

## **PORTOROŽ PO PORTOROŽU – PONEDELJEK 21.11.2015**

### **Predstavitve in predaja zaključkov 27. posveta ministrici za okolje in prostor ter resornim ministrstvom**

*Boštjan Udovič, moderator plenarnega dela*

*Gordana Bizaj, moderatorica sekcije za promet z nepremičninami*

*mag. Dušan Gorenčič, moderator stanovanjske sekcije*

*Boštjan Boh, moderator sekcije za vrednotenje in ocenjevanje nepremičnin*

V uvodu je **g. Udovič** napovedal, da bodo zaključki posveta predstavljeni po resorjih, glede na obseg zaključkov, ki se nanašajo na posamezen resor. Začel je s predstavitvijo zaključkov, ki se nanašajo na **Ministrstvo za okolje in prostor**. V okviru tega je najprej predstavil zaključke plenarnega dela, pri čemer je izpostavil naslednje:

- nujna je implementacija **ReNSP 2015-2025**,
- za to bo potrebna tudi **sprememba zakonodaje**,
- na področju upravljanja bo potrebno sprejeti **nov zakon, ki bo celovito uredil upravljanje večlastniških stavb**,
- v novem zakonu bo potrebno **zagotoviti dispozitivno naravo zakonskih določb** in možnost, da etažni lastniki s Pogodbo o medsebojnih razmerjih razmerja uredijo drugače,
- podrobneje bo potrebno urediti **razmerja med etažnimi lastniki in upravniki**,
- na področju najemnih razmerij bo najpomembnejši prehod iz koncepta neprofitnih najemnin v **koncept stroškovne najemnine s korekturo v obliki stanovanjskega dodatka**,
- zagotoviti je potrebno **pospešitev sodnih postopkov**, ki so eden od pomembnih razlogov, da se zasebni najemodajalci ne odločajo za oddajo stanovanj v najem,
- država bi v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi morala poskrbeti za **lažje prilagajanje namenske rabe nedokončanih projektov**, saj nepremičnine pogosto ostanejo neaktivne, ker jih ni mogoče uporabiti za druge namene.

V nadaljevanju je predstavil še zaključke sekcije za upravljanje nepremičnin in poudaril, da je potrebno:

- zagotoviti modernizacijo predpisov s področja upravljanja, pri čemer naj se **upravljanje vseh stavb z več lastniki uredi v enotnem zakonu**,
- v zakonu urediti temeljna vprašanja, ki jih trenutno (na neustrezen način) ureja **Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb**,
- opredeliti tudi **osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti** po vzoru nekaterih drugih dejavnosti in
- zagotoviti **enostavnejše odločanje** etažnih lastnikov.
- v zakonodajnem procesu je potrebno zagotoviti **najširši strokovni dialog**, v okviru katerega bo zakonodajalec prišel do najustreznejših rešitev

**Ga. Bizaj** je predstavila zaključke sekcije za promet z nepremičninami, pri čemer je izpostavila potrebo po prilagoditvi zakonodaje za zagotovitev izvedljivosti nekaterih

inovativnih pristopov na najemnem trgu, predvsem najema s kasnejšim odkupom. V zvezi s predlogom novega Zakona o nepremičninskem posredovanju pa je izpostavila dosedanje dobro sodelovanje Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in Ministrstva za okolje in prostor ter poudarila zavezo predstavnikov ministrstva, da bo predlog zakona v najkrajšem možnem času posredovan v javno obravnavo, sprejet pa naj bi bil v prvi polovici leta 2017.

**G. Boh** je predstavil zaključke sekcije za vrednotenje in ocenjevanje nepremičnin, pri čemer je kot ključno ugotovitev udeležencev sekcije navedel pomen podatkov tako za učinkovito vrednotenje nepremični kot posledično za obračun davka na nepremičnine. Iz tega razloga so udeleženci sekcije Ministrstvo za okolje in prostor pozvali, da v okviru sprememb področne zakonodaje zagotovi učinkovitejše zbiranje podatkov o nepremičninah, odpravijo pa naj se tudi nekatere druge neskladnosti pri identifikaciji in evidentiranju nepremičnin. Le kakovostni podatki bodo namreč omogočali učinkovit sistem obdavčenja nepremičnin.

Ministrica za okolje **ga. Irena Majcen** je v odzivu najprej pohvalila organizatorje. V nadaljevanju pa se je opredelila do najpomembnejših zaključkov letošnjega posveta. Ob tem je izrazila strinjanje z večino predstavljenih zaključkov. Še posebej je omenila, da je ministrstvo že pričelo z aktivnostmi za celovito prenavo stanovanjske zakonodaje. V okviru te tudi ministrstvo načrtuje sprejem posebnega zakona o upravljanju, na področju najemnih razmerij pa tudi sami načrtujejo ureditev vprašanja neprofitne najemnine oziroma uvedbo stroškovne najemnine. Vendar je navedeni ukrep v načrtu šele z novo zakonodajo in ne v letošnjem letu, ko ministrstvo načrtuje nekatere nujne spremembe veljavnega Stanovanjskega zakona. Glede zaključkov okrogle mize o priložnostih nedokončanih nepremičninskih projektov je zagotovila, da bo ministrstvo v okviru sprememb prostorske zakonodaje skušalo olajšati tudi aktivacijo takšnih projektov, predvsem z uvedbo začasne namenske rabe. Glede predloga Zakona o nepremičninskem posredovanju je tudi sama pohvalila sodelovanje ministrstva in Zbornice za poslovanje z nepremičninami in obljubila, da se bodo strokovne službe ministrstva prioriteto ukvarjale s tem zakonom, takoj ko bodo v nadaljnjo proceduro vložili predloge zakonov s področja urejanja prostora. V zvezi z izpostavljeno problematiko nepopolnosti nepremičninskih evidenc pa je zatrdila, da se tudi na ministrstvu zavedajo pomembnosti navedenega vprašanja, zato so v sodelovanju z Geodetsko upravo RS že pričeli izvajati vse potrebno za ureditev evidenc.

Predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI **g. Jože Podgoršek** je v razpravi opozoril na problem upravljanja z bazami podatkov o nepremičninah. Ob prvem poskusu uveljavitve zakona o davku na nepremičnine so namreč lastniki na pozive GURS spreminjali podatke v bazi podatkov GURS. Ni pa jasno na kakšen način in ali so se ti podatki sploh spreminjali v bazah občin in MOP. Zato je predlagal enega upravljalca podatkov ki bi baze poenotil in združil v eno centralno bazo.

Udeleženci so nadaljevali s predstavitvijo zaključkov, ki se nanašajo na **Ministrstvo za finance**. **G. Udovič** je najprej opozoril na ugotovitev, da bi ministrstvo moralo znižati davčno obremenitev zasebnih najemodajalcev, s čimer bi najprej zagotovili večjo udeležbo zasebnega najemnega trga pri reševanju stanovanjske problematike, hkrati pa bi preprečevali davčno evazijo. V nadaljevanju pa je predstavil ključne zaključke, ki se nanašajo na množično vrednotenje nepremičnin in predvideno uvedbo davka na

nepremičnine. S tem v zvezi je poudaril skupno ugotovitev, da je nujen čim hitrejši prehod na davek na nepremičnine, ki bo nadomestil vse tri sedanje sisteme obdavčitve nepremičnin. Ob tem je potrebno zagotoviti čim širšo davčno osnovo s čim manjšim številom izjem in obdavčiti vse vrste nepremičnin. Davek na nepremičnine pa mora biti v celoti prihodek občin. Opozoril je tudi na pobudo, da ministrstvo 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. S področja, ki ga je obravnavala sekcija za upravljanje nepremični pa je ministrstvu predlagal čim prejšnjo spremembo Zakona o sistemu jamstva za vloge, saj je sedanje besedilo v zvezi s sredstvi rezervnih skladov, kljub nekaterim pojasnilom Banke Slovenije, zelo nejasno.

**G. Boh** je predstavil najpomembnejše zaključke sekcije za vrednotenje in ocenjevanje nepremičnin, pri čemer je izpostavil ugotovitev udeležencev, da je potrebno nekatere modele množičnega vrednotenja v določeni meri poenostaviti in prenoviti.

Državni sekretar na Ministrstvu za finance **g. Tilen Božič** je v odzivu izpostavil odlično sodelovanje strokovnjakov z ministrstvom in se zavzel za nadaljevanje strokovnega dialoga. Povedal je, da bodo na ministrstvu vsekakor razmislili o davčnih bremenih najemodajalcev, pri čemer pa so za spremembe potrebne tudi določene analize. V zvezi z množičnim vrednotenjem nepremičnin in uvedbo davka na nepremičnine je potrdil zaključke posveta in povedal, da so večinoma že vključeni v izhodišča projektne skupine za uvedbo davka. Razmislili bodo tudi o predlogu vključitve lokalnih oziroma regionalnih strokovnjakov v delo strokovne komisije vrednotenja nepremičnin. Tudi zaključki sekcije za vrednotenje in ocenjevanje vrednosti nepremičnin so večinoma usklajeni in jih bodo lahko upoštevali, modeli množičnega vrednotenja nepremičnin pa se že prenavljajo.

**G. Udovič** je predstavil tudi zaključke posveta, ki se nanašajo na **Ministrstvo za pravosodje**. Udeleženci okrogle mize o priložnostih nedokončanih nepremičninskih projektov so tako ugotovili, da je potrebno pospešiti insolvenčne in izvršilne postopke, ki so pogosto glavni razlog za počasno aktivacijo takšnih projektov. **Ga. Bizaj** pa je poudarila, da se je v okviru sekcije za promet z nepremičninami izpostavil problem registra zarubljenih nepremičnin. Udeleženci so namreč ugotovili, da so nepremičninske družbe zaradi neurejenosti področja kot profesionalni udeleženci na trgu izpostavljene ogromnemu tveganju. Zato so predlagali, da ministrstvo vzpostavi register zarubljenih nepremičnin, obenem pa naj nepremičninskim posrednikom omogoči brezplačen vpogled v arhive uradnega lista.

V odzivu je državna sekretarka **ga. Tina Breclj** najprej pohvalila format letošnjega posveta in način predstavitve zaključkov. Poudarila je, da je ministrstvo ogromno naredilo na področju pospešitve insolvenčnih in izvršilnih postopkov, zato sami v tem delu ne vidijo več posebnih težav. Nenazadnje je potrebno v teh postopkih poskrbeti za varstvo pravic vseh udeležencev. Kljub temu je napovedala, da bo prišlo do sprememb Zakona o izvršbi in zavarovanju, s katerimi bodo ti postopki potekali še hitreje. V zvezi z vzpostavitvijo registra zarubljenih nepremičnin pa je poudarila, da na ministrstvu poudarjajo vlogo zemljiške knjige, zato niso naklonjeni vzpostavljanju vzporednih evidenc. Bodo pa razmislili o možnih rešitvah in se priporočajo za sodelovanje na strokovni ravni. S strani udeležencev dogodka je bila predlagana tudi vključitev nekaterih

drugih podatkov o nepremičninah v zemljiško knjigo (npr. podatki o pridobljenem uporabnem dovoljenju).

Nazadnje je **g. Udovič** predstavil še zaključke, ki se nanašajo na **Ministrstvo za javno upravo**. V okviru okrogle mize o priložnostih nedokončanih nepremičninskih projektov je bila tako podana pobuda za izločitev DUTB iz sistema javnega naročanja, s čimer bi omogočili večjo gospodarnost pri upravljanju in ravnanju z njihovim premoženjem. **G. Gorenčič** je na kratko predstavil Združenje stanovanjskih skladov, ki združuje lastnike neprofitnih najemnih stanovanj in skuša ob tovrstnih priložnostih prikazati probleme s katerimi se srečujejo pri reševanju stanovanjskih vprašanj. Člane združenja veseli, da je ministrstvo že prisluhnilo nekaterim predlogom za spremembo stanovanjskega zakona, vendar bo za učinkovitejše delo in povečanje števila najemnih stanovanj potrebno razrešiti še marsikateri gordijski voz. Prenekateri je povezan z metodologijo izračuna in vrednotenja najemnine in z zagotovitvijo primernih virov financiranja. V nasprotnem primeru se bomo tudi v prihodnosti soočili z zmanjševanjem števila najemnih stanovanj. Predstavil pa je tudi najpomembnejše zaključke stanovanjske sekcije in izpostavil potrebo po spremembah zakonodaje o ravnanju s stvarnim premoženjem za učinkovito implementacijo rešitev Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, še posebej pa za uvedbo nekaterih inovativnih pristopov na najemnem trgu.

V odzivu je generalni direktor Direktorata za stvarno premoženje na Ministrstvu za javno upravo **g. Uroš Korošec** povedal, da so na ministrstvu v zvezi z izločitvijo DUTB iz sistema javnega naročanja izjemno zadržani, saj ta sistem omogoča potrebno transparentnost pri razpolaganju in upravljanju z javnim premoženjem. Predloge glede sprememb pri ravnanju s stvarnim premoženjem države in občin pa bodo skrbno preučili in jih po potrebi upoštevali. Ravno v tem času se namreč pripravlja sprememba veljavnega zakona, zato je trenutek vsekakor pravi.

Udeleženci so ob zaključku razprave ugotovili, da letošnji format posveta in predstavitve zaključkov predstavlja velik napredek v načinu komuniciranja med stroko in resornimi ministri, zato si bodo tudi v bodoče prizadevali za podobno sodelovanje. Ob tem pa bo za GZS-Zbornico za poslovanje z nepremičninami izjemno pomemben tudi pregled realizacije tokratnih zaključkov na prihodnjem posvetu v letu 2017.

Ljubljana, 21.11.2016