

Deregulacija tudi v nepremičninskem poslovanju

V zadnjih letih so organi EU poslali našim državnim organom več zahtev po t. i. deregulaciji, torej zmanjšanju administrativnih ovir v poslovanju poslovnih subjektov (obrnikov, podjetnikov in gospodarskih družb) in državljanov. Še posebej so se zahteve nanašale na zmanjšanje oz. odpravo t. i. reguliranih poklicev, ki jih imamo v naši državi več kot 300. Organi EU namreč ocenjujejo, da države članice preveč konkurenčno zaostajajo za ZDA, Kitajsko in drugimi gospodarskimi tekmeci zaradi prevelikih omejitev opravljanja dejavnosti in poklicev. Zato je pomembno pregledati in oceniti, ali in koliko so takšne zahteve utemeljene, kdaj in kje pa so še en primer znane mantre o »svobodnem trgu«, ki kot nevidna roka najbolje rešuje vsa vprašanja poslovanja in odnosov v proizvodnji in opravljanju storitev ter v potrošnji.

Kako »sprostiti« nepremičninsko posredovanje

Že v času prejšnjih dveh vlad so začeli državni uradniki razmišljati tudi, ali bi bilo prav in koristno za uporabnike, da se odpravi zdajšnja zakonska ureditev pogojev za opravljanje nepremičninskih družb in posrednikov. Zadnji morajo opraviti strokovni preizkus in potem pridobiti licenco državnega organa ter biti vpisani v register posrednikov, nepremičninske družbe pa morajo prav tako izpolnjevati v zakonu določene pogoje. Med drugim morajo imeti vsaj enega nepremičninskega posrednika z licenco in zavarovano odgovornost za škodo, ki bi jo s svojim poslovanjem povzročile naročnikom ali tretjim osebam. Oboji seveda lahko ob hujših kršitvah zakona licenco (posrednik) oz. pravico do opravljanja dejavnosti (družba) tudi izgubijo. Stroka, Zveza potrošnikov Slovenije pa tudi sogovorniki iz državne uprave so bili bolj ali manj enotni: zdajšnji pogoji morajo ostati nespremenjeni, ker je to potrebno predvsem v korist vseh udeležencev v prometu z nepremičninami. Na prvi pogled privlačna uvožena ameriška ideja o popolni »deregulaciji« bi zanesljivo zmanjšala varnost poslovanja z nepremičninami. Na drugi strani pa nepremičninske družbe že vse od sprejetja zakona o nepremičninskem posredovanju (leta 2003) neuspešno predlagajo, da se odpravi skrajno nesmiselna in v Evropi edinstvena zakonska omejitev, da se sme skleniti pogodba o posredovanju za največ devet mesecev. Zlasti v obdobju nepremičninskega zastoja je povprečna doba prodaje nepremičnin od začetka prodaje do sklenitve pogodbe bistveno daljša. Enako velja za omejitev plačila za posredovanje na največ štiri odstotke od vrednosti kupnine. Zaradi velike konkurence med nepremičninskimi družbami oz. posredniki in neravnotežja med ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah so dejanska pogodbeno dogovorjena plačila za posredovanje v veliki večini bistveno nižja kot štiri odstotke, poleg tega pa po sicer nepopolnih podatkih nepremičninske družbe oz. posredniki posredujejo pri prometu manj kot petine vseh sklenjenih poslov z nepremičninami. Najbolj nesmiselni in nepopolni sta omejitvi pri posredovanju za gospodarske družbe in druge pravne osebe. Stroka in Zveza potrošnikov Slovenije se enotno zavzemata za nekatere omejitve samo še v pogodbah s potrošniki oz. fizičnimi osebami, pa še to za manjše oz. drugačne.

Napovedan je nov zakon na tem področju, ki naj bi bil primerljiv s podobnimi iz sosednjih držav, saj je naš zdajšnji daleč najbolj omejevalen, deloma pa celo edini tako zelo v EU.

Upravniki objektov v etažni lastnini

Združenje upravnikov že nekaj let neuspešno predlaga državni administraciji, da bi s spremembo stanovanjskega zakona bolj učinkovito uredili pogoje za opravljanje dejavnosti upravnikov in uvedli obvezno zavarovanje odgovornosti za škodo, povzročeno etažnim lastnikom z nevestnim delom. Naravnost nerazumno je, da je državna administracija gluha za te zahteve glede na ponavljajoče se primere zlorabe nekaterih upravnikov, ki so porabili sredstva rezervnih skladov etažnih lastnikov, in tudi še hujše primere, ko niso nakazali dobaviteljem sredstev za porabljeno vodo in toplotno energijo ter druge storitve, čeprav so jih etažni lastniki plačali. Dobavitelji pa lahko v takšnem primeru potem uspešno sodno izterjajo od etažnih lastnikov ponovno plačilo.

Drugi primeri »deregulacije« na nepremičninskem področju

V nasprotju z zahtevami EU in zdravo pametjo pa so tipično slovensko izvedeni nekateri drugi vnebovpijoči primeri »deregulacije« pri poslovanju z nepremičninami. V posmeh zahtevam EU in lastnikom nepremičnin si je državna administracija, delno tudi s podporo poslancev, privoščila drage in neslane šale, na primer z obvezno vgradnjo delilnikov porabe toplotne energije v večstanovanjskih objektih, z obvezno uvedbo energetskega izkaznika v primeru prodaje ali oddaje nepremičnin v zakup in s predlogom za uvedbo obvezne vgradnje delilnikov porabljene vode.

Takšna prisilna uvedba je neskladna z zakonsko in ustavno določenim položajem etažnih in drugih lastnikov nepremičnin, ki imajo pravico po stvarnopravnem zakoniku sami s pogodbo o medsebojnih razmerjih določati merila za delitev obratovalnih stroškov skupnih in posameznih delov in druga medsebojna razmerja. Že pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki ga je državna administracija spisala v času ministra za okolje in prostor K. Erjavca, je po mnenju piscev stvarnopravnega zakonika nezakonito posegel v pravice avtonomnega urejanja razmerij etažnih lastnikov, samo da se doslej še ni našel »junak«, ki bi vložil pobudo za oceno ustavnosti na ustavno sodišče.

In zakaj »deregulacija«

Najprej: to je »balkanski primer« uresničevanja evropskih direktiv, ki takšnih rešitev enostavno ne zahtevajo. Kako to, da so Irci in drugi iste direktive izvedli bistveno drugače, na primer samo z obvezno objavo podatkov o energijski porabi objektov, ne pa z izkaznico? Verjetno potem ne bi dobavitelj obveznih delilnikov, seveda iz tujine, zaslužil z levo roko več 10 milijonov EUR na račun slovenskih etažnih lastnikov. Naša državna administracija nas ne more prepričati, da je to zahteva EU, saj je treba pogledati samo čez mejo v Avstrijo; tudi ona je članica EU, pa nimajo obveznih delilnikov toplote. In zdaj še delilnikov vode. In še, kaj pa počne naša KPK ob tako evidentnih primerih sistemske korupcije? Za zdaj grozi samo predsedniku vlade in ministrom, ker so predlagali in glasovali za izbrano kandidatko za evropsko komisarko. Utemeljitev? Ja, konflikt interesov! Kaj pa obvezni delilniki toplote, energetske izkaznice in drugi pomembni izumi? Tu pa ne gre za konflikt interesov? Pa še za dober »primer deregulacije« gre!

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
Franci Gerbec