s Pogodbo o medsebojnih razmerjih uredijo drugače.*
- 5. Podrobneje bo potrebno urediti tudi razmerja med etažnimi lastniki in upravniki, saj je sedanja ureditev pogosto nejasna in v praksi povzroča težave.*
- 6. Na področju najemnih razmerij bo najpomembnejši prehod iz koncepta neprofitnih najemnih stanovanj oz. neprofitne najemnine v koncept javnih najemnih stanovanj s stroškovno najemnino in ustrezno korekturo v obliki stanovanjskega dodatka. Sedanja ureditev namreč povzroča siromašenje javnega najemnega fonda in s tem škodo za državno premoženje.*
- 7. Z različnimi ukrepi bo potrebno zagotoviti tudi pospešitev sodnih postopkov, saj je njihova dolgotrajnost eden od pomembnih razlogov, da se zasebni najemodajalci ne odločajo za dolgoročni najem.*

8. Zaradi zagotovitve večje udeležbe zasebnega najemnega trga pri reševanju stanovanjske problematike in preprečevanja davčne evazije, ki izjemno negativno vpliva tudi na kvaliteto nepremičninskih evidenc in statističnih podatkov, bi bilo potrebno znižati davčno obremenitev zasebnih najemodajalcev. Posledično bi zasebni najemni trg pri izpolnjevanju ciljev ReNSP 2015 – 2025 lahko prevzel velik del bremena države.

Okrogla miza: Vrednotenje in obdavčitev nepremičnin v Republiki Sloveniji

Jože Novak, mag. Neva Žibrik, mag. Tina Humar in Špela Kač, vsi Ministrstvo za finance, Dr. Manca Plazar, Občina Piran, Skupnost občin Slovenije

G. Jože Novak je najprej predstavil aktivnosti Ministrstva za finance na področju uvedbe davka na nepremičnine, ki bi nadomestil vse današnje oblike davčnih bremen vezanih na nepremičnine (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest).

V nadaljevanju je **dr. Manca Plazar** predstavila stališča Komisije za prostor Skupnosti občin Slovenije do predloga zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Poudarila je, da občine podpirajo čimprejšnjo posodobitev sistema vrednotenja nepremičnin in tudi uvedbo sistema obdavčitve nepremičnin v Sloveniji. Ob tem občine od navedenega procesa pričakujejo pozitivne učinke, kot so:

- ureditev lastnih nepremičninskih, premoženjsko pravnih evidenc;
- lažje vodenje in usklajevanje občinskih prostorskih politik in strategij (uravnoveženje bilance namenske rabe zemljišč, skladnejši in bolj dinamičen razvoj nepozidanih stavbnih zemljišč, usklajeno komunalno opremljanje);
- da bodo sredstva iz naslova obdavčitve nepremičnin v skladu s pričakovano reformo sistema financiranja lokalnih skupnosti nov sistemski vir financiranja lokalnih skupnosti in
- da bodo občine imele možnost vplivanja na oblikovanje predlagane zakonodaje, kriterijev in meril.

Obenem je predstavila pripombe občin na predlagani sistem vrednotenja nepremičnin predvsem v povezavi z zagotavljanjem dovolj kakovostnih podatkov.

Mag. Neva Žibrik je nato predstavila sistem vrednotenja in obdavčitve nepremičnin v Republiki Sloveniji. Poudarila je, da so množično vrednotenje za davčne namene razvile države razvitih ekonomij v 70-ih letih prejšnjega stoletja, Slovenija pa ga je razvijala v obdobju 2000 – 2005. Kot glavne značilnosti sistema je opredelila celovitost, stroškovno učinkovitost, enakost, primerljivost, objektivnost in preverljivost. Pojasnila je tudi, da kakovost (zanesljivost) sistema omogoča večnamenskost uporabe. Opozorila pa je na nezaupanje javnosti v sistem množičnega vrednotenja, zaradi česar bo morala država precej energije nameniti širjenju poznavanja sistema. V ta namen se je izvedlo že nekaj strokovnih posvetov, izvajajo se stalna strokovna usklajevanja, za doseganje širokega konsenza pa je Vlada ustanovila Projektni svet, katerega ključni cilji so:

- usmeriti sistem v sodobne rešitve

- zagotoviti kakovost sistema s posodobitvami, ki bodo:
 - o odpravile očitane neskladnosti z Ustavo
 - o uredile ugotovljene pomanjkljivosti (posodobile modele vrednotenja)
 - o zagotovile primerno kakovost potrebnih podatkov
- zagotoviti usklajeno delovanje vseh zainteresiranih strani in vladnih resorjev
- zagotoviti popolne in kakovostne evidence ter
- pripraviti ustrezne pravne podlage.

V nadaljevanju je **mag. Tina Humar** predstavila predlog Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Poudarila je, da mora s sprejetjem zakona sistem množičnega vrednotenja nepremičnin ostati neodvisen in objektiven, nadgradi pa se transparentnost in večnamenskost – tudi za davčne namene. V okviru javne razprave, ki je potekala od 12. 7. 2016 do 30. 9. 2016 so na Ministrstvu za finance prejeli številne predloge, ki so jih v največji možni meri tudi upoštevali. Izpostavila je tudi temeljna načela zakona:

- ni izjem pri vrednotenju,
- pri pripisu posplošene vrednosti se uporabljajo podatki iz uradnih evidenc,
- upoštevajo se le najpomembnejše lastnosti nepremičnin (posplošenost),
- nepremičnine se vrednotijo glede na najgospodarnejšo rabo.

Z novim osnutkom zakona se sledi ugotovitvam Ustavnega sodišča RS iz odločbe, s katero je uporabo podatka o posplošeni tržni vrednosti omejilo za potrebe obdavčitve nepremičnin. V zakonu se določajo modeli vrednotenja s pripadajočimi enotami vrednotenja, načini vrednotenja in glavnimi podatki o nepremičninah, ki se uporabljajo za pripis posplošene vrednosti. Predlog zakona ne predvideva ustvarjanja novih podatkov o stavbnih zemljiščih. Lastnikom nepremičnin se omogoča vplivanje na posplošeno vrednost nepremičnine preko postopka ugotavljanja posebnih okoliščin. Najpogostejše posebne okoliščine bodo urejene v pravilniku, s čimer se bo lastnikom nepremičnin olajšalo dokazovanje le teh. V postopek presojanja utemeljenosti cenitvenih poročil o vplivu posebnih okoliščin bo kot neodvisni izvedenski organ vključena strokovna komisija vrednotenja. Poudarjeno je bilo, da se zakonski predlog še usklajuje, usklajeno besedilo pa naj bi bilo pripravljeno do konca meseca novembra.

V zaključku okrogle mize je **ga. Špela Kač** predstavila izhodišča za obdavčitev nepremičnin v Republiki Sloveniji. Predstavila je razloge in izhodišča za ustanovitev Projektnega sveta. Ta je v svojem poročilu vladi priporočil:

- naj se nadaljuje s prenovo sistema obdavčitve nepremičnin iz sistema NUSZ v letih 2016 – 2018 v sodoben sistem davka na nepremičnine v letu 2019,
- bodoči davek na nepremičnine naj se oblikuje v skladu z naslednjimi izhodišči:
 - o izhodišče za določitev davčne osnove v sistemu davka na nepremičnine je ocenjena vrednost nepremičnin, ugotovljena z mednarodno primerljivimi metodami množičnega vrednotenja, ki se za namene določitve davčne osnove uporabi na način, kot ga določi zakon o obdavčitvi,
 - o zasleduje se široka davčna osnova z malo mednarodno primerljivimi izjemami
- davčne stopnje se v zakonu določijo v razponu, točne davčne stopnje določijo občine,

- v skladu z ugotovitvami ustavnega sodišča se stanovanjske nepremičnine obdavčujejo po enotni davčni stopnji, prav tako se ne uvajajo neutemeljene razlike pri davčnih stopnjah poslovnih subjektov.
- davčni zavezanec je oseba, ki v največji meri razpolaga z ekonomskim potencialom nepremičnine.

Udeleženci okrogle mize so se v okviru predstavitev in razprave strinjali o naslednjih izhodiščih:

1. *Nujen je čim hitrejši prehod na davek na nepremičnine, ki bo nadomestil vse tri sedanje sisteme obdavčitve nepremičnin (NUSZ, davek od premoženja in pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest).*
2. *Ob vzpostavitvi davka na nepremičnine je potrebno zagotoviti določitev čim širše davčne osnove s čim manjšim številom izjem in obdavčiti vse vrste nepremičnin.*
3. *Davek na nepremičnine naj bo v celoti prihodek občin in naj se ne deli med državo in občine.*
4. *Ministrstvo naj v zvezi s Strokovno komisijo vrednotenja razmisli o takšni sestavi oziroma načinu delovanja komisije, ki bo po vzoru nekaterih tujih ureditev zagotovila ustrezen vpliv strokovnjakov z območja, na katero se presoja nanaša.*
5. *Finančna izhodišča za uvedbo davka na nepremičnino naj predstavljajo sedanji okviri davčnih prihodkov iz naslova nepremičnin.*

Predstavitve nove kolektivne pogodbe dejavnosti poslovanja z nepremičninami

Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami in

Majda Marolt, Sindikat komunale varovanja in nepremičnin Slovenije

G. Boštjan Udovič in ga. Majda Marolt sta v imenu pogajalskih skupin za sklenitev nove Kolektivne pogodbe za dejavnost nepremičnin predstavila njeno vsebino. Kolektivna pogodba, ki je bila sklenjena 9. septembra 2016, veljati pa bo pričela 1. januarja 2017, predstavlja rezultat več kot 3 leta trajajočih pogajanj. Proces oblikovanja nove kolektivne pogodbe se je začel na pobudo delodajalske strani leta 2013. Delodajalska stran je za izhodišče sprememb postavila ne le uskladitev z novo delovnopravno zakonodajo, temveč celovito modernizacijo kolektivne pogodbe v duhu večje fleksibilnosti delovnih razmerij.

Ga. Marolt je posebej izpostavila dobro sodelovanje delodajalske in delavske pogajalske skupine v okviru pogajanj ter še boljše sodelovanje pri implementaciji in predstavitvi kolektivne pogodbe po njeni sklenitvi.

Oba razpravljavca sta se v zaključku strinjala, da:

1. *kolektivna pogodba na sodoben način ureja številna vprašanja delovnih razmerij v dejavnosti poslovanja z nepremičninami in bo v poslovno okolje vnesla precej novosti,*
2. *sta pogajalski skupini v okviru pogajalskega procesa pokazali veliko mero objektivnosti in pripravljenosti na kompromise, kot primer dobre prakse pa sta*

izpostavila tudi dogovor o nadaljnjem sodelovanju delodajalske in sindikalne strani tako pri prezentaciji vsebine kolektivne pogodbe, kot tudi pri lažji implementaciji dogovorjenih rešitev.

Okrogla miza: Priložnosti nedokončanih nepremičninskih projektov

Barbara Radovan, Ministrstvo za okolje in prostor,

Florijan Bulovec, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o.,

mag. Boris Tuma, DUTB d.d.,

Bogdan Jamšek, SGP graditelj d.d.

Rudolf Hramec, stečajni upravitelj,

prof. Janez Koželj, Mestna občina Ljubljana,

Thomas Krelj, FESST d.o.o.

Ga. Barbara Radovan je v uvodu izpostavila pričakovanja Ministrstva za okolje in prostor v zvezi z rezultati predmetne okrogle mize. Ministrstvo je namreč želelo glede obravnavane tematike pridobiti določena stališča akterjev na nepremičninskem trgu, zato je v okviru programskega odbora za izvedbo letošnjega posveta predlagalo uvrstitev okrogle mize v program posveta.

G. Florijan Bulovec je najprej predstavil težave, s katerimi se ob nakupu nepremičnin za potrebe zagotavljanja namenskih najemnih stanovanj sooča Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja. Najbolj so razočarani nad arogantnim odnosom bank upnic. V povezavi z nepremičninami, ki se prodajajo v okviru stečajnih postopkov pa je izpostavil občutek, da stečajni upravitelji včasih sploh nimajo interesa za prodajo nepremičnin. Zato je predlagal, da naj to delajo tisti, ki to obvladajo, torej nepremičninski posredniki.

Mag. Boris Tuma je najprej na kratko predstavil nepremičninski portfelj DUTB in njihovo politiko prodaje nepremičnin. Ker se tudi sami strinjajo s tem, da naj se s prodajo nepremičnin ukvarjajo tisti, ki to najbolj obvladajo, so pred kratkim na podlagi javnega razpisa izbrali nepremičninsko družbo za pomoč pri prodaji nepremičnin. Opisal je tudi tri glavne sklope težav, s katerimi se pri svojem poslovanju soočajo na DUTB:

1. Pridobivanje nepremičnin iz stečajne mase

V tem delu bi bilo nujno potrebno poenostaviti postopke, ter omejiti pritožbe s strani dolžnikov.

2. Spravljanje pridobljenih nepremičnin v prodajljivo stanje

Največji težavi v tem delu predstavljata obveznost javnega naročanja in težave pri zagotavljanju manjkajoče dokumentacije v primeru nedokončanih nepremičnin. V tem delu je predlagal izvzetje DUTB iz sistema javnega naročanja in poenostavitev zakonodaje v primeru pomanjkljive dokumentacije.

3. Težave pri prodaji nepremičnin

Pri prodaji tako pridobljenih nepremičnin jim največje težave povzroča pomanjkanje finančnih virov, predvsem lastniškega kapitala, veliko tržno nezanimivih in nelikvidnih nepremičnin ter omejeno zanimanje tujih

investitorjev. V tem delu kot možno rešitev vidijo predvsem spodbujanje gospodarskega razvoja, davčne olajšave na nakup nepremičnin in znižanje NUSZ.

V nadaljevanju je **g. Bogdan Jamšek** predstavil ključne težave, s katerimi se na trgu soočajo investitorji, ki nedokončane nepremičnine pridobivajo z namenom gradnje. Največje težave jim ob tem povzroča neustrezno projektiranje, zaradi katerega takšne nepremičnine težko prodajo. Najbolj so na to vplivali neracionalni interesi investitorjev oziroma pretirana želja po dobičku.

G. Rudolf Hramec je v imenu Zbornice upraviteljev Slovenije potrdil, da se tudi sami soočajo s posameznimi stečajnimi upravitelji s premajhno željo po prodaji nepremičnin iz stečajnih mas. Ob tem je izrazil prepričanje, da veljavna zakonodaja omogoča ustrezno aktivnost in tudi vključevanje nepremičninskih posrednikov, vendar mora biti stečajni upravitelj pogumen in kreativen. Sodišče argumentirane predloge stečajnih upraviteljev le redko zavrača. Predstavil je tudi konkreten primer, v katerem se je sam posluževal precej inovativnega in tržno naravnane pristopa pri prodaji nepremičnin (spletna stran, ...), ki je bil tudi izjemno uspešen.

Prof. Janez Koželj je na nekaterih primerih iz Mestne občine Ljubljana predstavil, kakšen vpliv imajo nedokončani nepremičninski projekti (degradirana urbana območja) na razvoj mest. Ob tem je opozoril na pomen urbane regeneracije, ki vrača uporabnost zapuščenim in praznim prostorom, da se izboljšajo gospodarske, socialne, okoljske in kulturne razmere v degradiranih urbanih območjih. Takšne procese pa ovirajo predvsem neučinkovito ukrepanje inšpekcijskih služb, pasiven trg nepremičnin in neodzivnost bank (tudi DUTB) v iskanju alternativnih rešitev za reaktiviranje ustavljenih gradenj. Težave imamo tudi z zakonodajo, ki pretirano ščiti zasebno lastnino in je davčno izrazito nestimulativna. K reaktivaciji takšnih projektov bi po njegovem mnenju ogromno pripomogla uvedba prehodne rabe nepremičnine po nekaterih zgledih iz tujine. Država bi lahko ogromno storila tudi z izvedbo lastnih projektov, saj bi s tem lahko dala dober zgled tudi ostalim lastnikom.

Nazadnje je **g. Thomas Krelj** predstavil težave, s katerimi se soočajo nepremičninski posredniki. Ti bi namreč v stečajnih postopkih radi sodelovali in menijo, da bi s tem lahko dosegli bistvene premike v smislu učinkovitejšega unovčevanja stečajnih mas. Od stečajnih upraviteljev pogosto dobijo odgovore, da ne morejo sodelovati, ker v okviru stečajne mase za to nimajo predvidenih sredstev. Nekaj redkih primerov dobre prakse dokazuje, da temu ni tako. Velikokrat se postavlja vprašanje, če so stečajni upravitelji sploh usposobljeni za prodajo nepremičnin. Predlagal je, da se tisti, ki tega niso sposobni učinkovito izvajati, za pomoč obračajo na strokovnjake – nepremičninske posrednike.

Udeleženci okrogle mize so se v okviru predstavitev in razprave strinjali o naslednjih zaključkih:

1. *Glavni akterji na področju aktivacije nedokončanih nepremičninskih projektov (stečajni upravitelji in »slabe banke«) bi se morali pri prodaji nepremičnin bolj zanašati na strokovnjake, ki za to razpolagajo z ustreznimi znanji, torej na nepremičninske posrednike. Nekateri primeri iz prakse dokazujejo, da je to izvedljivo in zelo učinkovito.*

2. *Država naj primarno poskrbi za realizacijo lastnih projektov, saj ti predstavljajo izjemno slab signal za vse ostale investitorje.*
3. *Država bi v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi morala poskrbeti za lažje prilagajanje namenske rabe takšnih nepremičnin, saj te pogosto ostanejo neaktivne, ker jih ni mogoče uporabiti za druge namene. V tem smislu na Ministrstvo za okolje in prostor v okviru gradbene in prostorske zakonodaje razmisli o uvedbi instituta prehodne namenske rabe, s katerimi bi hitreje in lažje reaktivirali nekatere »nasedle« nepremičnine. Obenem naj poenostavi pridobivanje manjkajoče dokumentacije.*
4. *Ministrstvo za pravosodje naj poenostavi in pospeši insolvenčne in izvršilne postopke, saj dolžniki s pogostimi ugovori te zavlačujejo, s čimer se na samih nepremičninah povzroča dodatna škoda.*
5. *Ministrstvo za javno upravo naj razmisli o izločitvi DUTB iz sistema javnega naročanja, saj je zaradi vpetosti v sistem ta pogosto omejena pri zagotavljanju maksimalne gospodarnosti.*

Boštjan Udovič
Direktor ZPN