



Ljubljana, 02.12.2019

## Zaključki 30. posveta Poslovanje z nepremičninami

Portorož 7. in 8. november 2019

### PLENARNI DEL

#### **30 let posvetov Poslovanje z nepremičninami 1989 - 2019**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

**G. Boštjan Udovič** je v uvodu v plenarni del posveta kratko predstavil najpomembnejše zaključke dosedanjih posvetov Poslovanje z nepremičninami, ki se v tej ali podobni obliki v Portorožu odvijajo vse od leta 1989. V svoji predstavitvi je poudaril, da vprašanja v vsem tem času ostajajo bolj ali manj enaka, spreminja pa se občutek udeležencev, da lahko pride do realizacije strokovnih zaključkov. V nadaljevanju je predstavil tudi nekaj najpomembnejših rezultatov posveta, pri čemer je kot najbolj pozitivno izpostavil obdobje neposredno pred vstopom Republike Slovenije v Evropsko unijo. V tistem obdobju so namreč predstavniki oblasti najbolj upoštevali stališča stroke in je imela ta, po lastnem občutku, tudi največji vpliv na zakonodajo.

Izpostavil je predvsem veliko pripravljenost predstavnikov oblasti za sodelovanje na posvetu v času po osamosvojitvi in občutek, da je pripravljenosti na dialog v obdobju po vstopu v EU vedno manj.

Zaključil je z upanjem, da se lahko v prihodnje kljub temu ponovno nadejamo boljšega sodelovanja in z zavezo, da si bo Zbornica za poslovanje z nepremičninami s to željo tudi v bodoče prizadevala za organizacijo zanimivega dogodka, z aktivnim sodelovanjem vseh deležnikov.

### **UKREPI ZA ZAGOTOVITEV DODATNIH 10.000 NAJEMNIH STANOVANJ**

#### **Predstavitve osnutka novega Stanovanjskega zakona (SZ-2)**

*Alen Červ, Ministrstvo za okolje in prostor*

**G. Alen Červ** je v uvodu v razpravo o osrednji temi plenarnega dela posveta najprej predstavil bistvene spremembe, ki jih prinaša osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je Ministrstvo za okolje in prostor v javno obravnavo posredovalo 14. oktobra letos. Najprej je predstavil osnovna izhodišča osnutka, nato pa se je podrobneje dotaknil nekaterih najpomembnejših rešitev po vsebinskih sklopih. Na področju upravljanja je tako omenil predvsem podrobnejšo opredelitev dolžnosti in pooblastil upravnika, podrobnejšo določitev vsebine načrta vzdrževanja, uvedbo varovanja za neplačevanje upravnika za stroške obratovanja, uvedbo konstitutivnega registra upravnikov in uvedbo omejenega mandata za upravnika na največ 5 let. Za zagotavljanje varnosti sredstev rezervnega sklada ministrstvo načrtuje uvedbo obvezno ločenih fiduciarnih računov za rezervni sklad za vsako stavbo posebej in možnost zunanje revizije nad razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada ter zahtevo, da upravnik s sredstvi

rezervnega sklada razpolaga skupaj z enim od etažnih lastnikov. V nadaljevanju je predstavil tudi nekatere predvidene poenostavitve pri načinu odločanja etažnih lastnikov in spremembe na področju načina delitve obratovalnih stroškov. Podrobneje je razložil tudi razloge za načrtovano ukinitvev števila uporabnikov kot kriterija za delitev stroškov. Kot pomembno novost na področju upravljanja pa je omenil tudi širitev pristojnosti stanovanjske inšpekcije. Drugo pomembno področje, ki ga ureja Stanovanjski zakon so najemna razmerja. V tem delu je g. Červ najprej izpostavil nekatere spremembe v zvezi z javnimi najemnimi stanovanji in oddajanje teh v najem. Kot enega najpomembnejših ukrepov je poudaril ukinitvev neprofitne najemnine in njeno nadomestitev s stroškovno najemnino, kar naj bi pomembno vplivalo na lažje zagotavljanje dodatnih javnih najemnih stanovanj. Predstavil je tudi nekaj podrobnejših podatkov o načinu določanja stroškovne najemnine in poudaril, da spremembe ne bodo vplivale na socialno ogrožene najemnike, saj se tem, zaradi uvedbe stanovanjskega dodatka, najemnina ne bo povežala. Pojasnil je, da namerava ministrstvo z novim Stanovanjskim zakonom tudi učinkoviteje omejevati višine najemnin na zasebnem trgu, saj so te trenutno nesorazmerno visoke. Kot pomemben ukrep za zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj je omenil tudi uvedbo javne najemniške službe, ki bi zasebne lastnike stanovanj razbremenila poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa bi jim zagotavljala prejemanje rednih dohodkov. Posledično pa ministrstvo pričakuje, da se bo na trgu aktiviral del sedaj praznih zasebnih stanovanj, saj se bodo za oddajo stanovanj odločili tudi tisti, ki imajo sedaj zadržke. Nazadnje pa je omenil še nekatere ukrepe na področju ustanavljanja stanovanjskih zadrug in pristojnosti Stanovanjskega sklada RS ter lokalnih skupnosti, ki naj bi ravno tako vplivali na zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj.

### **Razprava o predvidenih ukrepih na področju upravljanja**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

*Aleš Prijon, Ministrstvo za okolje in prostor*

Plenarni del posveta se je nadaljeval z razpravo o ukrepih, ki jih na področju upravljanja predvideva osnutek novega Stanovanjskega zakona. **G. Boštjan Udovič** je najprej povedal, da Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami še ni sprejelo stališč do celotne vsebine osnutka Stanovanjskega zakona, saj je bilo za to premalo časa. Kljub temu je že na podlagi dosedanjih razprav povsem jasno, da so nekatere rešitve, ki jih predvideva osnutek zakona niso sprejemljive. Ob tem je omenil predvsem prisilno omejevanje mandata upravnika, s čimer se posega v pogodbeno svobodo tako etažnih lastnikov kot upravnikov, pri čemer niso predstavljeni podatki, ki bi narekovali tako strog poseg države. V nekaterih pojasnilih je bilo omenjeno, da so ti predlogi rezultat številnih pritožb etažnih lastnikov, kar je samo po sebi problematično. Povedal je tudi, da bo zahteva za ločene fiduciarne račune za vsako večstanovanjsko stavbo predvsem etažnim lastnikom v manjših stavbah povzročila nesorazmerne stroške, povsem nesmiselna pa je zahteva za ločene fiduciarne račune za obratovalne stroške. Ministrstvo namreč ni pojasnilo, kako si v tem primeru v praksi predstavlja poravnavanje računov dobaviteljev. V praksi je namreč ob zapadlosti poravnanih le okoli 70% obveznosti etažnih lastnikov oziroma uporabnikov, kar pomeni, da na računu v nobenem primeru ne bo dovolj denarja za poplačilo vseh dobaviteljev v celoti. Poleg tega so nekateri dobavitelji že opozarjali, da ne nameravajo dobavljati storitev v stavbah, v katerih jim upravnik ne zagotavlja plačevanja celotnih računov ob zapadlosti.

Poleg omenjenih rešitev je posebej izpostavil tudi nekatere predloge združenja, ki niso bili upoštevani pa bi morali biti. Še enkrat je omenil stališče, da bi morala biti celotno področje upravljanja z večlastniškimi stavbami urejena v enotnem zakonu, s čimer bi lahko ustrezno uredili tudi upravljanje poslovnih in poslovno stanovanjskih stavb. Kot nesprejemljivo je izpostavil tudi dejstvo, da osnutek ne predvideva nobenih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja, čeprav se glede potrebe po tem strinja celotna strokovna javnost. G. Udovič je nazadnje povedal, da bodo v okviru javne obravnave na združenju sprejeli podrobne pripombe k osnutku zakona, ki jih bodo v okviru postavljenega roka tudi posredovali ministrstvu. Poleg tega se podrobnejšo razpravo o tem vprašanju načrtuje tudi na dogodku Portorož po Portorožu, ko bodo stališča panoge že bolj natančno oblikovana.

G. Prijon je v odgovoru na vse navedeno ponovno pojasnil razloge za nekatere rešitve, ki jih predvideva osnutek zakona. Poleg tega je poudaril, da gre za osnutek, ki bo še predmet podrobne javne razprave, s čimer se bodo predvidene rešitve gotovo izboljšale in izpilile. Dodal je, da so nekateri argumenti, ki so jih slišali od strokovne javnosti logični in jih bodo po vsej verjetnosti na ministrstvu upoštevali. V tem smislu je posebej poudaril omejevanje mandata, saj namen ministrstva ni, da bi po petih letih ogromno stavb ostalo brez upravljanja, kar bi se lahko zgodilo. Zato bodo v tem smislu gotovo pripravili določene varovalke.

V nadaljevanju je v okviru razprave svoje mnenje o osnutku zakona predstavil tudi odvetnik **g. Andrej Brečko**, ki je v razpravi nastopal kot odvetnik in etažni lastnik. Kot tak področje upravljanja zelo dobro pozna. Povedal je, da ne vidi nobenega razumnega razloga za omejevanje mandata upravnika, saj bo v vsakem primeru treba zbrati večino glasov, kar pa omogoča relativno enostavno menjavo upravnika že sedaj. Po njegovem mnenju bi moralo ministrstvo prej razmisliti o pripravi enotnega obrazca za odpoved oziroma menjavo upravnika, s čimer bi se postopki poenostavili. Problem vidi tudi v tem, da mandat pomeni vezavo za etažne lastnike, saj bodo lahko pred iztekom obdobja pogodbo odpovedali le zaradi krivdnih razlogov. V kolikor bo prišlo do prisilnega omejevanja mandata bo po njegovem mnenju tveganj za etažne lastnike bistveno več. Sam tudi ne vidi možnosti, da bi etažni lastniki takšne pogodbe iz krivdnih razlogov predčasno odpovedovali pred sodiščem. Meni tudi, da bi veliko več dosegli s postavitvijo osnovnih standardov za opravljanje dejavnosti, kar bi v panogo vneslo red in preprečilo nelojalno konkurenco na trgu.

G. Udovič je v odzivu povedal, da tudi sam kot enega največjih problemov vidi problem ustreznega sogovornika na strani etažnih lastnikov, saj te vloge ne morejo opravljati posamezna društva, ki običajno nastanejo na podlagi posamičnih konkretnih težav in imajo tudi zelo specifične interese. Mogoče bi bila za to razpravo primeren sogovornik Zveza potrošnikov Slovenije, ki pa do sedaj za to ni pokazala interesa. V zvezi s predlogom za ločene fiduciarne račune za rezervne sklade in obratovalne stroške je pojasnil, da bodo ti, predvsem v manjših stavbah, za etažne lastnike pomenili nesorazmerno visoke stroške. Pri ločenih fiduciarnih računih za obratovalne stroške pa je največja težava, da ta rešitev sploh ni operativna oziroma izvedljiva. Opozoril je, da bodo na koncu krajši konec potegnili redni plačniki, ki bodo pokrivali tudi stroške neplačnikov.

G. Prijon je v dodatnem odzivu pojasnil, da je seveda njihov namen zaščita šibkejših stranke, da pa ta ne sme biti izvedena brez ustreznega razmisleka, saj lahko pripelje tudi

v drugačne ekstreme. Zato bodo ponovno razmislili predvsem o uvedbi ločenega fiduciarnega računa za obratovalne stroške, saj bi takšna rešitev povzročila kup funkcionalnih težav.

V zaključku razprave je g. Udovič še enkrat povedal, da bi bilo po njegovem mnenju dobro zakon razdeliti na dva dela in hitro sprejeti samo najnujnejše ukrepe (predvsem na področju najeminske politike), o preostali materiji pa v naslednjih mesecih in letih izvesti podrobno strokovno razpravo.

### **Iz razprave o predvidenih rešitvah na področju upravljanja nepremičnin tako izhaja:**

- 1. Da nekatere rešitve, ki jih predvideva osnutek novega Stanovanjskega zakona, predstavljajo tveganje tako za upravnike kot za etažne lastnike.*
- 2. Da omejen mandat upravnika etažnim lastnikom prinaša tudi negativne posledice in pomeni poseg v pogodbeno svobodo. Ministrstvo pa mora predvsem zaradi potencialne nevarnosti, da bi ogromno število stavb po izteku obdobja ostalo brez upravljanja, v primeru uvedbe takšne rešitve zagotoviti ustrezne varovalke.*
- 3. Da bo Ministrstvo za okolje in prostor v okviru javne obravnave vse pripombe podrobno preučilo in razmislilo tudi o umiku nekaterih rešitev, ki bi lahko imele več negativnih kot pozitivnih posledic.*
- 4. Da je v okviru javne obravnave zakonskih rešitev nujno zagotoviti tudi strokovni dialog med vsemi deležniki na področju upravljanja, pri čemer je treba poiskati tudi reprezentativnega sogovornika na strani etažnih lastnikov.*

### **Strategije, izhodišča, podatki, doseganje ciljev položaj starejših gospodinjstev**

*Tomaž Banovec, Zveza društev upokojencev Slovenije*

**G. Tomaž Banovec** iz Zveze društev upokojencev Slovenije je v nadaljevanju predstavil nekaj pogledov na aktualne procese pri določanju stanovanjske politike v Sloveniji. Povedal je, da sta oba trenutna cilja, torej tako 10.000 novih dohodkovno primernih najemnih stanovanj kot zagotovitev 0,4 % BDP za nastanitev in v njej za stanovanje, postavljena politično. Pri tem je izpostavil pomanjkanje ustrezne analize izvajanja veljavnega SZ-1 in Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025. V uvodu je predstavil nekaj statističnih podatkov, pri čemer je najbolj problematično, da se je v sedmih letih sklad najemnih stanovanj zmanjšal za 8.260 stanovanj ali okrog 1.200 letno, pri čemer država ni izvedla nobenih ukrepov, da bi se ta trend zaustavil. Poudaril je tudi dejstvo, da je bilo v letu 2018 najemnih stanovanj 7,7 %, uporabniških pa 11,5 %. Če bi 1 % slednjih prišlo na pravi formalno urejen najemni trg bi to pomenilo okrog 8.000 dodatnih pravih javnih ali zasebnih najemnih stanovanj. Velik potencial za dodatna najemna stanovanja se skriva tudi v gospodinjstvih ki imajo prelika stanovanja in niso prenaseljena. V skupini prebivalstva nad 65 let starosti jih ima težave s premajhnim bivališčem samo 4,4 %. Ostali imajo stanovanjskega prostora dovolj ali celo preveč.

V zaključku predstavitev je navedel tudi nekaj konkretnih predlogov za izboljšanje stanja na najemnem trgu. Predvsem je nujno ustaviti padajoči trend vseh oblik »najemnosti«

ugotoviti razloge zanj ter revidirati ReNSP2015-25 in jo povezati z drugimi strategijami. Urediti je treba statistiko in evidence najemnin. Zelo pomembno bi bilo tudi določiti cilj, da se do leta 2030 delež najemnih stanovanj v celotnem fondu stanovanj dvigne na 25%. Nenazadnje pa moramo v Sloveniji urediti tudi register prebivalcev, gospodinjstev in stanovanj, kot ga ima večina primerljivih držav. Slovenija bi s tem lahko tudi kandidirala za nepovratna evropska sredstva, prav za javni najemni stanovanjski trg.

### **Ukrepi in aktivnosti Stanovanjskega sklada RS za zagotovitev 10.000 dodatnih najemnih stanovanj v Sloveniji**

*Mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad*

**Mag. Črtomir Remec** je predstavil najpomembnejše ukrepe Stanovanjskega sklada RS (SSRS), ki je glavni nosilec izvajanja ReNSP2015-25, in svoje delovanje usmerja v zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj na območju celotne Slovenije. Sklad v okviru tega na strani države ustvarja in povečuje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje za bivanje, posebno pozornost pa posveča mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev ter zagotavljanju funkcionalnosti in kakovosti stanovanjske gradnje. V okviru predstavitve je podrobneje predstavil trenutne aktivnosti za:

- sofinanciranje in soinvestiranje pridobivanja dodatnih najemnih stanovanj in bivalnih enot s strani občin, občinskih javnih skladov, javnih zavodov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ter drugih pravnih oseb,
- sofinanciranje pridobivanja stanovanjskih enot za starejše osebe z občinami, stanovanjskimi skladi, javnimi zavodi in drugimi pravnimi osebami,
- lastno pridobivanje dodatnih najemnih stanovanj z nakupom zemljišč, nedokončanih ali dokončanih projektov ter aktivacijo svojih lastnih zemljišč in
- uvajanje Javne najemne službe

Po podrobnejši predstavitvi nekaterih konkretnih projektov in prizadevanj je ugotovil, da bi sklad v prihodnjih letih lahko s temi aktivnostmi posredno ali neposredno zagotovil približno 2.500 dodatnih najemnih stanovanj. Posebne upe tudi na skladu polagajo v javno najemno službo, katere osnovni namen bo zagotovitev zadostne ponudbe najemnih stanovanj za socialno ranljive in stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva po najemninah, nižjih od povprečnih tržnih najemnin, za kar bi izkoristili potencial nezasedenih ali funkcionalno neustreznih stanovanj v zasebni lasti.

### **Razprava o ukrepih za zagotovitev dodatnih najemnih stanovanj – 1. del**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

*Alen Červ, Ministrstvo za okolje in prostor*

*Anja Fortuna, Mladinski svet Slovenije*

*Tomaž Banovec, Zveza društev upokojencev Slovenije,*

*Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI*

*Mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad*

V prvem omizju, ki je sledilo predstavitvam so udeleženci razpravljali o predstavljenih ukrepih, ki so namenjeni pretežno zagotavljanju dodatnih javnih najemnih stanovanj. Najprej je **g. Tomaž Banovec** povedal, da zakon po njegovem mnenju ne rešuje odprtih vprašanj. Kot eno glavnih težav je izpostavil, da za realizacijo predvidenih ukrepov niso zagotovljena finančna sredstva. Za določena zelo pomembna vprašanja pa bi morali biti

sprejeti posebni zakoni (upravljanje, poroštva, omejevanje najemnin). Poleg tega je poudaril, da še vedno nimamo ustreznih podatkov o najemninah, zato so številni predvideni ukrepi neizvedljivi. Predlagal je tudi, da se čim prej obnovi ReNSP2015-25 in sprejme ustrezen akcijski načrt. Kot najpomembnejšo nalogo pa je izpostavil pripravo ustreznega registra stanovanj, ki bi dejansko predstavljal osnovo za vse nadaljnje ukrepe. Povedal je, da glede na vse navedeno osnutek zakona ne more biti dober.

**Ga. Anja Fortuna** je pojasnila, da je osnutek novega Stanovanjskega zakona, kljub nekaterim dobrim rešitvam, za mlade bistveno premalo. Večinoma govorimo o ukrepih, ki so usmerjeni v urbana središča, mladi pa se s stanovanjskimi problemi soočajo tudi na podeželju. Poudarila je, da je za mlade izjemno pomembna fleksibilnost in mobilnost, ki ju lahko dosežemo le z ureditvijo najemnega trga. Po drugi strani pa si številni želijo tudi lastništva, saj v tem vidijo garancijo za starost. Stališča mladih so tako zelo heterogena, predstavljene rešitve pa ne pomenijo celotnega reševanja stanovanjske problematike, zato mladi z njimi niso zadovoljni.

V nadaljevanju je **g. Franci Gerbec** pozval, da se nekatere nedomišljene rešitve, ki so v bistvu improvizacija (npr. poroštvo in omejevanje najemnin) iz zakona izločijo, saj morajo biti tako pomembna in zahtevna vprašanja urejena celovito in sistemsko s posebnimi predpisi. V nasprotnem primeru bodo ti predvideni ukrepi, ki so v nekaterih primerih zgolj nakazani z nekaj besedami, prekrili vsebinsko razpravo o ostalih izjemno pomembnih vprašanjih. Tudi on je poudaril, da bi najprej potrebovali bilanco izvajanja ReNSP2015-25, nato pa bi moralo ministrstvo pripraviti stanovanjski razvojni program za obdobje 2021-2027, ki bi bil lahko tudi podlaga za črpanje EU sredstev, namenjenih realizaciji predvidenih rešitev. Ta načrt pa bi seveda moral vsebovati tudi finančno konstrukcijo, kar je ena večjih pomanjkljivosti osnutka novega Stanovanjskega zakona. Eden najbolj spornih ukrepov je regulacija najemnin, ki je sicer možna, vendar mora biti časovno omejena ter podkrepljena z okoliščinami, ki takšno ukrepanje narekujejo ter s konkretnimi ukrepi države, ki bi te okoliščine odpravili. V osnovi pa ureditve najemnin ne bo, dokler država ne bo zagotovila povečanja ponudbe. Omejevanje je tako lahko zgolj skrajni ukrep. Poleg tega ne moremo pričakovati, da bi to lahko izvajale lokalne skupnosti, ki tega niso zmožne, ampak bi morala to nalogo prevzeti Vlada, pri čemer pa nihče v tej državi ne razpolaga z evidenco najemnin, ki bi bila edina ustrezna podlaga za takšne ukrepe. Na področju upravljanja p pogoja predvsem vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti, kar je glavni razlog za anomalije na trgu.

**G. Črtomir Remec** je v razpravi pojasnil, da Stanovanjski sklad RS že zadnja 4 leta uspešno izvaja ReNSP2015-25, katere glavna pomanjkljivost je, da nima zagotovljenih finančnih sredstev. Isti problem pa je ključen tudi v osnutku novega Stanovanjskega zakona, in nekaterih rešitev, ki jih predvideva. Strinjal se je, da bi te rešitve zahtevale ureditev v posebnem zakonu, ki bi vseboval tudi finančne vire. Posebej je opozoril na predvidena poroštva, katerih prevzemanje bi za sklad predstavljal izgubo kreditne sposobnosti. Nazadnje je poudaril, da bi se pri nas morali bolj zgledovati po dobrih praksah iz tujine, čeprav smo v preteklosti že dokazali, da teh ne znamo najboljše prenašati v naš prostor. Včasih nismo sposobni izvajati že veljavnih zakonov.

V odzivu na izražena stališča je **g. Červ** povedal, da se strinja s tem, da morajo biti cilji čim bolj merljivi, da omogočajo tudi ustrezno evalvacijo rešitev. Potrdil je tudi, da so nekatere rešitve v osnutku zgolj nakazane, ne pa že do koca izpeljani. Včasih je namreč

dobro, da se s predlogom odpre strokovna razprava, ki lahko nato pripelje do najboljših rešitev. Ker se ni zaključila niti javna obravnava, pa lahko do sprejetja zakona pričakujemo kar nekaj sprememb besedila.

### **Iz razprave udeležencev o predvidenih rešitvah na področju zagotavljanja dodatnih najemnih stanovanj tako izhaja:**

- 1. Da osnutek stanovanjskega zakona problematike ne rešuje na ustrezen način, saj je v določeni meri pomanjkljiv, po drugi strani pa vsebuje številne rešitve, ki bi morale biti urejene s posebnimi zakoni.*
- 2. Da je glavna pomanjkljivost zakona, da ne predvideva finančnih virov za izvedbo vseh predvidenih ukrepov, poleg tega pa bi moral, po vzoru primerljivih držav, predvideti tudi register stanovanj in evidenco najemnin, saj brez teh podatkov učinkovito reševanje najemnega trga ni možno.*
- 3. Da bi moralo ministrstvo še pred pripravo osnutka pripraviti pregled realizacije ukrepov, ki jih predvideva Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu in po potrebi njeno dopolnitev oziroma revizijo ter konkreten razvojni stanovanjski načrt, ki bi za naslednje obdobje poleg ukrepov predvidel tudi finančne vire.*
- 4. Da je v okviru javne obravnave zakonskih rešitev nujno zagotoviti tudi strokovni dialog med vsemi deležniki na področju upravljanja, pri čemer je treba poiskati tudi reprezentativnega sogovornika na strani etažnih lastnikov.*
- 5. Da je regulacija najemnin na zasebnem trgu možna le v izjemno omejen obsegu (časovnem in prostorskem), pri čemer mora država istočasno predvideti tudi ukrepe, s katerimi bodo v tem omejenem času odpravljeni razlogi, ki narekujejo takšno regulacijo oziroma bo povečana ponudba stanovanj.*
- 6. Država mora ustaviti trend upadanja števila najemnih stanovanj in si določiti srednjeročni cilj deleža najemnih stanovanj, za kar mora zagotoviti obljubljenih 0,4% BDP letno, hkrati pa iskati možnosti, ta za te namene kandidira tudi za nepovratna EU sredstva.*

### **Kako lahko država z ukrepi fiskalne politike spodbudi najemni trg?**

*Dušan Jeraj, Taxgroup d.o.o.*

**G. Dušan Jeraj** je v nadaljevanju plenarnega dela posveta predstavil svoje predloge za spodbuditev (zasebnega) najemnega trga s fiskalnimi ukrepi. Povedal je, da davčna politika lahko močno vpliva na odločitve zavezancev, in sicer tako z višino dajatev kot z administracijo, ki je s tem povezana. Pri tem je poudaril, da lahko davčni ukrepi veliko bolj in hitreje vplivajo na zmanjšanje ponudbe kot na njeno povečanje. Na odločitev posameznega lastnika nepremičnine tako vplivata predvsem dva faktorja, in sicer strah pred ukrepi države in želja po finančnih koristih. V nadaljevanju je pojasnil, da bi država lahko k legalizaciji najemnega trga in posledično k povečanju davčnih prihodkov bistveno prispevala že z učinkovitejšim nadzorom. Pri tem je izpostavil povezovanje podatkovnih baz, preventivno ukrepanje in spodbujanje davčne kulture pa tudi hitre

preventivne kontrole in kontrole. Do določene mere bi lahko na izboljšanje stanja vplivali tudi z vzpostavitvijo določene odgovornosti najemnika in z večanjem glob. Mogoče bi bilo treba razmisliti celo o nagrajevanju prijavljanja kršitev. Na drugi strani pa so lahko učinkoviti tudi spodbujevalni ukrepi. Tako bi lastnike lahko odvrnili od oddajanja na črno že z zagotovitvijo poštenih obdavčitve in s priznavanjem določenih olajšav (investicije, priznavanje odhodkov financiranja, izvzem obratovalnih stroškov in davčne osnove, priznavanje zniževanja vrednosti (amortizacije), ipd. Pomembno spodbudo pa predstavlja tudi poenostavitev postopkov in s tem manj administracije. V tem smislu je izpostavil tudi nekatere konkretne ukrepe (znižanje davčnih bremen za oddajanje nepremičnin, davčne spodbude za dolgoročne najemne pogodbe, »davčne počitnice« v primeru investicije v novo stanovanje in davčne olajšave za kadrovska stanovanja).

### **Najemna razmerja in potrebe po spremembah**

*Dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin*

**Dr. Edo Pirkmajer** je v imenu Združenja lastnikov nepremičnin predstavil ključne ukrepe, ki bi lahko prispevali k večji aktivaciji zasebnega najemnega trga. V tem delu je najprej predstavil nekatere ukrepe za izboljšanje pravnega položaja najemodajalcev. Poudaril je, da zasebni lastniki ne bodo bistveno bolj pripravljeni na oddajanje stanovanj v najem, če bo še vedno tako težko odpovedati najemno pogodbo. V tem smislu je kot nujno izpostavil tudi možnost odpovedi pogodbe iz »nekrivdnih« razlogov. Pri tem bi seveda zaradi zaščite najemnika morali predvideti dovolj dolg odpovedni rok (npr. 6 mesecev). V primeru takšne rešitve bi bili verjetno tudi zasebni lastniki pripravljeni sklepati najemne pogodbe za daljša obdobja oziroma celo za nedoločen čas. Sedanja ureditev pa predstavlja zgolj navidezno zaščito najemnikov, saj so zaščiteni tako, da do stanovanj sploh ne morejo priti. Zakonodajalec se bo tako moral odločiti kateri cilj je bolj pomemben. Tudi sicer imajo najemodajalci največ težav z dolgimi roki za odpoved najemnih pogodb, tudi v primeru krivdnih razlogov. Osnutek Stanovanjskega zakona v tem smislu sicer prinaša določene rešitve, ki pa niti približno niso zadostne. Tako bi bilo po njegovem mnenju nujno skrajšati roke za izpraznitev stanovanja in uvesti izpraznitveni nalog, ki ga predvideva že ReNSP2015-25. Posebej je izpostavil tudi nekatera odprta vprašanja glede javne najemne službe, kot jo predvideva osnutek Stanovanjskega zakona, zaradi katerih po njegovem mnenju ta institut ne bo učinkovit. Pomembno pa lahko po njegovem mnenju država k aktivaciji zasebnih stanovanj prispeva tudi s fiskalnimi ukrepi. V tem delu je najprej opozoril na nesprejemljive razlike med obdavčitvijo fizičnih in pravnih oseb, ki oddajajo nepremičnine. Ob tem je še posebej sporno, da upokojenci sploh ne morejo opravljati gospodarske dejavnosti in so s tem neposredno v slabšem položaju kot ostali lastniki nepremičnin. Ob tem je opozoril tudi na uradne statistične podatke, ki nakazujejo na to, da je v Sloveniji najemnih stanovanj le nekaj več kot 6%. Glede na celoten stanovanjski fond je poudaril, da v tem delu obstaja ogromen neizkoriščen potencial tako za davčne prihodke države kot za dodatna najemna stanovanja. V tem smislu je predlagal predvsem razmislek o znižanju efektivne davčne stopnje, s čimer bi lahko zajeli večjo davčno osnovo in o uvedbi katastrskega dohodka, s katerim bi enakomerno obremenili vse nepremičnine. Za to pa bi bila nujna tudi uvedba registra stanovanj, iz katerega bi bila razvidna tudi njihova raba. Opozoril je tudi na potrebo po aktivaciji zasebnega kapitala institucionalnih vlagateljev in po regulaciji najemodajalstva kot dejavnosti. S tem bi lahko tudi evidentirali vsa stanovanja, ki so namenjena dolgoročnemu najemu in zanje določili minimalne standarde kvalitete in vzdrževanja.



Ob zgornjem razmišljanju je opozoril, da je vrednost vseh privatnih stanovanj po podatkih GURS preko 70 milijard EUR, in da kapital vložen v zasebna stanovanja prinese le 50 milijonov EUR dohodnine letno, kar pomeni, da naj bi bil obdavčljivi donos kapitala v stanovanjih le 200 milijonov EUR, kar je pod 3 promile. To situacijo so zaznali tudi pri OECD, ki ugotavljajo, da ima naš proračun odločno premalo rednih dohodkov od nepremičnin in poziva k spremembi davčnega sistema.

### **Stanje in priložnosti razvoja najemniškega trga v Sloveniji**

*Dr. Simon Starček, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI*

**Dr. Simon Starček** je v uvodu predstavil nekaj statističnih podatkov. Iz teh izhaja, da je v Sloveniji, v primerjavi z večino drugih držav EU, bistveno večji delež prebivalcev, ki prebivajo v hišah in bistveno nižji delež tistih, ki prebivajo v stanovanjih. Na drugi strani pa imamo delež lastniških stanovanj, ki znaša 91% in bistveno presega deleže v zahodnih državah. Ob tem ni nepomembno, da imajo kar 43% teh stanovanj v lasti upokojenci, ta delež pa v zadnjih letih še narašča. V skupaj 162.000 stanovanjih v Sloveniji ena oseba prebiva na povprečno 64 m<sup>2</sup> površine, od tega pa v kar 115.900 stanovanjih prebivajo osebe, starejše od 65 let. Kar 74.800 teh oseb v stanovanjih prebiva samih, to število pa se je v zadnjih 7 letih povečalo za več kot 10.000 oziroma 16%. Opozoril je tudi na podatek, da se v zadnjih 50 letih povečuje povprečna površina stanovanj, ki pa so obenem povprečno tudi vse starejša. Kar 40% enostanovanjskih stavb je tako starejših od 50 let, zato jih je kar 230.000 potrebnih celovite prenove. V nadaljevanju je opozoril še na izjemno visoko število statistično praznih stanovanj, pri čemer moramo opozoriti na slabo stanje in neustrezno opremljenost precejšnjega dela teh. Posebej je poudaril, da smo v zadnji 7 letih priča bistvenemu upadu števila najemnih stanovanj, tako v javnem kot zasebnem sektorju. Na podlagi pregleda podatkov o oglaševanih najemninah na najpomembnejšem nepremičninskem portalu pri nas in njihove primerjave s podatki, ki izhajajo iz prijav prihodkov iz tega naslova v davčnih postopkih je ugotovil, da v tem delu prihaja do pomembnega razkoraka, ki bi lahko državi, v primeru kakovostnejšega zajema podatkov o najemnih razmerjih in o višini najemnin, omogočil za približno 25 milijonov več davčnih prihodkov iz tega naslova letno. Opozoril pa je tudi na probleme, ki jih na določenih območjih povzročajo družbena omrežja in platforme, ki omogočajo delitveno uporabo nepremičnin (npr. Airbnb).

### **Slovenija – nepremičninske naložbe pokojninskega sklada**

*Blaž Hribar, Pokojninska družba A d.d.*

**G. Blaž Hribar** je predstavil pogled institucionalnega vlagatelja na vlaganja v nepremičninski trg s poudarkom na ukrepih, ki bi omogočili tudi vlaganje v nakup najemnih stanovanj. Najprej je na kratko predstavil Pokojninsko družbo A, ki trenutno v okviru 3 pokojninskih in 1 rentnega sklada upravlja s 315 milijoni evrov sredstev 50.000 zavarovancev. Pojasnil je, da v zadnjih letih poleg vlog na bankah negativne donose prinašajo tudi obveznice. Posledično so vedno bolj prisiljeni sredstva nalagati v alternativne naložbe, med katerimi so tudi naložbe v nepremičnine. Pri tem pa imajo določene pogoje za te naložbe. Tako načeloma kupujejo le celotne stavbe na odličnih lokacijah, ki so polno oddane prvovrstnim najemnikom. Poudaril je, da bi bili pod temi

pogoji pripravljene sredstva vlagati tudi v najemna stanovanja, za kar pa do sedaj ni bilo izraženega posebnega interesa. Pred leti so se sicer z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana že dogovarjali o potencialnem sodelovanju, vendar zaradi določenih ovir v zakonodaji takrat ni prišlo. Sedaj teh ovir ni več in bi bili na podoben način pripravljene sodelovati v takšnih projektih. Ob tem je kot izzive za njihovo večje angažiranje izpostavil predvsem malo primernih nepremičnin za institucionalne vlagatelje, nedodelanost regulative, regulativno tveganje (nepremičninski davek, težnje po uravnavanju tržnih najemnin, relativno draga zaščita lastninske pravice,...) ter njihovo potrebo po profesionalnem in celovitem upravljanju naložbene nepremičnine.

### **Vabilo k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj z namenom, da jih JSS MOL odda v najem – leto 2015**

*Sašo Rink, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana*

Nazadnje je **g. Sašo Rink** predstavil podrobnosti javnega razpisa Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, s katerim je ta iskal institucionalnega vlagatelja, ki bi za njih nabavil večstanovanjsko stavbo z najmanj 10 enotami ter jim jo oddal v dolgoročni najem za najmanj 20 let. Ob tem je bila z razpisom najemnina omejena na največ 7,5 evra na m<sup>2</sup>, investitor pa bi moral skladu zagotoviti tudi odkupno pravico, in sicer po ceni 1.700 evrov na m<sup>2</sup> stanovanjske površine in 8.000 evrov za notranje oziroma 5.000 evrov za zunanje parkirno mesto. Ob tem bi sklad za obdobje najema prevzel stroške rednega vzdrževanja in upravljanja stavbe, subsidiarno odgovornost ter obveznost določitve upravnika in stroške plačevanja v rezervni sklad. JSS MOL bi s tem pridobil stanovanja za oddajo v najem upravičencem po javnih razpisih, investitor pa bi za obdobje najema v JSS MOL pridobil prvovrstnega najemnika in naložbo z zagotovljenim donosom. Kljub izraženemu interesu, tudi s strani Pokojninske družbe A, do dogovora ni prišlo zaradi zakonskih ovir. Ocenjuje pa, da so tovrstni projekti sedaj še vedno ali celo še bolj aktualni, zato bi tudi institucionalni vlagatelji o tovrstnih priložnostih morali razmišljati. Bi pa verjetno zaradi omejitev na eni in drugi strani potrebovali še tretjega partnerja, ki bi primerne objekte zgradil, saj institucionalni vlagatelji načeloma vlagajo le v dokončane nepremičnine.

### **Razprava o ukrepih za zagotovitev dodatnih najemnih stanovanj – 2. del**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

*Dr. Andreja Cirman, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani*

*Marko Novak, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI*

*Dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije*

*Mag. Alijana Lepšina, Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana*

Na drugem omizju so udeleženci razpravljali o predstavljenih ukrepih, ki so namenjeni pretežno aktivaciji zasebnih stanovanj. **Ga. mag. Alijana Lepšina** se je najprej opredelila do rešitev, ki jih vsebuje osnutek novega Stanovanjskega zakona, in sicer z vidika najemnikov javnih stanovanj. Ugotovila je, da je precej določb nedorečenih, zato pri najemnikih vzbujajo strah. Problem predstavlja predvsem uvedba stroškovne najemnine, saj najemniki niso bili seznanjeni z ustreznimi izračuni, ministrstvo pa govori celo o povišanju najemnin za 100% in več. Trenutni predlog zakona se ji s tega vidika zdi

neustrezen. Še posebej se ji zdi zanimivo, da želi pripravljavec v istem zakonu omejiti tržne najemnine, da se te ne bi mogle poviševati za več kot 10% letno, hkrati pa bi neprofitne najemnine takoj povišali za 80%. Glede predloga, da bi se omogočilo tudi nekrivdno odpovedovanje najemnih pogodb za nedoločen čas, se ji to predvsem z vidika najemnikov v javnih stanovanjih ne zdi sprejemljivo, saj si ti želijo predvsem varnosti. Problem je tudi, ker bi šlo v tem delu za poslabšanje njihovega položaja oziroma poseg v pridobljene pravice.

**Dr. Andreja Cirman** se je najprej opredelila do predloga regulacije najemnin. Takšne ukrepe so države sprejemale po 2. svetovni vojni, ko je bil stanovanjski fond opustošen, države pa drugih možnosti za reševanje stanovanjske oskrbe niso imele. Že takrat se je pokazalo, da je to eden najslabših možnih ukrepov, saj se je bistveno povečal črni trg, zaustavile pa so se tudi zasebne investicije, poleg tega pa se obstoječa stanovanja niso več vzdrževala. Res je, da se v zadnjem času o teh možnostih veliko govori, obstaja pa tudi nekaj praks iz tujine. Obenem pa se moramo zavedati, da so v Berlinu hkrati z uvedbo omejitev ustanovili poseben odbor, katerega naloga je bila iskanje ukrepov za povečanje ponudbe stanovanj na trgu. V vsakem primeru so takšni ukrepi lahko le zelo časovno omejeni, država pa mora hkrati poskrbeti za dvig ponudbe, ki lahko dolgoročno edina vpliva na padec najemnin. Zelo kritična je bila tudi do predvidene rešitve glede uvedbe javne najemne službe. Če zaradi preostrih pogojev za zasebne lastnike v ta namen država ne bo pridobila stanovanj, bo namreč ta ukrep povsem neučinkovit in bo ostal gola črka na papirju. Iz tega, sicer zelo dobrega ukrepa, v tem primeru ne bo nič. Sicer pa so vsi ukrepi, ki so bili nakazani v predstavitvah koraki v pravo smer. Sama meni le, da ni potrebno znižanje obdavčitve, ampak je pomembno predvsem izenačenje položaja različnih najemodajalcev, saj so sedaj na slabšem predvsem tisti, ki stanovanja oddajajo kot fizične osebe. S tem pa škodujemo predvsem starejši populaciji, saj ti ne morejo opravljati gospodarske dejavnosti.

V nadaljevanju se je do predstavljenih ukrepov opredelil tudi **g. Marko Novak**. Povedal je, da je žalostno, da je analiza, ki jo je za potrebe posveta pripravil dr. Starček, v tem trenutku najboljša analiza diskrepance med dejanskimi in oglaševanimi nepremičninami, ki jo premore naša država, kar je sramota predvsem za Republiko Slovenijo. To pomeni, da imamo na področju analitike in sistematike velike težave. V zvezi s predstavljenimi ukrepi pa je povedal, da moramo predvsem poskrbeti, da bodo institucionalni vlagatelji v takšnem sodelovanju videli interes. Pogosto jih namreč s prestrogimi pogoji že vnaprej odženemo. Popolnoma enako velja tudi za javno najemno službo. Tudi ta bo zanimiva le, če ne bo vsebovala pogojev, ki za zasebne lastnike ne bodo sprejemljivi. Ob tem je potrebno upoštevati, da z javno najemno službo naslavljamo predvsem starejšo populacijo, ki je že pregovorno glede teh vprašanj zelo konservativna. Opozoril je tudi na neučinkovit nadzor pristojnih služb, saj bi lahko z nekaj enostavnimi in poceni ukrepi izjemno hitro zaznali morebitne nepremičnine, ki so oddane na črno. Potem pa bi lastnike z enostavnim dopisom pozvali k legalizaciji razmerja, s čimer bi zelo velik del črnega trga verjetno odpravili. Nazadnje je omenil prepričanje, da bi začaran krog stanovanjske oskrbe lahko relativno enostavno presekali, ne da bi zagotavljali dodatna stanovanja za vse skupine državljanov. Če bi namreč starejšim zagotovili zadostno količino oskrbovanih stanovanj, bi se z njihovo preselitvijo sprostila njihova (prevelika) stanovanja, ki bi jih lahko (predvsem skozi javno najemno službo) namenili drugim skupinam, s čimer bi z enim ukrepom podrli domine na področju stanovanjske politike in naenkrat odpravili več težav na trgu.

Nazadnje je **dr. Edo Pirkmajer** opozoril, da tudi po njegovem mnenju Airbnb predstavlja težavo. Je pa zanimiv predvsem zato, ker gre za nekaj novega in ker omogoča zakonito ugodnejšo davčno obravnavo lastnika stanovanja. Strinja se, da je določena regulacija tega področja potrebna, vendar je povsem neprimerno, da za takšno oddajanje stanovanj v večstanovanjskih stavbah Stanovanjski zakon zahteva 100% soglasje, saj s tem ciljamo predvsem na sosedsko zavist. Izrazil je tudi strinjanje s tem, da ni primerno skokovito povišanje sedanjih neprofitnih najemnin in v zvezi s tem opozoril na lanski predlog ZLAN, na podlagi katerega bi neprofitno najemnino sicer nominalno povišali takoj oziroma jo spremenili v polno stroškovno, hkrati pa bi najemnikom v višini razlike do sedanje neprofitne najemnine odobrili poseben popust, ki bi se iz leta v leto za določen odstotek nižal. S tem bi na ustrezen način poskrbeli za postopnost prehoda in manjši vpliv na družinske proračune. Nazadnje je pokomentiral še stališče ga. Lepšina do njegovega predloga za dopustitev nekrivdne odpovedi najemnih pogodb za nedoločen čas. Opozoril je, da je zmotno prepričanje, da sedanji sistem najemnikom nudi večjo varnost, saj v tem trenutku najemniki na zasebnem trgu do stanovanj za nedoločen čas sploh ne pridejo, ampak so vse pogodbe (tudi iz tega razloga) sklenjene za določen čas. To pa za najemnike pomeni še slabši položaj. Sicer se po njegovem mnenju javni najemodajalec lahko odloči, da bo stanovanje oddal »za vedno«, nikakor pa ne bi v to smeli siliti zasebnega najemodajalca, saj v tem primeru pogodb za nedoločen čas na zasebnem trgu pač ne bo.

#### **Iz razprave udeležencev o predvidenih rešitvah na področju zagotavljanja dodatnih najemnih stanovanj na zasebnem trgu izhaja:**

- 1. Da bi morala država nemudoma sprejeti določene enostavne ukrepe za preprečevanje črnega najemnega trga, ki se nanašajo tako na strožji nadzor kot na bolj pošteno davčno obravnavo najemodajalcev. Pri slednji je nujno poskrbeti predvsem za to, da bodo vsi najemodajalci davčno obravnavani na enak način.*
- 2. Da je lahko javna najemna služba zelo primeren ukrep za aktivacijo zasebnega potenciala najemnih stanovanj, vendar pa morajo biti postavljeni pogoji za zasebne lastnike sprejemljivi, saj sicer ponudbe stanovanj za ta namen ne bo.*
- 3. Da je potrebno izboljšati predvsem pravni položaj zasebnih najemodajalcev, in sicer predvsem v smislu krajšanja rokov za izpraznitev stanovanja v primeru kršitve najemne pogodbe in omogočanja »nekrivdnih« odpovedi pogodb, ki so sklenjene za nedoločen čas. V nasprotnem primeru pogodb za nedoločen čas na zasebnem trgu ne bo, kar za najemnike predstavlja še večje tveganje. V vseh primerih je seveda nujno zagotoviti ustrezne varovalke za najemnike.*
- 4. Nujno je izboljšati pogoje za vlaganje sredstev institucionalnih (tudi zasebnih) investitorjev v zasebni najemni trg, kar je še posebej pomembno v času, ko so ostale naložbene možnosti (depoziti in obveznice) zanje nezanimive. S tem bi lahko bistveno pospešili gradnjo najemnih stanovanj, s čimer bi pri reševanju stanovanjske oskrbe razbremenili javna sredstva in do cilja prišli bistveno hitreje.*

## **SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN**

### **Učinkovita komunikacija na zborih etažnih lastnikov**

*dr. Tanja Pia Metelko, Inštitut za mediacijo Concordia d.o.o.*

Dr. Tanja Pia Metelko je kot ena vidnejših strokovnjakov na področju mediacije udeležencem sekcije predstavila nekaj učinkovitih tehnik za komunikacijo na zborih etažnih lastnikov. Pri tem je izhajala iz specifičnih okoliščin, ki na zborih etažnih lastnikov običajno povzročajo določena trenja in konflikte. Z udeleženci je tudi na konkretnih primerih prikazala možnosti za učinkovito reševanje konfliktov z uporabo mediacijskih veščin. Glede na to, da se v vsakdanji praksi vedno pogosteje izkazuje, da so pri delu upravnika komunikacijske pa tudi mediacijske veščine vse bolj pomembne za učinkovito upravljanje z večstanovanjskimi stavbami se je v sodelovanju z Združenjem upravnikov nepremičnin tudi odločila, da bo za operativne upravnike v zvezi z vodenjem zborov etažnih lastnikov in reševanjem konfliktnih situacij pripravila tudi poseben model izobraževanja, ki ga bo v obliki večdnevnega tečaja v sodelovanju z združenjem pričela izvajati v prihodnjem letu.

### **Interenergo - Energetski partner v polnem pomenu besede**

*dr. Eneja Osterman, Interenergo d.o.o.*

V nadaljevanju je dr. Eneja Osterman predstavila dejavnost družbe Interenergo d.o.o., ki lahko s svojim znanjem in kompetencami predstavlja odličnega partnerja upravnikom, na področjih, ki se nanašajo na oskrbo z energijo. Upravniki se pri svojem delu namreč soočajo z vse širšim poljem obveznih znanj in spretnosti, zato je nujno, da na posameznih področjih določene naloge zaupajo tudi zunanjim partnerjem, ki lahko s svojimi strokovnimi znanji upravniku bistveno olajšajo izpolnjevanje njegovih obveznosti. Poudarila je, da se upravniki pri svojem delu na energetskem področju soočajo s številnimi izzivi, ki so povezani z novimi predpisi in spreminjanjem zakonodaje, hitrim razvojem tehnologij, spreminjanjem cen energije in energentov, nepovratnimi sredstvi in podporo, pogodbami z dobavitelji, ipd. Glede na te potrebe je predstavila reference družbe, ki upravnikom lahko pomaga predvsem na področju inženiringa in izvedbe, financiranja, upravljanja in vzdrževanja energetskih sistemov, nabave energentov, rednih in izrednih servisov ter vseh zakonsko predvidenih posegov in poročanj. Pri svojem delu pa nudijo tudi 24 urno dežurno službo in 8 urni odzivni čas v primeru napak.

### **Razprava o predvidenih spremembah zakonodaje na področju upravljanja**

*Rajko Fajmot, Združenje upravnikov nepremičnin*

V nadaljevanju so udeleženci sekcije nekaj časa namenili predvidenim spremembam zakonodaje na področju upravljanja, kot izhajajo iz nedavno objavljenega osnutka novega Stanovanjskega zakona. G. Fajmot je v uvodu pojasnil, da se v okviru Združenja upravnikov nepremičnin že oblikujejo podrobna stališča glede vsebine osnutka, ki bodo v okviru javne obravnave tudi posredovana ministrstvu. Glede teh stališč bo razprava izvedena tudi v okviru dogodka Portorož po Portorožu, ki bo 27. novembra v prostorih GZS. Nato pa je predstavil nekatere sistemske pripombe glede teh predlogov, ki so že oblikovane in je bilo o njih nekaj govora tudi na četrtkovem plenarnem delu posveta. Med temi je najprej omenil uvedbo omejenega mandata upravnika in še bolj zadevni poseg v obstoječe pogodbe, ki so bile sklenjene za nedoločen čas. Slednje bi bilo lahko tudi

ustavno sporno. Posebej je poudaril tudi načrte za uvedbo ločenega fiduciarnega računa za obratovalne stroške, kar bi v praksi pomenilo, da bi se vse sodelovanje z dobavitelji izvajalo po sistemu sedanjega 71. člena SZ-1. Že iz dosedanjih izkušenj pa je jasno kakšne težave bi to povzročilo pri poslovanju z nekaterimi dobavitelji. Omenil je tudi nekatera pričakovanja stroke, ki jih pripravljavci niso upoštevali, in sicer predvsem vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja, določitev obveznega zavarovanja stavb in sprejem enotnega zakona o upravljanju, ki bi poleg upravljanja večstanovanjskih stavb uredil tudi upravljanje drugih stavb z več lastniki. Naštel pa je še nekatere druge sporne določbe osnutka, ki bodo gotovo še predmet podrobne strokovne razprave. V razpravi je stališča glede nekaterih najbolj spornih rešitev, ki jih predvideva osnutek zakona, predstavil tudi g. Franc Hrovat iz družbe Emona Plus d.o.o.

### **Uredba o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov energije**

*mag. Erik Potočar, Ministrstvo za infrastrukturo*

Mag. Potočar je v svoji predstavitvi najprej pojasnil, da je bil pred dvema letoma v EU sprejet nov podnebno energetski paket, ki zasleduje cilj, da bi do leta 2030 v EU v bruto končni rabi energije delež obnovljivih virov znašal 32%. Prvi del paketa se nanaša na energetsko učinkovitost, drugi na delež obnovljivih virov, tretji pa se zavzema za povečanje aktivnosti končnih uporabnikov. V nadaljevanju je predstavil tudi prenovo Direktive o spodbujanju uporabe energije iz obnovljivih virov. V Sloveniji nacionalni strateški okvir na tem področju predstavlja Energetski koncept Slovenije. Nato pa je podrobneje predstavil vsebine nove Uredbe o samooskrbi z električno energijo iz obnovljivih virov, katere ključna novost v primerjavi s prejšnjo ureditvijo je razširitev možnosti za samooskrbo. Tako uredba po novem dopušča tri vrste samooskrbe, in sicer individualno samooskrbo, skupnostno samooskrbo, ki je lahko samooskrba večstanovanjske stavbe in samooskrba skupnosti za oskrbo z energijo iz obnovljivih virov energije. Posebno pozornost pa je namenil podrobnejši predstavitvi novosti, ki se nanašajo na samooskrbo večstanovanjskih stavb.

### **Predstavitev aktualnih ukrepov Eko Sklada**

*mag. Vesna Černilogar, Eko sklad j.s.*

V uvodu je mag. Černilogar predstavila samo delovanje Eko sklada in nekatere dosedanje dosežke pa tudi neposredne učinke njihovih dosedanjih spodbud. V nadaljevanju pa je predstavile vse aktualne ukrepe Eko sklada, ki se nanašajo na večstanovanjske stavbe in so pomembni za upravnike nepremičnin. Pri vseh ukrepih je posebej predstavila novosti in spremembe. Poseben poudarek pa je namenila javnemu pozivu 71SUB-SO19, ki se nanaša na nepovratne finančne spodbude/pomoči za naprave za samooskrbo z električno energijo.

### **Skupnostne sončne elektrarne na večstanovanjskih objektih v Sloveniji**

*Robert Jelenc, GEN-I ESCO pametna energija d.o.o.*

G. Jelenc je predstavitev začel s kratkim opisom skupine Gen-I in njihovimi prizadevanji na področju samooskrbe z obnovljivo energijo sonca. Ob tem je podrobneje predstavil nekaj izvedenih projektov, pri čemer je izpostavil tudi prednosti samooskrbe, in sicer dolgoročno znižanje stroškov oskrbe z energijo, kratko povračilno dobo investicije (približno 10 let) in znižanje ogljičnega odtisa z lastno proizvodnjo energije iz SE. V

nadaljevanju pa je največ časa namenil podrobnejši predstavitvi izvedbe projekta prve skupnostne sončne elektrarne na večstanovanjskem objektu v Jesenicah, katerega namen je bil pokazati, da tudi stanovalci večstanovanjskega objekta lahko participirajo v samooskrbni shemi in s tem enakopravno pomagajo Sloveniji in svetu pri prehodu v brezogljnično družbo. Ključni cilj tega inovativnega projekta je bil odpreti novo pot ter postaviti zgled za še hitrejši prehod na proizvodnjo energije iz obnovljivih virov, zmanjševanje ogljičnega odtisa in skrb za dobrobit planeta. Podrobneje je predstavil tudi nekatere značilnosti tega projekta, v zaključku pa je opozoril še na nekatere prepreke, ki v določeni meri otežujejo razmah podobnih projektov.

### **Izsledki nadzora usmerjene akcije upravljanja večstanovanjskih stavb**

*Nevenka Kosec, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Ljubljana*

V nadaljevanju sekcije je predstavnica Stanovanjske inšpekcije predstavila Izsledke nadzora usmerjene akcije upravljanja večstanovanjskih stavb v letu 2019. Po uvodu, v katerem je predstavila pristojnosti Stanovanjske inšpekcije in namen izvajanja usmerjenih nadzorov, je podrobneje predstavila cilje nadzora v letu 2019 in njegove izsledke. Iz teh izhaja, da v 20 zadevah ni bilo ugotovljenih nepravilnosti in so postopki zaključeni. V 5 primerih so bili uvedeni prekrškovni postopki po uradni dolžnosti, in sicer 2 prekrškovna postopka zaradi kršitve 3. odstavka 36. člena SZ-1 in 3 prekrškovni postopki zaradi kršitve 38. člena SZ-1. V vseh 25 primerih so upravniki etažnim lastnikom podali Poročilo o upravljanju objekta za leto 2018. V zaključku predstavitve pa je na podlagi ugotovitev podala tudi nekaj konkretnih predlogov, ki se nanašajo tako na zakonodajalca, kot na upravnike.

### **Zavarovalni standardi na področju upravljanja in etažne lastnine**

*Miroslav Zorec, Krik Aksum zavarovalno posredniška družba d.o.o.*

G. Zorec je udeležencem predstavil ključne ugotovitve delovne skupine Združenja upravnikov nepremičnin in Slovenskega zavarovalnega združenja, katere ključna naloga je priprava standardov zavarovanja etažne lastnine oziroma predvsem večstanovanjskih stavb kot celote. Obe združenji sta namreč ugotovili, da na tem področju v Republiki Sloveniji razmere niso urejene, kar na trgu povzroča zmedo, zavarovancem (etažnim lastnikom) pa v veliki meri slabša njihov pravni položaj. Kot najpomembnejša se je v tem delu izkazala ugotovitev delovne skupine, da bi morala biti vsaka stavba v etažni lastnini zavarovana kot celota. Najboljša rešitev bi bila, da postane sklenitev osnovnega zavarovalnega programa zakonsko obvezna. Delovna skupina veliko pozornost in časa namenja tudi pripravi nabora zavarovaljivih tveganj, ki bi morala biti vključena v osnovni zavarovalni program vsake stavbe v etažni lastnini. Zaenkrat je delovna skupina ugotovila, da v ta okvir nedvomno spadajo temeljne nevarnosti požarnega zavarovanja, zavarovanje izliva vode, zavarovanje splošne civilne odgovornosti hišne in zemljiške posesti ter strojelomno zavarovanje inštalacij in naprav (mehanska oprema), ki služijo za delovanje oziroma obratovanje stavbe. Poteka pa še intenzivna razprava glede vključitve zavarovanja potresa v osnovni zavarovalni program. Glede na to, da bo verjetno do sprejema zakonske obveznosti sklenitve osnovnega zavarovalnega programa večstanovanjskih stavb preteklo še kar nekaj časa, bi si morali v tem času vsi deležniki prizadevati za znižanje pridobitve potrebne večine etažnih lastnikov pri sklepanju zavarovalnih pogodb za stavbo kot celoto na večino, ki velja za posle rednega upravljanja (več kot polovica solastniških deležev).

## **STANOVANJSKA SEKCIJA**

### **Trajnostni vidiki gradnje**

*dr. Iztok Kamenski, GBC Slovenija, Ljubljana*

Dr. Kamenski v uvodu predstavi Slovensko združenje za trajnostno gradnjo - Green Building Council Slovenia - GBC, katerega poslanstvo je iskanje in nakazovanje poti in rešitev za vzpodbujanje in nastajanje objektov in stavb, urejenih v skladu z kriteriji trajnostnega razvoja.

To vključuje tako načrtovanje stavb kot tudi njihovo gradnjo in uporabo. GBC vzpodbuja in omogoča izmenjavo znanj med strokovnjaki ter skrbi za izobraževanje in seznanjanje širše javnosti o tem, v prihodnost usmerjenem področjem gradbeništva. Za zagotavljanje trajnostne gradnje je pomembno že v času načrtovanja zagotavljati ustrezne standarde kakovosti. DGNB in ostale certifikacijske sheme dejansko niso tako pomembne kot je dejanska izvedba. Ta bistveno vpliva na dolgoživost gradnje, pri čemer je za končni izdelek izjemno pomemben ustrezen nadzor nad izvajanjem del. Izziv gradbene stroke je tudi v uporabi novih materialih, ki pa jih je glede na ukoreninjenost klasičnih gradenj težko spraviti na trg. Modularnost bo v prihodnosti prihajala v ospredje in mokra dela v gradbeništvu (mešanje na samem kraju) bodo omejena. Gradbeni stroji bodo morali predvsem v urbanih območjih biti električni, dizelsko gnani pa se bodo pričeli omejevati... Izziv je tudi digitalizacija gradbeništva – BIM in njegovo uvajanje ter planiranje v realnem trenutku (uporaba dronov itd).

Trajnostno naravnani koncepti gradnje, ki jih zahteva certifikacijski sistem DGNB vključujejo na primer potopne smetnjake, vrtičke in skupnostne vrtove – tudi na strehah, knjižnice v parkih, razna zelišča v pritličju, urbano čebelarstvo, vse dajejo pridih domačnosti in zagotavljajo višjo kvaliteto življenja. Eden izmed izzivov je tudi energetska samozadostnost posameznih gradenj in uporaba ter ponovna uporaba predvsem lokalnih surovin, ki vsled голе potrebe po hitrosti gradnje ne dosega ravni, ki bi bila zadovoljiva.

### **Primer trajnostno grajene požarno varne stavbe**

*Tomaž Dolenc, Knauf Insulation d.o.o., Škofja Loka*

G. Dolenc izpostavi dejstvo, da 1/3 odpadkov nastane pri gradnji, kar ustvarja veliko izzivov na področju ponovne uporabe teh odpadnih materialov, pri čemer je statistično manj kot 1% stavb na svetu grajenih trajnostno. Zanimiva primerjava kaže, da je na področju avtomobilske industrije reciklabilnih 90% vgrajenih delov, na področju gradnje pa je teh manj kot 5%, kar kaže na veliko potrebo v tej smeri, če bomo želeli trajnostno gospodariti z viri.

BIM projektiranje sicer v začetnih fazah povzroči nekoliko višje stroške projektiranja, vendar v trajnostnem smislu pomaga k kvalitetnejši, hitrejši in bolj optimalni izvedbi. Izpostavi OKOLJSKI (ohranjanje narave in varovanje okolja, minimalen vpliv na okolje), EKONOMSKI (ekonomska učinkovitost z vidika gradnje, kot uporabe stavbe skozi celotno življenjsko dobo) in DRUŽBENI (prijazne za uporabo, funkcionalne, zdrave za bivanje, ohranjanje družbenih vrednosti) vidik trajnostne gradnje, v nadaljevanju pa



podrobno predstavi ocenjevalne kriterije DGNB certifikata in praktične izkušnje pri njegovem pridobivanju.

Podrobneje je predstavljena nova tehnična smernica »Požarna varnost v stavbah« in rešitve fasadnih sistemov pri novogradnjah in adaptacijah, ki bistveno pripomorejo k požarni varnosti in zadovoljevanju zahtev zakonodaje na tem področju.

### **Pomen trajnostne gradnje in bivalna kakovost-nova direktiva**

*Vojko Golmajer, vodja sekcije za trajnostno gradnjo CER, Velux Slovenija d.o.o.,*

G. Golmajer izpostavi dejstvo, da ljudje veliko večino časa (90%!) preživimo v notranjosti stavb, vsled česar je potrebno pozornost posvetiti predvsem tudi pogojem bivanja v notranjih prostorih. S trajnostno gradnjo si želimo ustvariti stavbe, ki niso zgolj energetske učinkovite, marveč pozitivno vplivajo na zdravje, produktivnost in ugodje uporabnikov brez negativnega vpliva na okolje (v fazi gradnje, v fazi uporabe ter v fazi razgradnje stavbe), kar nas vodi v nizko-ogljico družbo. G. Golmajer predstavi dopolnitev direktive o energetske učinkovitosti stavb

(EPBD 2018/844/EU), ki mora biti prenesena v nacionalne predpise do marca 2020 in zahteva, da mora regulativa o energetske učinkovitosti stavb upoštevati tudi zdravje uporabnikov, kakovost notranjega zraka ter udobje – skupaj imenovano kakovost notranjega okolja (IEQ – Indoor Environmental Quality). Glede na rešitve, ki se že v tem hipu uporabljajo v gradnji (rekuperatorji ipd) bo v prihodnosti predvsem pomembno izobraževanje uporabnikov teh sistemov o razlogih njihove vgradnje, prednostih njihovega delovanja ter koristih za zdravje, ki jih zagotavljajo. Ne glede na konkretne ukrepe, je vredno poudariti, da je mnogokrat že sama zavest o pogojih v katerih živimo dovolj, da se navade posameznikov spremenijo v pozitivno smer, kar pa lahko dosežemo že z ustreznim monitoringom. Uporabniki in njihovo izobraževanje v zvezi s kakovostjo notranjega okolja je izjemno pomembno, saj uporabniki morajo znati uporabljati svoje stanovanjsko okolje.

Zgradbe, o katerih govorimo, gradimo za ljudi. In v celotnem procesu projektiranja, gradnje, uporabe in razgradnje, naj bo človek in njegovo počutje ter zdravje v centru pozornosti. Okoli tega pa optimizirajmo porabo energije in vpliv na okolje.

### **BIM Upravljanje stavb**

*mag. Primož Vrenk, Stanovanjski sklad Republike Slovenije j.s., Ljubljana*

Mag. Vrenk predstavi usmeritve Stanovanjskega sklada RS (SSRS) glede upravljanja in vzdrževanja lastnih stanovanj in zgradb v BIM tehnologiji, katere cilj je predvsem z učinkovitim upravljanjem in načrtnim vzdrževanjem objektov zagotavljati najboljše storitev najemnikom in lastnikom stanovanjskih enot, seveda pa s tem tudi nižati stroške SSRS na tem področju. V letu 2018 je Stanovanjski sklad RS tako prvič tudi v praksi pričel uporabljati vzdrževanje in upravljanje objektov na osnovi BIM modela stavbe z uporabo 6D BIM tehnologije in sodobne programske opreme.

Priporočljiva je uporaba BIM tehnologije že v fazi projektiranja, preko 4D in 5D BIM modelov pa poskrbijo, da imamo po izgradnji pri upravljanju in vzdrževanju stavb prave informacije o materialih in elementih, dokumentacijo, stroške in ostalo.

BIM model omogoča lažje in cenejše upravljanje z objektom na osnovi boljšega načrtovanja vzdrževanja. Omogoča sledenje aktivnostim upravljanja z objektom in zgodovini vzdrževalnih del, načrtovanju preventivnega vzdrževanja, povečuje produktivnost vzdrževalnega osebja ter skrajša čas do realizacije potrebnih del. Uporaba BIM-a vsem vpetim v fazi upravljanja in vzdrževanja objekta olajša delo, prihrani čas in znižuje stroške.

### **Javna najemna služba**

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

Mag. Gorenčič predstavi statistične podatke o praznih stanovanjih na območju RS ter potencial za izvedbo javne najemniške službe, ki glede na okrog 150.000 statistično praznih stanovanjskih enot predstavlja zadosten bazen iz katerega bi služba lahko črpala prepotrebne najemne enote. Javna najemna služba naj bi predstavljala učinkovit javni servis, ki bi na eni strani omogočil aktivacijo teh praznih stanovanj, na drugi pa najem stanovanj tistim, ki si stanovanjskega vprašanja ne morejo rešiti z nakupom oz. želijo stanovanjsko problematiko reševati z najemom. Med drugim so bila predstavljena tudi tveganja, ki bi lahko otežila ali celo onemogočila končno izvedbo projekta, ta pa so povezana predvsem z dejstvom, da bo v odsotnosti ustreznih (davčnih?) spodbud izjemno težko motivirati lastnike praznih stanovanj za oddajo le teh, še posebno pod netržnimi pogoji, na drugi strani pa bodo tudi stroški povezani z izvajanjem javne najemne službe nezanemarljivi in bodo morali biti ustrezno kriti z javnofinančnimi viri, katerih pa v tem hipu ni zaznati.

V zvezi s področjem najemnega trga stanovanj v Sloveniji je to identificirano kot izrazito neurejeno. Po ocenah je skoraj četrtina najemnih stanovanj oddanih brez pravih najemnih pogodb kar je nedopustno. S tem se bistveno slabša položaj najemnikov, hkrati pa to za državo predstavlja znaten izpad davčnega priliva. Razlogi za takšno stanje izvirajo iz neurejenih najemnih razmerij, ki povzročajo vedno večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki.

Za učinkovito delovanje javne najemne službe bo torej potrebno vzpostaviti mrežo izvajalcev in zagotoviti ustrezno podporno (zakonodajno in finančno) okolje, sicer bodo tovrstni ukrepi kratkotrajne narave.

### **Predstavitev projekta CoNZEB**

*Damjana Varšek, Stanovanjski sklad Republike Slovenije j.s., Ljubljana*

Ga. Varšek je predstavila projekta CoNZEBs, v okviru katerega je SSRS skupaj s partnerskimi organizacijami (raziskovalnimi in stanovanjskimi) iz tujine poskušal preveriti tehnične rešitve za znižanje stroškov novih skoraj nič energijskih (sNES) večstanovanjskih stavb, tako da se naložbeni stroški sNES stavb približajo stroškom običajnih večstanovanjskih novih stavb. V okviru raziskave je bilo definirano, da je pri analizi stroškov gradnje zelo težko potegniti vzporednice in primerjati ureditve v različnih državah predvsem glede na različne zahteve po energijske učinkovitosti, različne definicije sNES, različne klimatske cone, različne vodilne tehnologije, različni stroški tehnologij in stroški energentov ter različne stroškovne razlike med običajnimi stavbami in sNES po državah.

Ne glede na težave so bile v posameznih delih identificirane dobre prakse glede optimiziranja stroškov izgradnje in projektiranja, dovršen del projekta pa se je dotikal osveščanju uporabnikov in investitorjev o prednostih sNES stavb.

Sodelovanje raziskovalnih organizacij in stanovanjskih skladov oziroma stanovanjskih organizacij v projektni skupini je omogočilo dober vpogled v pakete možnih tehnoloških rešitev za zniževanje stroškov gradnje sNES in razumevanje odnosa sedanjih in bodočih uporabnikov do bivanja v skoraj nič-energijskih stavbah. Predvsem pa je projekt CoNZEBS pomemben za ozaveščanje in razširjanje znanja med stanovanjskimi organizacijami, graditelji večstanovanjskih stavb in ostalimi deležniki v procesu graditve in uporabe stanovanj, saj je med samimi partnerji skozi sodelovanje v času trajanja projekta prišlo tudi do izmenjave strokovnih in poslovnih izkušenj ter praks, ki bodo obogatile in nadgradile znanja vseh udeleženih v projektu ter prispevale k izboljšanju delovanja na tem področju.

## SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

### **Okrogla miza: Obseg odgovornosti nepremičninskega posrednika**

*Mag. Marko Djinović, Pravna služba Gospodarske zbornice Slovenije*

*Karmen Vidmar, Media nepremičnine d.o.o.*

*Boštjan Udovič, Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

*Nataša Sax, Ministrstvo za okolje in prostor*

V uvodu je g. Djinović predstavil pravno mnenje Pravne službe GZS glede Standarda skrbnosti dobre nepremičninske družbe pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine. Navedeno mnenje je bilo pripravljeno na pobudo Komisije Združenja družb za nepremičninsko posredovanje za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev, in sicer v okviru priprave mnenja o obsegu obveznosti nepremičninskega posrednika oziroma obsega storitve nepremičninskega posredovanja. V svoji predstavitvi je pojasnil, da se v praksi udeleženci v prometu z nepremičninami vse pogosteje srečujejo z razlago pravnega standarda »skrbnosti dobre nepremičninske družbe oz. dobrega nepremičninskega posrednika« iz 14. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju. Konkretno se jim zastavlja vprašanje, do kod sega skrbnost dobre nepremičninske družbe oz. posrednika pri obveznosti preverjanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, ki je lahko tudi podlaga za ugotavljanje eventualne odškodninske odgovornosti nepremičninske družbe oz. posrednika za nepravilno izpolnitev pogodbe. V pravnem mnenju je bila podrobneje predstavljena relevantna sodna praksa, ki je sicer relativno skopa, še vedno pa nepremičninsko-posredniški stroki daje koristne usmeritve glede potrebnega ravnanja nepremičninskih družb, ko gre za njihovo dolžnost preverjanja stanja nepremičnine ter pojasnilno dolžnost. G. Djinović je tudi podrobneje predstavil določene obveznosti nepremičninskega posrednika pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, ki so v veliki meri odvisne od strokovnega znanja nepremičninskega posrednika. Ob tem pa je poudaril, da določbe 23. člena ZNPosr nikakor ni mogoče tolmačiti na način, da bi bila dolžnost nepremičninske družbe (poleg preverjanja in pojasnjevanja) tudi izvedba drugih poslov, ki so potrebni za odpravo ugotovljenih pravnih in stvarnih napak (npr. ureditev zemljiškoknjižnega stanja, izvedba postopkov za legalizacijo neskladnih zgradb, odprava ugotovljenih stvarnih napak na nepremični ipd.). V teh primerih lahko gre namreč lahko kvečjemu za dodatne storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.

V nadaljevanju je g. Udovič udeležencem sekcije predstavil delovno gradivo, ki ga je v okviru priprave mnenja o obsegu obveznosti (in odgovornosti) nepremičninske družbe oziroma nepremičninskega posrednika pripravila Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev. Ta namreč na podlagi poziva upravnega odbora združenja pripravlja mnenje, s katerim bo skušala postaviti okvir obveznih opravil, ki so vključena v storitev nepremičninskega posredovanja in določiti tudi dodatne storitve, ki jih nepremičninske družbe pri svojem delu ponujajo in izvajajo. Pojasnil je, da je želja po pripravi takšnega stališča v panogi prisotna že dalj časa, še bolj pa je postala aktualna po uveljavitvi Gradbenega zakona v letu 2018, na podlagi katere se je od nepremičninskih posrednikov v prometu z nepremičninami (neutemeljeno) pričakovalo še bistveno več. Pojasnil je tudi, da v tem delu še ne gre za izoblikovano stališče Komisije, saj ta še ni zaključila z delom, ampak gre za predstavitev delovnega gradiva, ki se je izoblikovalo v dosedanem procesu.

Glede obsega osnovne storitve je Komisija tako ugotovila, da zakonodajalec žal tega vprašanja ni uredil na nedvoumen in jasen način. Še najlažje pa lahko ta obseg določimo ob upoštevanju določbe 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr. Vendar pa je v določenem delu tudi navedena določba nejasna in omogoča različne interpretacije, zato se je potrebno zateči tudi k drugim orodjem za interpretacijo. V nadaljevanju je podrobneje predstavil posamezna opravila, ki po do sedaj izvedenem razmisleku sestavljajo obvezen del storitve nepremičninskega posredovanja in tista opravila, ki po drugi strani predstavljajo dodatne storitve. Glede posameznih opravil je v okviru omizja potekala tudi podrobnejša razprava. Še največ dilem v panogi tako obstaja glede obveznosti ugotavljanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnine in s tem povezanega obveščanja strank v prometu z nepremičninami. V zvezi s tem se je v razpravi izpostavilo, da je nepremičninska družba stranke vedno dolžna opozoriti na tiste napake, s katerimi je bila na tak ali drugačen način seznanjena, glede ostalih napak pa je pomemben predvsem pričakovani nivo strokovnega znanja nepremičninskega posrednika. Od nepremičninskega posrednika namreč ne moremo pričakovati, da bo ugotavljal lastnosti nepremičnine, ki presegajo njegovo strokovno znanje, po drugi strani pa lahko od njega pričakujemo, da stranke vedno opozori na morebitna tveganja in jim po potrebi priporoči angažiranje strokovnjaka. Kot zelo pomembno se je izpostavilo tudi priporočilo, da je v tem smislu vsa komunikacija nepremičninske družbe s strankami pisna, s čimer se olajša njen položaj v primeru potrebe po dokazovanju izpolnitve svojih obveznosti.

V zaključku je g. Udovič predstavil še dosedanje ugotovitve Komisije o obsegu odgovornosti nepremičninske družbe, ki neposredno izhaja iz njenih obveznosti in izhaja iz standarda dobrega strokovnjaka. Ključno stališče je, da pri opravljanju posameznih opravil od nepremičninskega posrednika in s tem od nepremičninske družbe ne moremo pričakovati strokovnega znanja in spretnosti, ki presegajo znanja in spretnosti, ki so zahtevane za pridobitev licence nepremičninskega posrednika. Pri tem pa je določanje standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka pomembno le takrat, ko za napako nepremičninska družba ni vedela pa bi morala vedeti. V vseh primerih, ko je za napako vedela, se namreč svoji odgovornosti, kljub zgoraj navedenemu, ne more izogniti. Temu stališču je nenazadnje že večkrat pritrdila tudi sodna praksa.

V zaključku je g. Udovič izpostavil, da na določanje obsega obveznega dela storitve nepremičninskega posredovanja pomembno vpliva tudi novela Zakona o nepremičninskem posredovanju, saj je zakonodajalec z omejitvijo dejanskih stroškov, ki si jih lahko nepremičninska družba za te storitve zaračuna (na 150 evrov) postavil relativno restriktiven obseg opravil, ki jih lahko smiselno vključujemo v obvezen del storitve.

#### **Iz predstavitev in razprave udeležencev sekcije tako izhaja:**

- 1. Da morajo nepremičninske družbe dosledno izvajati vse obveznosti, ki jim jih nalagajo določbe Zakona o nepremičninskem posredovanju, pri čemer morajo v zvezi z obveznimi opravili ravnati s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.*
- 2. Da morajo pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine v okviru obveznih opravil prepoznati predvsem tiste napake nepremičnine, ki po svoji*

*naravi ustrezajo strokovnemu znanju, s katerim mora pričakovano razpolagati nepremičninski posrednik.*

- 3. Da morajo ne glede na prejšnjo točko stranke opozoriti tudi na morebitna druga tveganja in na druge napake, za katere so na takšen ali drugačen način izvedele.*
- 4. Da morajo opozarjanje strank v smislu prejšnjih točk in vso ostalo komunikacijo s strankami, predvsem zaradi zaščite lastnega interesa, dosledno izvajati v pisni obliki.*
- 5. Da je v praksi zaradi uveljavitve spornih spremembe Zakona o nepremičninskem posredovanju že prišlo do določenih prilagoditev pri izvajanju storitev nepremičninskega posredovanja, pri čemer grede te predvsem v smeri doslednega izločanja neobveznih opravil iz obveznega dela storitev nepremičninskega posredovanja in določanja večjega obsega opravil za dodatne storitve.*

### **Predstavitev novele Zakona o nepremičninskem posredovanju ZNPosr-C**

*Martina Gramc, Ministrstvo za okolje in prostor*

V nadaljevanju sekcije je ga. Gramc podrobneje predstavila vsebino novele Zakona o nepremičninskem posredovanju in odgovorila na nekatera vprašanja. V uvodu je podrobneje predstavila nekatere najpomembnejše novosti, ki jih prinaša v juliju sprejeti Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), in sicer omejitve plačila za posredovanje pri najemnih poslih, prepoved delitve plačila za posredovanje med naročitelja in tretjo osebo ter omejitve dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba v določenih primerih lahko zaračuna naročitelju na 150 evrov.

V nadaljevanju pa je udeležencem tudi skušala odgovoriti na določene dileme pri razumevanju in uporabi nekaterih nejasnih določb zakona. Udeleženci so se v razpravi seznanili tudi s trenutno fazo ustavne presoje omenjene novele, od katere bo v mnogočem odvisen nadaljnji način poslovanja nepremičninskih družb. Udeleženci so opozorili, da se je trg novim zakonskim omejitvam že prilagodil, pri čemer so ugotovili, da so nove razmere za potrošnike še bolj neugodne, saj se je zanje v določenem delu zmanjšala transparentnost pri kritju določenega dela stroškov prometa z nepremičninami. Naročitelji namreč od tretjih oseb še vedno pretežno zahtevajo kritje določenega dela stroškov, pri čemer jim nepremičninske družbe za te ne morejo več izstavljati računov.

### **Seznanitev z ugotovitvami izvedenega usmerjenega nadzora Stanovanjske inšpekcije nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb v letu 2019**

*mag. Boštjan Rus, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor*

V uvodu je mag. Rus udeležencem sekcije predstavil zakonske okvire delovanja in pristojnosti Stanovanjske inšpekcije v skladu z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pa tudi podal podrobnejša pojasnila glede namena in same izvedbe usmerjenega nadzora. Udeležence pa so najbolj zanimali rezultati nadzora in ugotovitve Stanovanjske inšpekcije. Iz teh izhaja, da je bilo v 4 nadzorih (od 27 izvedenih) ugotovljeno, da ne gre za prodajo novogradenj ampak za prodajo še nikoli vseljenih nepremičnin, ki se oglašujejo kot nove in da so bile v 5 nadzorih ugotovljene določene kršitve. G. Rus je obenem povedal, da v teh primerih ni bilo podlage za izdajo

upravnih ukrepov (prepoved prodaje in oglaševanja oziroma objava v medijih), saj so inšpekcijski zavezanci po seznanitvi z določbami ZVKSES, prenehali z oglaševanjem in pristopili k vzpostavitvi zakonitega stanja. V več primerih je investitor pričel z oglaševanjem preden je pridobil gradbeno dovoljenje, v enem primeru je trdil da dela zgolj anketo s konkretnimi prikazi nepremičnine, posameznega stanovanja in ceno, v enem primeru pa je nepremičninski posrednik oglaševal prodajo enostanovanjske stavbe, kljub temu, da ni bilo izdanega gradbenega dovoljenja, pri čemer je zatrdil, da o pravnem stanju seznanjeni potencialni kupci. V zaključku je opozoril še na problematiko opredelitve stavbe – dvojčka v gradbenem dovoljenju (kar lahko vpliva na obveznost za pripravo splošnih pogojev) in na problematiko vmesnega kupca pri prodaji še nikoli vseljenih nepremičnin oziroma stanovanj.

### **LEXAGENT.SI, sestava in odvetniška potrditev prodajne pogodbe po 24. členu ZNPosr-UPB1 v 24 urah**

*Anton Dobrina, One International d.o.o.*

G. Dobrina iz družbe One International je nato udeležencem sekcije predstavil novo storitev, ki jo ponujajo na slovenskem trgu in je namenjena nepremičninskim posrednikom. Pojasnil je, da gre za spletno platformo, ki je namenjena sestavi pogodb in izključno nepremičninskim družbam. Po pozitivnih izkušnjah iz tujine so v družbi ob tesnem sodelovanju s priznanimi slovenskimi pravnimi strokovnjaki s področja civilnega prava in priznanim in nagrajenim slovenskim podjetjem za informatiko, spletno platformo prilagodili slovenski zakonodaji in slovenskemu nepremičninskemu trgu. Pričakujejo, da bo platforma v tem delu olajšala delo nepremičninskih družb in obenem pospešila postopke v prometu z nepremičninami.

### **Certifikat Zaupanja vredna nepremičninska družba**

*Boštjan Udovič, Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

V zadnji predstavitvi na sekciji je g. Udovič udeležencem predstavil certifikat, ki je bil v letu 2019 oblikovan v okviru Združenja družb za nepremičninsko posredovanje in je posledica želje po dvigu kakovosti storitev nepremičninskih družb in njihovega ugleda v javnosti. Certifikat tako, glede na pogoje, ki jih vzpostavlja že Zakon o nepremičninskem posredovanju, predstavlja določen nadstandard, saj so ti pogoji precej strožji. Pojasnil je, da je osnovni cilj certifikata uvesti razlikovanje med kakovostnimi in manj kakovostnimi nepremičninskimi družbami, ki bi mu po lastni presoji lahko sledili tudi uporabniki storitev. Certifikat kot tak formalne pravne moči sicer nima, lahko pa vpliva na ravnanje uporabnikov storitev, če ga ti prepoznajo kot dodano vrednost, kar pa je daljši proces. Iz tega vidika bo zelo pomembna promocija certifikata, od katere bo odvisna njegova uveljavitev, pomembno pa bo tudi, da njegovo dodano vrednost prepoznajo nepremičninske družbe. V nadaljevanju je podrobneje predstavil pogoje, ki jih mora izpolnjevati imetnik certifikata, pri čemer je izpostavil nekaznovanost, redno usposabljanje nepremičninskih posrednikov, kadrovsko strukturo in ustrezno zavarovanje poklicne odgovornosti, ki presega osnovni pogoj iz ZNPosr. V zaključku pa je podrobneje predstavil še postopek podeljevanja certifikatov in pričakovanja združenja.

## **SEKCIJA ZA OCENJEVANJE IN VREDNOTENJE NEPREMIČNIN**

### **Naročanje cenitev za (stanovanjske) nepremičnine s strani bank - realnost ali utopija?**

*Mag. Bojan Taškar Beloglavec in Sonja Gračanić, NKBM d.d.*

Pričakovati, da bo v kratkem spremenjen način naročanja cenitev, ni realno. Velika težava tega načina je (neodtujljiva) pravica stranke, da si na trgu med različnimi ponudniki (bankami), najde zase najustreznejšo. Tako se lahko zgodi, da bi vsaka banka naročila svojo cenitev nepremičnine, posel pa bi sklenila samo ena. Z vidika banke je tako sedanjí način dela primernejši tudi z računovodskega in davčnega stališča. Prav tako vsaka banka v skladu s svojo poslovno politiko oblikuje poslovni model za obvladovanje tveganja in ni možno pričakovati (ali predpisati) za vse enakega načina pri naročanju cenitev – tako bi bila za stranke ponudba storitev še bolj nepregledna.

Kako torej do objektivne ocene vrednosti nepremičnine za zavarovano posojanje, ki bo objektivna (interes banke), pravočasno izvedena (interes stranke) in primerno plačana (interes izvajalca)? Tako, da vsak udeleženec prispeva svoj delež v tem procesu: naročnik skrbi za ažurne podatke o svoji nepremičnini, naročilo preda pravočasno in ima na razpolago vso dokumentacijo o svoji nepremičnini; ocenjevalec izvede cenitev v skladu s standardi, pravili stroke in kodeksom etičnih načel ter ne oblikuje dampinških cen za svoje storitve; banka pa bdi nad kvaliteto predloženih poročil vrednosti in poenoti pravila poročanja.

### **Hoteli in njihova cena**

*Mag. Milan Torkar, Tekos d.o.o.*

Aktualne dileme in probleme v zvezi z vrednostjo hotelov lahko predstavimo tudi na enostaven in dostopen način, kar je predavatelju vsekakor uspelo.

Jasno je bila predstavljena ocenjena vrednost hotela kot podjetja ali kot nepremičnine, dobili smo odgovor na vprašanja, kaj je prava vrednost hotela, kaj je ključ uspeha poslovanja hotela, kako merimo vrednost in poslovno uspešnost hotela, kaj pomeni hotelska zgradba in kaj tržna vrednost hotela kot celote.

### **Nekatere posebnosti pri ocenjevanju zaščitenih kmetij za zavarovano posojanje**

*Mag. Anton Kožar in Sandra Gorčan, Inštitut za nepremičnine d.o.o.*

Velikih kmetij ni težava prodati, če je cena primerna. Prodaja celote je nižja prodajna cena, kot prodaja po kosih, ki pri zaščiteni kmetiji ni mogoča. Lažje je prodati delujočo kmetijo, kot kmetijo brez gospodarja. Zaščiteno kmetijo je potrebno ocenjevati kot celoto.

### **Sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri ocenjevanju za računovodsko poročanje**

*Mag. Andrej Lampe, NAI Significa d.o.o.*

*Maruša Hauptman, BDO Svetovanje d.o.o., Ljubljana*

Maruša Hauptman in Andrej Lampe sta predstavila pomembnejša načela pri sodelovanju ocenjevalca vrednosti in revizorja, kjer ocenjevalec vrednosti nastopa kot revizorjev večak v primeru pregleda poročila o oceni vrednosti. Revizor običajno ni strokovnjak s področja ocenjevanja vrednosti, zato lahko mnenje pridobi pri ocenjevalcu vrednosti.



Kljub temu pa je za revizorjevo mnenje odgovoren sam in ne more odgovornosti prevaliti na ocenjevalca. Revizor mora pred naročilom mnenja preveriti, če je ocenjevalec vrednosti neodvisen in strokovno dovolj podkovan, da lahko nalogo kvalitetno opravi. Za revizorja je zelo pomembno ali je ocena vrednosti primerna, vključno z višino ocenjene vrednosti, vendar pa se ocenjevalec pri pregledu glede vrednosti ne sme opredeliti, če ni tudi sam izdelal poročila o oceni vrednosti predmeta pregleda.

### **Kje bo ocenjevalska stroka 2029?**

*Boštjan Boh, Abaka d.o.o.*

*»The farther back you can look, the farther forward you are likely to see.«— Winston Churchill*

Se je ocenjevanje zgodovinsko začelo z zbiranjem potrebnih podatkov in njihovo obdelavo za določen namen. Zajem podatkov se je razvijal zadnjih dvesto let, skokovit razvoj pa to področje doživi v zadnjih dvajsetih letih. Začelo se je z obliko in površino, danes pa zajema slikovne, zvočne, časovne in druge informacije, ki jih enostavno ne moremo več spremljati na klasičen način in potrebujemo orodja za obdelavo in interpretacijo. Pri vsej količino podatkov, pa je pomembna presoja o njihovi verodostojnosti in kakovosti.

Do leta 2029 pričakujemo nezadržan razvoj umetne inteligence, s katero bomo ocenjevalci kvalitetno, hitro in predvsem učinkoviti interpretirali podatke nepremičninskega trga.

## **IZKUSTVENA DELAVNICA KOMUNICIRANJA**

### **Kako dosežete skupni cilj in izboljšate odnos**

*dr. Tanja Pia Metelko, Inštitut za mediacijo Concordia d.o.o.*

Dr. Tanja Pia Metelko je v svoji predstavitvi poudarila pomen poslušanja in razumevanja sporočila. Za reševanje težav je udeležencem priporočila uporabo Diltsove piramide, po kateri zaznavamo težave na šestih različnih ravneh.

## Zaključki dogodka Portorož po Portorožu Ljubljana, 27. november 2019

### **Predstavitev zaključkov 30. posveta Poslovanje z nepremičninami**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

**G. Boštjan Udovič** je v uvodu udeležencem na kratko predstavil zaključke posveta, ki jih je organizator posredoval Ministrstvu za okolje in prostor, in se nanašajo tako na ukrepe za zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj kot tudi na osnutek novega Stanovanjskega zakona, ki ga je ministrstvo v oktobru posredovalo v javno obravnavo.

### **Razprava o stališčih do osnutka Stanovanjskega zakona (SZ-2)**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

*Aleš Prijon, Ministrstvo za okolje in prostor*

*Rajko Fajmot, Združenje upravnikov nepremičnin*

*Sašo Rink, Združenje stanovanjskih skladov*

**G. Udovič** je kot uvod v razpravo predstavil primerjalno pravni pregled ureditev držav EU, glede nekaterih najbolj izpostavljenih rešitev, ki jih predvideva osnutek Stanovanjskega zakona na področju upravljanja nepremičnin. Predstavitev je pripravil na podlagi primerjalne študije 16 evropskih ureditev, ki jo je v letu 2010 pripravilo italijansko združenje upravnikov etažne lastnine in nepremičnin (ANACI). V okviru tega je predstavil tudi nekatere dobre prakse in zanimive rešitve v navedenih državah, in sicer predvsem v zvezi z enotnostjo normativne ureditve področja, določitvijo pogojev za opravljanje dejavnosti, vprašanjem omejenega mandata upravnika, načinom vodenja rezervnega sklada, ureditvijo načina odločanja etažnih lastnikov, plačevanjem obratovalnih stroškov in obveznostjo zavarovanja stavbe.

V nadaljevanju so udeleženci omizja razpravljali o stališčih Združenja upravnikov nepremičnin in Združenja stanovanjskih skladov pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami glede osnutka Stanovanjskega zakona. Najprej je **g. Rajko Fajmot** predstavil nekatere najbolj sporne rešitve novega osnutka, ki so se izpostavile v strokovni razpravi članov združenja. Ob tem je poudaril predvsem obvezno omejen mandat upravnika, ki po mnenju članov združenja brez navedbe utemeljenih razlogov nedopustno posega v pogodbeno svobodo etažnih lastnikov in upravnikov. Izpostavil pa je tudi namero ministrstva za uvedbo ločenih fiduciarnih računov za vsako stavbo, in sicer tako za sredstva rezervnih skladov kot za sredstva, namenjena plačevanju obratovalnih stroškov. Pojasnil je, da bi tako nekritično uvajanje ločenih računov predvsem etažnim lastnikom v manjših stavbah povzročilo nesorazmerno visoke stroške, pri čemer je morebiten vpliv na varnost tako zbranih sredstev, še posebej sredstev za plačevanje obratovalnih stroškov, zanemarljiv.

V odzivu se je **g. Aleš Prijon**, državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor, najprej zahvalil za vsa stališča združenja, ki bodo lahko zelo koristen pripomoček za oblikovanje končnega besedila zakona. Glede izpostavljenih vprašanj pa je pojasnil, da so na ministrstvu nekatera stališča že preučili in bodo nekatere predvidene rešitve na podlagi tega tudi spremenili oziroma prilagodili. Glede omejenega mandata upravnika je tako pojasnil, da bodo v zakon uvedli varovalke, da ne bi po izteku tako določenega mandata

stavba ostala brez upravnika. Zaradi težav pri odpovedi pogodbe, ki je sklenjena za določen čas, pa bodo verjetno etažnim lastnikom kljub vsemu omogočili tudi sklepanje pogodb za nedoločen čas, če bo takšna njihova želja. V zvezi z ločenimi fiduciarnimi računi pa je povedal, da bodo na ministrstvu najverjetneje vztrajali pri ločenih računih za sredstva rezervnega sklada, saj bi ti poleg večje transparentnosti nedvomno vplivali tudi na varnost zbranih sredstev. So pa po podrobnejši preučitvi ugotovili, da bi ločeni računi za obratovalne stroške etažnim lastnikom res povzročili nesorazmerno visoke stroške in težave pri sami funkcionalnosti upravljanja s stavbo, zato razmišljajo o tem, da odprtje takšnega računa za etažne lastnike ne bi bilo obvezno, ampak bi bilo prepuščeno njihovi izrecno izraženi volji.

V razpravi so svoja stališča izrazili tudi nekateri udeleženci dogodka. **G. Andrej Brečko** je kot etažni lastnik izrazil začudenje v utemeljenost predloga za omejitev mandata upravnika, ki po izjavah pristojnih oseb ministrstva temelji na številnih klicih nezadovoljnih etažnih lastnikov. Tako grob poseg v ustavno zagotovljene pravice bi namreč moral po njegovem prepričanju temeljiti na analitičnih in dokazljivih podatkih. Poudaril je tudi, da pogodba za določen čas etažnim lastnikom otežuje možnost njene odpovedi pred potekom dogovorjenega časa, zato je lahko avtomatično podaljševanje takšne pogodbe za določen čas še bolj problematično. Tudi **g. Franci Gerbec** iz SNZ Fiabci je poudaril, da je potrebno glede tega, ali želijo skleniti pogodbo za določen ali nedoločen čas, prepustiti etažnim lastnikom, kar je bila tudi ena od ugotovitev okrogle mize glede osnutka Stanovanjskega zakona, ki so jo na združenju izvedli z nekaterimi drugimi deležniki. Ob tem pa je v zvezi z morebitnimi težavami pri zamenjavi upravnikov, do katerih včasih še vedno prihaja, omenil tudi nekatere dobre prakse iz tujine (npr. Francije), kjer odločanje v takšnih sporih zakon poveri določenim zunanjim arbitrom (npr. predsedniku pristojnega višjega sodišča), ki lahko presekajo gordijski voz in do dokončne odločitve omogočijo normalno funkcioniranje stavbe. **G. Franc Hrovat** iz družbe Emona Plus d.o.o. je povedal, da so člani Združenja upravnikov nepremičnin pripravili res podrobna stališča glede vsebine osnutka in izrazil pričakovanje, da se bo ministrstvo po koncu javne obravnave opredelilo do vsakega stališča posebej. Ni torej nujno, da se vse pripombe upošteva, vsekakor pa bi predlagatelji morali vedeti, zakaj njihov predlog ni upoštevan. S tem so se strinjali tudi ostali udeleženci dogodka, ki so opozorili, da to velja za celotno vsebino zakona. **Dr. Edo Pirkmajer** iz Združenja lastnikov nepremičnin Slovenije je ponovno poudaril, da bi morali na ministrstvu dobro premisliti, če so sposobni v relativno kratkem času tako obsežen zakon s toliko odprtimi vprašanji spraviti pod streho in v nasprotnem primeru z nujnimi spremembami zakona rešiti zgolj najbolj pomembna vprašanja, glede ostale vsebine pa opraviti dodatno poglobljeno strokovno razpravo. **G. Gerbec** je poudaril, da se pri tem čuti pomanjkanje stanovanjskega sveta, ki bi moral biti oblikovan pri Vladi RS, in sicer že na podlagi ReNSP15-25. Takšno telo bi pri tako zahtevni materiji ministrstvo lahko pomembno razbremenilo in na koncu omogočilo pripravo bolj kakovostnih rešitev. **G. Prijon** je dodal, da si bodo prizadevali stanovanjski svet oblikovati čim prej.

V nadaljevanju je **g. Sašo Rink** predstavil še stališča Združenja stanovanjskih skladov, iz katerih izhaja predvsem bojazen, da zaradi širine materije in številnih odprtih vprašanj ministrstvu ne bo uspelo zakona sprejeti v relativno kratkem času. Zaradi obstoječih težav s propadanjem javnega stanovanjskega fonda zaradi podcenjene neprofitne najemnine pa bi bilo to življenjsko pomembno. Zato ministrstvu predlagajo, da najprej zaustavi trend

zmanjševanja števila javnih najemnih stanovanj s povišanjem točke za določitev neprofitne najemnine in reši nekatera druga manj pomembna vprašanja, in sicer s sprejetjem nujnih sprememb veljavnega zakona. To je združenje ministrstvu predlagalo že letos spomladi. Potem bi imeli na razpolago več časa za strokovni dialog, ki bi lahko zagotovil tudi ustrezno kakovost končnih rešitev. Kot največji problem trenutnega osnutka pa je izpostavil pomanjkanje oziroma odsotnost finančnih virov, ki bi omogočili izvedbo načrtovanega. Brez stabilnega vira financiranja namreč ne moremo pričakovati dolgoročno vzdržne stanovanjske oskrbe, tudi če se višina najemnin uskladi. **G. Prijon** je zagotovil, da bodo finančna sredstva v proračunih zagotovljena, ko bo zakon stopil v veljavo, sicer pa se proračunske učinke pričakuje šele v letu 2022.

V razpravi so udeleženci ponovno opozorili na spornost nekaterih predlaganih rešitev. Garancijske sheme bi tako ponovno državljanke spodbujale v lastništvo stanovanj, čeprav smo v preteklosti že ugotavljali, da je bil to eno od najbolj zgrešenih načel na področju stanovanjske oskrbe v Sloveniji. **G. Prijon** je pojasnil, da so garancijske sheme za nakup stanovanj smiselne le pod nekaterimi strogimi pogoji, pri čemer je pomembno tudi to, da so lahko namenjene zgolj nakupu stanovanj, ki bi bila tudi v interesu države, saj lahko v končni fazi pristanejo v javnem stanovanjskem fondu. Udeleženci dogodka so ob tem opozorili tudi na to, da garancij države ni mogoče šteti za sredstva, ki jih država namenja reševanju stanovanjske problematike, saj gre samo za neko obljubo denarja, ki pa bo potrebna le v izjemnih primerih. Predlagali so, da država to pobudo prepusti komercialnim bankam. **G. Marko Novak** je opozoril tudi na nekatere druge nedomišljene rešitve osnutka zakona in pripomnil, da je zanimivo kako lahkotno na ministrstvu obljublajo več sto milijonske zneske za garancije in gradnjo stanovanj, po drugi strani pa ne morejo zagotoviti večje učinkovitosti stanovanjske inšpekcije, ki bi na letni ravni zahtevala manj kot 200.000 evrov. Tudi zato je prepričan, da gre za nerealne ideje, ki v praksi ne bodo izvedljive. **G. Tomaž Banovec** pa je ponovno opozoril, da je po njegovem mnenju največja težava osnutka odsotnost ustreznih podatkov, in sicer tako o samih stanovanjih (register stanovanj) kot tudi o najemninah (evidenca najemnin). Brez teh podatkov namreč večina idej tega osnutka ni uresničljiva. Obenem je opozoril tudi na terminološke neuskkljenosti, ki v materijo vnašajo dodatno zmedo. Nazadnje je **dr. Pirkmajer** opozoril še na obvezne ukrepe na področju davčne obravnave najemnin, saj podatki kažejo, da država svoje naloge ne opravlja. Že z nekaterimi enostavnimi ukrepi bi, glede na vrednost nepremičnega premoženja, iz tega naslova zagotovila bistveno večje prilive v proračun, s tem pa tudi zagotovila potrebna sredstva za izvajanje stanovanjske politike. Ob zaključku prvega dela je **g. Udovič** predstavnike Ministrstva za okolje in prostor pozval, da v sodelovanju z Državnim zborom in Državnim svetom v prihodnjih mesecih organizirajo strokovno konferenco, na kateri bi lahko z vsemi deležniki podrobneje pretresli najpomembnejša vprašanja stanovanjske oskrbe. Ob tem bi bilo na tej konferenci nujno zagotoviti tudi udeležbo strokovnjakov iz tujine (Nemčija in Avstrija), saj se lahko na dobrih praksah ogromno naučimo.

V nadaljevanju dogodka je **dr. Simon Starček** iz Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI udeležencem dogodka predstavil nekaj najbolj zanimivih statističnih podatkov o stanovanjskem trgu v Sloveniji. Ob tem je opozoril predvsem na priložnosti, ki jih ta trg ponuja za zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj in za učinkovitejšo fiskalno politiko države, ki bi poleg dodatnih finančnih virov lahko prispevala tudi k boljši izkoriščenosti obstoječih potencialov. Posebej je predstavil aktualne podatke o stanju ponudbe nepremičnin v okviru nepremičninskega portala [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

in v okviru platforme Airbnb. Udeleženci so ugotovili, da je njegova predstavitev v tem trenutku žal najbolj celovit prikaz stanja najemnega trga v Sloveniji in lahko predstavlja odlično izhodišče za nadaljnje odločitve.

V razpravi je **ga. Barbara Hočevar** opozorila na demonizacijo Airbnb ponudbe v slovenskem prostoru in na pretirano omejevalne ukrepe, ki jih v tem smislu predvideva osnutek Stanovanjskega zakona. Po njenem mnenju gre namreč za možnost, ki lastnikom stanovanj omogoči nekaj dodatnega zaslužka, pri čemer stanovanja uporabljajo za isti namen kot so bila zgrajena, torej za namen bivanja. Le da gre v tem primeru za oddajanje turistom. Po njenem mnenju bo država s pretirano regulacijo povzročila le razmah črnega trga in povečala medsosedske nevoščljivost. V odzivu je **g. Rink** poudaril, da je regulacija države na tem področju nujna, saj gre v bistvu za gostinsko oziroma turistično dejavnost, zato je nujno tudi spremeniti namembnost takšnih stanovanj. Z njim se je strinjala tudi **ga. Anita Hočevar Frantar** z Ministrstva za okolje in prostor. **G. Udovič** pa je ob tem opozoril na problem učinkovitosti nadzora, saj zakon ne določa katera dejavnost je moteča in tudi ne predvideva, kako bo mogoče preveriti, če se za izvajanje neke dejavnosti namenja več kot pol posameznega stanovanja. Sam torej ne vidi težave v sami regulaciji, ampak v učinkovitosti nadzora, ki je že do sedaj pešal. Poleg tega mora biti regulacija razumna, saj sicer vodi v večje število zlorab in razmah črnega trga. Nazadnje je **g. Jože Novak** z Ministrstva za finance udeležence spomnil na vse težave, ki jih imamo v Sloveniji s stanovanjsko politiko vse od osamosvojitve dalje. Pohvalil je takšne dogodke, na katerih se lahko takšna mnenja soočijo, predstavnike Ministrstva za okolje in prostor pa pozval k nadaljnjemu dialogu in iskanju najboljših možnih rešitev.

#### **Poleg zaključkov s posveta Poslovanje z nepremičninami tako iz nadaljnje razprave na tokratnem dogodku dodatno zaključimo, da:**

- 1. Bi morali na Ministrstvu za okolje in prostor razmisliti o možnosti, da se z nujnimi spremembami Stanovanjskega zakona uredi le nekatera najpomembnejša in najnujnejša vprašanja, med katera spada predvsem uskladitev višine neprofitne najemnine, saj sicer obstaja nevarnost, da se bo sprejem novega zakona bistveno zavlekel, kar bo še poglobilo težave na stanovanjskem področju.*
- 2. Bi morali pripravljavci zakonskega besedila v nadaljnjih fazah v pripravo končne verzije besedila v največji možni meri vključiti vse deležnike in strokovno javnost.*
- 3. Bi morali v tem obdobju organizirati tudi strokovno konferenco z udeležbo najpomembnejših strokovnjakov iz Nemčije in z Dunaja, ki bi predstavili njihove rešitve, ki so v pretežni meri uporabne tudi pri nas.*
- 4. Mora Ministrstvo za okolje in prostor argumentirano odgovoriti na vse pripombe iz javne obravnave, ki ne bodo upoštevane, saj predlagatelji le tako lahko ugotovijo, če je bil njihov predlog zavržen utemeljeno, s čimer se zagotovi nujna transparentnost postopka.*
- 5. Je nujno čim hitrejšo oblikovanje Stanovanjskega sveta pri Vladi Republike Slovenije, ki bi lahko prevzel tudi nalogo izbire najboljših rešitev, ki bi bile na koncu vključene v zakonsko besedilo in bi lahko pripomogel tudi k iskanju čim širšega strokovnega in političnega soglasja glede oblikovanih rešitev.*