

Če verjamemo, da lahko s papirjem nadomestimo tržne mehanizme, smo že propadli

Cilj novega stanovanjskega zakona je zagotoviti 10 tisoč novih stanovanj, a na Zbornici za poslovanje z nepremičninami opozarjajo, da je ta cilj, glede na predlagane spremembe v osnutku zakona, nemogoč. Ker je povpraševanja veliko, ponudbe pa malo, se s težavami soočajo vsa večja mesta po Sloveniji, ki mladim ne morejo zagotoviti strehe nad glavo.

Besedilo in foto: Nina Šprohar

»Potrebujemo register stanovanj in ne razumem, zakaj zakon tega ne določa. Zavedati se je treba tudi, da stanovanje ni samo fizična, temveč tudi socialna stvar,« je poudaril Tomaž Banovec (ZDUS).

Na posvetu Poslovanje z nepremičninami, ki je potekal 7. in 8. novembra v Portorožu, je iztočnico za pogovor v prvi vrsti prispeval nov osnutek stanovanjskega zakona, ki po mnenju nekaterih govorcev predstavlja neživljenjsko in cenovno regulacijo v panogi, poleg tega pa ne prinaša orodij za uresničevanje cilja zagotovitve dodatnih 10 tisoč najemnih stanovanj. Predstavnikom Ministrstva za okolje in prostor RS (MOP) so udeleženci že na posvetu predstavili svoje pomisleke in možne rešitve, kasneje pa so po posvetu Portorož po Portorožu, ki je potekal 27. novembra v prostorih Gospodarske zbornice Slovenije (GZS), še v pisni obliki podali svoje pripombe in v dopisu argumentirali svoje pomisleke k zakonu.

Starejši živijo sami v (pre)velikih stanovanjih, mladi pa si želijo večje fleksibilnosti

Tomaž Banovec iz Zveze društev upokojencev Slovenije je na posvetu Poslovanje z nepremičninami opozoril, da je pri stanovanjski politiki potrebno

obravnavati tudi demografski vidik in nastanitev ter pogoje bivanja skupin, starejših od 65 let. »Lani je bilo namreč od 115.900 stanovanj, kjer so živeli starejši od 65 let, kar 74.800 takšnih, v katerih je živela samo po ena oseba,« je opozoril. Prerazporeditev takšnih stanovanj bi po njegovem pripomogla k doseganju cilja 10 tisoč novih stanovanj. A je Banovec dodal, da bo za to potrebno spremeniti tako navade kot prioritete. »Poleg tega potrebujemo register stanovanj in ne razumem, zakaj zakon tega ne določa. Zavedati se je treba tudi, da stanovanje ni samo fizična, temveč tudi socialna stvar,« je še poudaril.

Kaj pa o osnutku novega stanovanjskega zakona menijo mladi? Anja Fortuna, predstavnica Mladinskega sveta Slovenije, je poudarila, da je zakon premalo fleksibilen, saj bi moral mladim dovoljevati, da ob službi zamenjajo stanovanje. Eden od kriterijev za pridobitev stanovanja je namreč tudi, da mora imeti prosilec za stanovanje stalno prebivališče v občini, kjer se stanovanje nahaja, je pojasnila. »Poleg tega vsi govorimo le o mestih in pozabljamo, da je velik del Slovenije podeželje,« je dejala. Izpostavila je, da so mladi vselej na različnih položajih – nekateri so še študenti, drugi so pravkar dobili službo, tretji so že redno zaposleni in si ustvarjajo družino. »Marsikdo si tudi želi lastniškega stanovanja, ne želi biti celo življenje podnajemnik,« je še opozorila.

Stanovanjski sklad ne more biti porok za stanovanjska posojila

Direktorja Stanovanjskega sklada RS Črtomirja Remca je zmotil predvsem tisti del zakona, ki se nanaša na poročstva za stanovanjska posojila in druge ukrepe, ki zahtevajo finančno osnovo. Te bi bilo po njegovem bolje uvrstiti v poseben zakon. Podobno kot Banovec priložnost za zagotovitev stanovanj Remec vidi v temu, da se »starejše, ki sami živijo v



ZUN: »Spremembe se bodo odrazile v dodatnih stroških in ovirah ter zapletenosti poslovanja«

V Združenju upravnikov nepremičnin (ZUN) so ugotovili, da osnutek ni bil pripravljen po izhodiščih za novi stanovanjski zakon, ki jih je na podlagi naročila MOP izdelala strokovna skupina pod vodstvom dr. Mihe Juharta, prav tako pripravljavci »niso uporabili stališč in izkušenj iz prakse, s katerimi razpolagajo člani združenja«. Zato se sprašujejo, čigave pobude so bile sploh upoštevane pri pripravi osnutka zakona. Predlagane spremembe namreč po njihovem mnenju niso ustrezno obrazložene in tudi »ne zasledujejo zatrjevanih ciljev, h katerim naj bi bile naravnane«. In kako se bodo po njihovem odrazile posledice sprememb? »Zgolj v dodatnih stroških za etažne lastnike, dodatnih ovirah pri odločanju že o poslih rednega upravljanja in nasploh neutemeljeni zapletenosti poslovanja v povezavi s tem, nikakor pa ne bodo zagotavljale doseganja ciljev po večji varnosti in transparentnosti poslovanja,« so prepričani.

Poleg tega v osnutku zakona ni ustreznih pojasnil, kako bodo na novo vzpostavljene obveznosti upravnikov pri upravljanju z množico fiduciarnih računov odpravile tveganja v povezavi z vodenjem sredstev rezervnega sklada stavb ali plačevanjem računov dobaviteljev z zbranimi sredstvi etažnih lastnikov. »Niti nikjer ni zaznati, da bi se pripravljavci ukvarjali s presojo stroškovnih vidikov predlaganih sprememb v odnosu do upravnikov in etažnih lastnikov,«

so dodali. Zmotilo jih je tudi vsiljevanje največ 5-letnega mandata, ki po njihovem »predstavlja omejevanje pogodbene svobode med upravnikom in etažnimi lastniki, ki lahko na podlagi zdaj veljavne zakonodaje o menjavi upravnika odločajo kadarkoli z večino več kot 50 odstotkov etažnih lastnikov po solastniških deležih«. S tem bi posegli v že obstoječe pravice etažnih lastnikov in otežili zamenjavo upravnika.

»Ukrep vodi v kaos povsem nepotrebnega množičnega ukvarjanja z 'zaupnicami' upravniku in s tem povezanimi stroški, namesto z ukvarjanjem s tem, za kar so etažni lastniki upravnika pooblastili, torej za obratovanje in vzdrževanje stavbe,« so pojasnili svoje stališče in opozorili, da »osnutek daje vtis, da je bil pripravljen zgolj v zasledovanju interesov manjšine lastnikov«. Sporna je tudi določba glede prepovedi zalaganja plačil s strani upravnikov za opravljene dobave za etažne lastnike kot njene stranke. »Ta predstavlja grob in povsem neutemeljen poseg v pogodbeno svobodo kot tudi v svobodno gospodarsko pobudo,« so dodali. Predlagali so, da ministrstvo opravi temeljito strokovno razpravo, sicer bodo »predlagane rešitve neusklajene in ne bodo prispevale k ureditvi razmer na stanovanjskem področju«, ter dodali, da so vsi člani v razpravi pripravljeni sodelovati.

Priložnost za zagotovitev stanovanj Črtomir Remec, direktor Stanovanjskega sklada RS, vidi v tem, da se starejše, ki sami živijo v velikih stanovanjih, prepriča, da jim lahko ponudimo oskrbovana stanovanja.

velikih stanovanjih, prepriča, da jim lahko ponudimo oskrbovana stanovanja«. Dodal je tudi, da bi v vsaki soseski morala biti vsaj dva bloka s 30 oskrbovanimi stanovanji za starejše. Remec je povedal, da so med drugim z razvojno banko Sveta Evrope (CEB) podpisali posojilno pogodbo v vrednosti 50 milijonov evrov za projekt, v katerem bo pridobljeno več kot 800 novih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru. Poudaril pa je, da Stanovanjski sklad RS za doseganje ciljev stanovanjske politike nima na voljo stalnih in sistemskih virov financiranja ter zadostnih kadrov. »Tudi predlog zakona jih ne predvideva, čeprav širi polje delovanja sklada na financiranje novih in dodatnih ukrepov, kar pa ni ustrezno za doseganje cilja 10 tisoč novih najemnih stanovanj v Sloveniji,« je menil Remec. Tudi Sašo Rink iz Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) je opazil, da je povpraševanja v zadnjem času zelo veliko, ponudbe pa malo.

»Zakon ne more nadomestiti tržnih mehanizmov«

Franci Gerbec iz Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija je izrazil svoj dvom v politični voluntarizem. »Z zakonom ni mogoče nadomestiti tržnih mehanizmov,« je opozoril in dodal, da je treba povečati ponudbo, ne pa regulirati cene. Poleg tega je osnutku očital preveč improvizacij in, podobno kot pred njim Remec, odsotnost finančnega kritja v zvezi s poroštvom Stanovanjskega sklada RS. »Če že v zakonu uvedemo tovrstne intervencije, je treba to storiti tako, kot se spodobi, ter ob tem upoštevati

ekonomske zakonitosti. Če verjamemo, da lahko s papirjem nadomestimo tržne mehanizme, smo že propadli,« verjame Gerbec. Kaj pa je po njegovem rešitev? »Zakon o pospeševanju stanovanjske gradnje. Z eno alinejo v tem zakonu se ne da rešiti ničesar, pripraviti je treba zakon, ki bo na ta vprašanja celovito odgovoril,« je poudaril in opozoril, da naj iz Bruslja posnemamo dobre prakse, slabih ne potrebujemo.

Na MOP priznavajo, da je osnutek pomanjkljiv

Alen Červ iz Direktorata za prostor, graditev in stanovanja na MOP se je strinjal, da »moramo imeti merljive cilje«, a obenem poudaril, da se podatki o najemninah ne skladajo z realnostjo. Strinjal se je tudi z očitki, da je zakon pomanjkljiv. »V nekaterih točkah smo načela in poglede navedli, nismo pa jih pripeljali do tiste točke, kjer bi jih lahko izpeljali, kot recimo na področju poročstva,« je dejal. Dodal je, da si sicer želijo spodbujati najem, a da razumejo, da si nekateri želijo tudi prebivati v lastnem stanovanju – v tem primeru bi po njegovem poročstva predstavljala dobro rešitev. »Razumemo pa, da sklad ne more biti porok,« je dodal. Razložil je tudi, da je regulacija cen najemnin bolj kurativa kot kaj drugega. »Želimo si, da ta korak sploh ne bi bil potreben,« je poudaril.

S povezovanjem podatkovnih baz bi ugotovili, katera stanovanja so res prazna

Davčni svetovalec Dušan Jeraj iz družbe Taxgroup pa je opozoril, da ni nujno, da so stanovanja, ki jih statika beleži kot prazna, zares prazna. »Potrebovali

Treba je povečati ponudbo, ne pa regulirati cene.

Dodaten ukrep za spodbujanje oddajanja nepremičnin v stanovanjske namene bi lahko bilo tudi znižanje davčnih bremen za lastnike.

ZSS: »Zagotovitev sistemskega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva je nujna«

V Združenju stanovanjskih skladov (ZSS) ministrstvu v prvi fazi očitajo, do so v osnutku zakona številne pomanjkljivosti in neusklajene rešitve, med katerimi nekatere posegajo v pravni položaj različnih skupin prebivalstva, zato pričakujejo »izjemno zahteven in dolg zakonodajni postopek«, kar pa članom ZSS, ki se trenutno soočajo z »izjemnimi težavami pri zagotavljanju cenovno dostopnih stanovanj za državljane«, še dodatno otežuje delo. V dopisu predlagajo tudi, da se tiste določbe, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjskih stavb, izločijo iz stanovanjskega zakona. Po njihovem bi se morale urediti v posebnem predpisu, saj da imajo »z vsebino stanovanjskega zakona zelo malo skupnega«.

Še eno kompleksno vprašanje, ki so ga izpostavili, je razvrstitev nepremičnin. »V stroki namreč prevladuje stališče, da jih ne moremo deliti glede na namen, za katerega jih namenja lastnik, ampak bi morali namesto tega deliti najemna razmerja,« so zatrili. Pri tem vprašanju bi morali po njihovem sodelovati tudi drugi deležniki, »še posebej pa predstavniki ministrstva«. Posebej so še izpostavili, da je za izpolnitev cilja zagotavljanja dodatnih 10 tisoč stanovanjskih enot kot tudi dolgoročno ureditev področja stanovanjske preskrbe državljanov nujna zagotovitev sistemskega vira financiranja stanovanjskega gospodarstva. »V odsotnosti slednjega je cilj povečevanja fonda (javnih) najemnih stanovanj iluzoren, tako kot tudi ukrepi spodbujanja zadruške gradnje in zagotavljanje dostojne stanovanjske politike,« so prepričani na ZSS.

bi več inšpektorjev, poleg tega bi bilo smiselno tudi povezovanje baz podatkov – denimo podatkov upravnikov stanovanj ter podatkov dobaviteljev elektrike in vode,« je predlagal, saj bi na tak način lahko hitro ugotovili, če so stanovanja v resnici prazna ali pa v njih živijo neprijavljeni prebivalci. Po njegovem bi pomagalo tudi preventivno ukrepanje in spodbujanje davčne kulture s hitrimi preventivnimi pregledi in kontrolami. »Ko posameznik vidi, da ga nekdo nadzira, je bolj pazljiv,« verjame. Kot dodaten ukrep za spodbujanje oddajanja nepremičnin v stanovanjske namene vidi tudi znižanje davčnih bremen za lastnike.

MOP k pripravi osnutka ni povabil stroke

Konec prejšnjega meseca so v Združenju stanovanjskih skladov (ZSS) in v Združenju upravnikov nepremičnin (ZUN) – oboji delujejo v okviru Zbornice za upravljanje z nepremičninami na GZS – zavzeli lastna stališča do osnutka zakona in jih naslovili na MOP. Izrazili so tudi razočaranje, da MOP k pripravi osnutka zakona k sodelovanju ni povabil stroke. **gg**

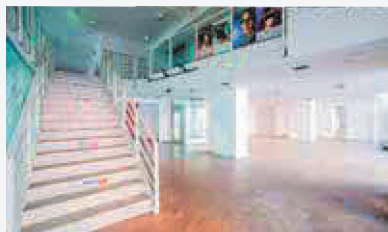
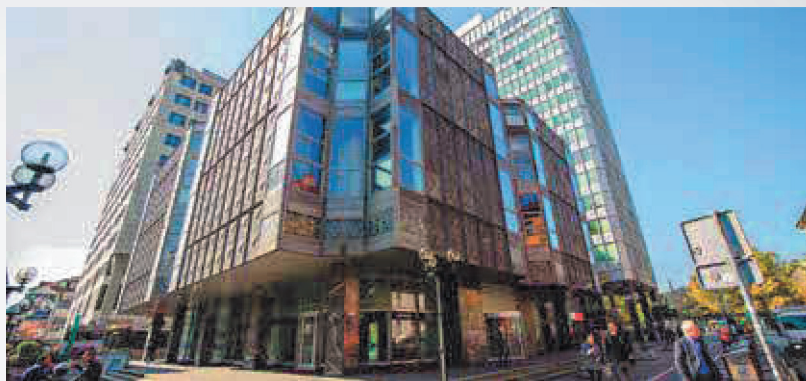
ZBIRANJE PONUDB ZA NAJEM

**Poslovni prostori
v centru Ljubljane**Lokacija: **Dalmatinova ulica 2, Ljubljana**Leto izgradnje: **1973**Energetska informacija: **103 kWh/m²a:**Neto tlorisna površina: **3.443 m²**

- pisarne v 3. nadstropju: **970 m²**
- trgovski prostori v pritličju: **786 m²**
- prostori v podhodu Ajdovščina: **1.687 m²**

Izkoristite priložnost najema poslovnih prostorov v strogem centru Ljubljane na Dalmatinovi ulici 2. Oddamo celotno 3 nadstropje z 844 m² velikim open space prostorom in lastnimi toaletnimi prostori. V pritličju in medetaži je na voljo izločbeni trgovski lokal z dvema vhodoma, glavnim iz Dalmatinove ulice in stranskim s ploščadi Ajdovščina. Trgovsko-storitveni prostor v podhodu Ajdovščina pa ima ločen vhod iz podhoda. Prostori so z dvigali in notranjim stopniščem povezani z ostalimi nadstropjih v objektu.

Poslovni prostori so neopremljeni ter se lahko popolnoma prilagodijo željam in potrebam najemnika.

HETA ASSET RESOLUTION

Nepremičnina se nahaja v strogem centru mesta, tik ob Slovenski cesti, v neposredni bližini sodišča, večih vladnih in finančnih institucij ter nedaleč stran od živahne Čopove ulice. V neposredni bližini je avtobusno postajališče Ajdovščina, najbližja javna parkirna hiša Trdinova pa je oddaljena 200 metrov.

Več informacij najdete na naši spletni strani, kjer se lahko tudi prijavite za ogled.