



Ljubljana, 16.11.2016

## Zaključki 27. posveta Poslovanje z nepremičninami

### SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI – PETEK 11.11.2016

#### Skupna okrogla miza: Najem s kasnejšim odkupom in drugi inovativni pristopi na slovenskem nepremičninskem trgu

*Thomas Krelj, Fesst d.o.o.,*

*mag. Dušan Gorenčič, Stanovanjski sklad Republike Slovenije j.s.,*

*Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o.,*

*Jožef Murko, Dodoma d.o.o., SNZ FIABCI,*

*Janko Trobiš, Združenje mestnih občin Slovenije.*

Sam naslov nakazuje na potrebo po ureditvi novih rešitev stanovanjske problematike, zlasti mladih.

**Mag. Dušan Gorenčič** je pojasnil, da Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (ReNSP 15-25, Uradni list RS št. 92/15), ki jo je leta 2015 sprejel Državni zbor, predvideva več ukrepov reševanja stanovanjskih vprašanj mladih, med katerimi se kot novost pojavljata:

1. Najem s kasnejšim odkupom. Predvideni instrument naj bi lastniku javnega najemnega stanovanja dajal možnost lažjega upravljanja in optimizacije stanovanjskega fonda. Potrebna izhodišča, ki bi instrument najema s kasnejšim odkupom vodila k realizaciji so:
  - omogočiti predkupno pravico najemniku, da po zaključku najemnega razmerja stanovanje lahko odkupi;
  - omogočiti določitev odkupne cene za časovno odmaknjeno transakcijo;
  - omogočiti odprodajo najemnega stanovanja brez načela maksimalnega iztržka;
  - odpoved kapitalskim dobičkom.
2. Kot tipičen finančni in instrument, ki naj bi ga izvajali javni stanovanjski skladi pa je predvideno deljeno lastništvo kot javno-zasebno partnerstvo, ki vzpostavlja možnost, da javni partner zagotovi določen delež kupnine, v preostalem delu pa jo zagotovi zasebni partner, ki tako pridobi izključno posest nad stanovanjem, javnemu partnerju pa plačuje dogovorjeno mesečno nadomestilo za uporabo.

**G. Primož Brvar** je predstavil kako se v njihovi regiji v praksi lotevajo uresničevanja stanovanjske politike in skrbi predvsem za zagotavljanje najemnih stanovanj na trgu in s tem reševanja tako mladih, kot starejših občanov.

**G. Thomas Krelj** je predstavil inovativni pristop upravljanja najema v sferi zasebnega lastništva, zlasti kako naj nepremičninski posredniki predlagajo in zagotovijo:

- pravilno izbiro najemnika,
- optimalno višino najemnine,
- vsebino in obliko najemne pogodbe,
- primopredajni zapisnik ob prevzemu nepremičnine,
- upravljanje najema preko usposobljenih nepremičninskih agencij,
- zavarovanje.

**G. Jožef Murko** je opozoril na vprašanje, kaj smo kot družba sposobni organizirati in financirati in kaj kot družba moramo urediti in izvajati. Sedanja situacija terja nujno prenovno obstoječega sistema najemnih razmerij, zmanjšanje poseganja države, ureditev razlike med lastništvom javnega najemnega stanovanja in zasebnim investitorjem, stimulacije zasebnih investitorjev, itd. Še posebej je opozoril na odprta vprašanja konfliktov interesov in pokrivanja že vnaprej zaznanih izgub.

**G. Janko Trobiš** je predočil stanje na stanovanjskem področju in predvidene ukrepe iz Resolucije, ki predvideva vrsto inovativnih pristopov za izboljšanje stanja na področju najemnih stanovanj, ki v večini še niso bili izvedeni. Ugotavlja, da je izostanek uvedbe ukrepov pomanjkanje medresorskega sodelovanja (gospodarsko, socialno, prostorsko in še kakšno področje) in bi problematiko uresničevanja resolucije iz posameznih resorjev bilo potrebno premakniti na vladno raven, ter se zgledovati po preprostejših rešitvah, ki so že uporabljene v razvitih sistemih.

Udeleženci so se ob zaključku razprave tako strinjali, da je za rešitev oz. spodbuditev te možnosti reševanja stanovanjske problematike, zlasti mladih, potrebno:

- *izvesti reformo sistema in zakonodajne rešitve, ki bodo omogočale najemna razmerja s kasnejšim odkupom,*
- *določiti fond stanovanj, ki omogočajo kasnejši odkup ter vzpostaviti način preprečitve rizika razpršenosti lastništva,*
- *oblikovati način nadomeščanja fonda stanovanj z novimi enotami,*
- *urediti status predkupnega upravičenca in način njegovega ocenjevanja,*
- *določiti roke najema v katerih je možen ali obvezen odkup,*
- *določiti način oblikovanja kupnine in deleža najemnin, ki se šteje v kupnino,*
- *predvideti način pokrivanja morebitnih izgub,*
- *spodbuditi zasebni kapital,*
- *predlagati ukrepe za stimulacijo privatnega sektorja, zlasti z ustrezno davčno politiko,*
- *ozaveščati javnost o možnosti javno-zasebnega partnerstva in najema s kasnejšim odkupom.*

Za izvedbo navedenih ukrepov bo nujno potrebno medresorsko sodelovanje, odločanje pa bo potrebno prestaviti na nivo vlade, saj gre za vprašanja, ki jih pokrivajo različni vladni resorji.

### **Predstavitev dosežkov Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in Zaključkov okrogle mize priložnosti nedokončanih nepremičninskih projektov**

*Branko Potočnik, Insa d.o.o., predsednik Združenja družb za nepremičninsko posredovanje*

*Thomas Krelj, Fesst d.o.o.*

**G. Branko Potočnik** je predstavil aktivnosti Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, in sicer:

- združenje beleži pozitiven prirast članstva, ki danes šteje 111 članov,
- prepoznavnost koristi, ki jih nepremičninske družbe zaznavajo v članstvu,
- realizirani sta dve izobraževalni delavnici:
  - v mesecu marcu na temo najemnih razmerij in
  - v mesecu septembru na temo sprememb novele Zakona o kmetijskih zemljiščih, tehnikah prodaje, pomen fotografij v oglaševanju in trženju ter joga, kot učinkovit način sproščanja,
- januarja so bila skupaj s slovenskim združenjem FIABCI in ob sodelovanju Pravne službe GZS predstavljena izhodišča novega ZNPosr, ki so bila potem posredovana Tržnemu inšpektoratu RS in Zvezi potrošnikov Slovenije,
- udeležba na motivacijskem seminarju z Gil Li-Ranom,
- udeležba na mednarodni nepremičninski konferenci »*Nauči da uspeš*«, aprila v Beogradu,
- strokovni posvet o najemnem trgu v Sloveniji,
- posvet »*Položaj in vloga posrednikov na nepremičninskem trgu*« s predstavitvijo ključnih izhodišč novega ZNPosr,
- sodelovanje v pogajalski kupnini za prenovo Kolektivne pogodbe dejavnosti za poslovanje z nepremičninami (45 skupnih sej),
- pojavljanje v medijih, zlasti v prilogi časnika Delo, ter drugih tiskanih, TV in radijskih medijih,
- pripravljenih in poslanih je bilo 8 novic ZDNP obvešča,
- organizacija družabnih dogodkov (poletno in prednovoletno druženje ter pustovanje za vse nepremičninske posrednike Slovenije).

**G. Thomas Krelj** je podal kratek povzetek okrogle mize na temo *Priložnosti nedokončanih nepremičninskih projektov*, ki je bila izvedena v plenarnem delu posveta. S predstavitvijo dobre prakse se je pokazalo, da lahko dokažemo, da smo kompetentni partnerji pri prodaji nepremičnin tudi v stečajnih postopkih.

### **Poročilo o delu komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami**

*Robert Geisler, predsednik Komisije ZDNP za presojo kršitev kodeksa, Realiteta Robert Geisler s.p., SNZ FIABCI*

Poročilo je podal predsednik komisije **g. Robert Geisler**, v obliki pregleda obravnavanih zadev (20) po strukturi in po vsebini kršitev, ter zaključene in nezaključene zadeve. Za kršitve, ki niso v pristojnosti komisije so bili izdani sklepi o zavrženju in podanih prijavih, pri 6 strankah so bile sprejete odločitve, da ravnanja izpolnjujejo vse znake

prekrška po ZNPosr, ter jih je komisija v obravnavo posredovala Tržnemu inšpektoratu RS, od katerega odgovora še ni prejela. Vsi sklepi, in stališča Komisije ZDNP za zaključene primere so dostopni na javnih spletnih straneh Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami, na naslovu:

<https://zdnп.gzs.si/vsebina/Kodeks/Mnenja-in-sklepi-Komisije/Mnenja-in-sklepi-Komisije-ZDNP>

### **Predlog novega Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)**

*Igor Knez, namestnik direktorja Pravne službe GZS*

*Suzana Emeršič, Ministrstvo za okolje in prostor*

*Barbara Radovan, Ministrstvo za okolje in prostor*

Predlog je v imenu Strokovne skupine ZDNP za zakonodajo predstavil **g. Igor Knez**, namestnik direktorja Pravne službe GZS za zakonodajo s področja gospodarstva, s poudarkom na bistvenih rešitvah predloga, in sicer:

- uvedba dualizma z delitvijo na gospodarske in potrošniške pogodbe,
- ureditev statusa stanovskega združenja oz. zbornice, ter kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami,
- razširitev uvodnih pojmov,
- ureditev reguliranega poklica posrednik/posrednica za nepremičnine, evropska poklicna izkaznica in priznavanje poklicnih kvalifikacij ter nedvoumna ureditev zastopniškega posredovalnega,
- ustrežnejša ureditev zavarovanja odgovornosti za škodo (primerljivo podobnim poklicem),
- ureditev plačila za posredovanje in način delitve plačila,
- varstveni mehanizmi za izvajalce dejavnosti posredovanja,
- jasnejša opredelitev fiduciarnega računa,
- obveznosti investitorja in vmesnega kupca,
- dopolnilno usposabljanje nepremičninskih posrednikov,
- odvzem licence,
- pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami,
- splošni pogoji poslovanja,
- skrbnost dobre nepremičninske družbe oz. nepremičninskega posrednika,
- oglaševanje s transparenti na objektih in v elektronskih medijih,
- zaščita interesov naročitelja in ugotavljanje identitete strank,
- ekskluzivno posredovanje,
- sestavljanje listin o pravnih poslih,
- plačilo za dodatne storitve in dejanske stroške,
- rok trajanja pogodbe o posredovanju,
- posamično ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine in
- kazenske določbe.

**Ga. Suzana Emeršič** je povedala, da bo strokovna skupina, ki je oblikovana na Ministrstvu za okolje in prostor, podane predloge Strokovne skupine Združenja družb za

nepremičninsko posredovanje in v praksi zaznana problematiko preučila ter na podlagi ugotovitev pripravila predlog novega Zakona o nepremičninskem posredovanju.

**Ga. Barbara Radovan** je predstavila dosedanja stališča ministrstva glede posameznih predlogov novega zakona. Izpostavila je da do razhajanj v stališčih prihaja predvsem glede načina umestitve kodeksa dobrih poslovnih običajev v zakon in pri določitvi višine zavarovanja dejavnosti in posameznika. Ministrstvo pa načeloma podpira delitev prekrškov na težje in lažje ter posledično določitev višine kazni, kar pa je potrebno še razdelati. Tudi pri preostalih predlogih so stališča pretežno enotna, v vsakem primeru pa se bo v nadaljnjem postopku vršila poglobljena strokovna razprava, katere cilj bo priprava čim bolj usklajenih rešitev. Ministrstvo bo predlog zakona predvidoma pripravilo do konca leta, sprejet pa bo v naslednjem letu, zato ga bo vlada za naslednje leto tudi ponovno umestila v normativni program dela.

Prisotni so v razpravi pozdravili napoved ministrstva o skorajšnji pripravi predloga zakona, ki je bil v osnovi oblikovan že s strani stroke, hkrati pa izrazili pričakovanje, da bo ministrstvo vložilo maksimalne napore v strokovni dialog v fazi usklajevanja besedila in da bo zakon skladno z zavezo sprejet v prvi polovici leta 2017.

### **Nujnost vzpostavitve registra zarubljenih nepremičnin za potrebe prometa z nepremičninami**

*Dušan Kočar, Nepremičninski servis d.o.o.*

*Miha Verčko, Ministrstvo za pravosodje*

**G. Dušan Kočar** je v uvodu opozoril na problem nepremičnin, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, kar je ena najbolj perečih težav, in dejavnike, ki vplivajo na to, da se ni možno zagotovo zanašati na zemljiško knjigo, (vprašanje načela zaupanja v zemljiško knjigo), in sicer zaradi:

- neusklajenosti različnih splošnih pravnih aktov, ki urejajo isto področje, konkretno hipoteke in izvršbe na nepremičninah,
- nepopolnosti oziroma neurejenosti evidenc nepremičnin (kataster, zemljiška knjiga),
- nenazadnje pa tudi neskladnosti zakonodaje in različne sodne prakse, kar je dokazal na konkretnih primerih iz prakse.

Predlagal je da se, po zgledu registra zastavnih pravic na premičninah, uredi še register zastavnih pravic na nepremičninah ali pa se to še nekoliko poenostavi in se določi, da se za potrebe registra nevpisane nepremičnine obravnava kot premičnine (register se vodi pri AJPES). Vzporedno s tem bi bilo seveda potrebno ustrezno spremeniti 211. člen ZIZ (pa tudi 254. člen), ker ni nikakršne potrebe po vzporednih rešitvah, sploh kadar je ena od rešitev popolnoma pregledna, druga pa zelo, zelo nepregledna. S tem bi rešili bodoče probleme. Ostaja tudi vprašanje, kako obravnavati tiste hipoteke in izvršbe, za katere je bil v Uradnem listu v preteklosti objavljen zapisnik o rubežu. Glede na to, da imamo pri tem dve vrsti nepremičnin (tiste, ki so v vmesnem času že vpisane v zemljiško knjigo in tiste, ki še vedno niso vpisane v zemljiško knjigo), bi morali predvideti tudi dva različna postopka. Zato je nujno potrebno (brez izjeme) VSE objave zapisnikov o rubežu po uradni dolžnosti preseliti iz nepreglednih arhivov Uradnega lista RS v zemljiško knjigo (če je prišlo v vmesnem času do vpisa nepremičnine v zemljiško knjigo) ali v register

izvenknjižnih izvedenih pravic na nepremičnini (če v vmesnem času do vpisa nepremičnine v zemljiško knjigo ni prišlo). Možnost navedenega je utemeljil z dejstvom, da so vse parcele v RS vknjižene v zemljiški knjigi in bi do ureditve ostalih vpisov na nepremičninah, ki so vezane na določeno parcelo, vsa bremena bila vknjižena na parceli (z nedvoumno določitvijo na kateri del se nanašajo), po ureditvi vseh vpisov pa se bremena preknjižijo na posamezni del.

**G. Miha Verčko** je v večji meri potrdil stališča g. Kočarja ob tem pa pojasnil, da ministrstvo kljub temu ne načrtuje vzpostavitve posebnega registra in bo ta vprašanja potrebno reševati na drugačen način.

Udeleženci so ob zaključku razprave ugotovili, da gre za izjemno občutljivo področje zaradi bistvene izpostavljenosti in grobega posega v načelo pravne varnosti udeležencev v pravnem prometu, še posebej pa zaradi izpostavljenosti profesionalnih udeležencev na trgu - nepremičninskih družb, ki za preveritev pravnega stanja odgovarjajo s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Na podlagi navedenega udeleženci pričakujejo, da:

- *bo Ministrstvo za pravosodje nemudoma pristopilo k vzpostavitvi REGISTRA ZARUBLJENIH IN OBREMENJENIH NEVKNJIŽENIH nepremičnin in*
- *bo nepremičninskim posrednikom omogočen brezplačen vpogled v arhive Uradnega lista RS o objavah zapisnikov o rubežih (ki so sedaj plačljivi).*

### **Izkoriščanje stanovanjskega potenciala prevelikih enostanovanjskih hiš**

*Mirjam Maver, Dom plus nepremičnine d.o.o.*

**Ga. Mirjam Maver** je predstavila problematiko in ugotovila, da v Sloveniji obstaja velik stanovanjski potencial v neizkoriščenih večjih stanovanjskih stavbah, ki jih je možno ob sorazmerno majhnih vlaganjih, spremeniti v večstanovanjske. Težave za trenutno ureditev so zaradi (ne)posedovanja gradbene dokumentacije, neskladne gradnje takih objektov in zapletene, dolgotrajne ter pogosto nemogoče pridobitve ustrezne dokumentacije za spremembo gradbenih dovoljenj ali za legalizacijo takih objektov (smiselna bi bila neka oblika amnestije s časovnim presekom za določene objekte). Ob tem se postavlja vprašanje poseganja v amnestijo občin pri pripravi prostorskih aktov, ter apelira na izredno obravnavo takih primerov, ne glede na trenutne prostorske akte (npr. če gre za področje eno ali dvo stanovanjskih stavb, da se dovoli legalizacija že več let urejene stavbe v več stanovanjsko – določitev nadomestila za povečano obremenjenost okolja, itd).

**Ga. Barbara Radovan** z Ministrstva za okolje in prostor je pojasnila, da je pripravljen predlog nove gradbene zakonodaje, ki se prilagaja današnji situaciji in bo prispeval k rešitvi tudi takih problemov.

Gordana Bizaj  
Članica UO ZPN