



Ljubljana, 25.11.2022

## Zaključki 33. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu 17. in 18. novembra 2022

### PLENARNI DEL

#### Stanovanjska politika in 20.000 najemnih stanovanj ter izhodišča za novi stanovanjski program 2025-2035

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator  
mag. Črtomir Remec, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad  
Klemen Ploštajner, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti  
Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija  
Matej Rigelnik, Equinox d.d.  
Dr. Andreja Cirman, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani*

**Mag. Črtomir Remec** je v uvodu v prvo omizje plenarnega dela posveta predstavil rezultate Stanovanjskega sklada RS (SSRS) pri izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 25 (ReNSP) v obdobju od 2015 do 2022. Pojasnil je, da je SSRS glavni izvajalec ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni ter glavni ponudnik javnih najemnih stanovanj in ukrepov za njihovo zagotavljanje, pri čemer je njihov osnovni cilj skrb za uravnoteženo ponudbo primernih najemnih stanovanj za vse skupine prebivalstva. V nadaljevanju je izpostavil nekaj ključnih projektov, ki jih je pripravil oz. izvedel SSRS, in sicer projekt priprave in namestitve prisilno izseljenih (deložiranih) družin in posameznikov, projekt načrtovanja in izgradnje skupnosti za mlade – Skupnost za mlade Gerbičeva, projekt priprave in izvedbe Javnega razpisa za oddajo stanovanj – najem za mlade ter projekt priprave in izgradnje medgeneracijskega centra (v Skupnosti za mlade Gerbičeva in Pod Pekrsko gorco). SSRS je obenem aktivno sodeloval v delovnih skupinah za spremembe stanovanjske zakonodaje, ustanovitev stanovanjskih zadrug, za mlade, za deložirance, za starejše, za Rome, za repatriirance iz Venezuele, za statistične zadeve in za javno najemno službo. Posebej je izpostavil tudi aktivnosti SSRS pri uvajanju javne službe za najemniško upravljanje, za katero pa je pojasnil, da ni bila uvedena skladno s strokovnimi predlogi, zato tudi še ni zaživela v skladu s pričakovanji. Nato je posebej predstavil še aktivnosti na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Najprej je omenil nakup zemljišč v skupnem znesku skoraj 16,8 milijona evrov, nato pa tudi nakup 406 stanovanj za skupno več kot 40,3 milijona evrov, ki je bil izveden na podlagi javnega poziva. Nazadnje pa je nanizal tudi projekte namenjene izgradnji javnih najemnih in oskrbovanih stanovanj, v okviru katerih bo skupno zagotovljenih skoraj 2.700 stanovanj, po letu 2025 pa še nadaljnjih skoraj 1.300.

SSRS tako, skupaj s hčerinskima družbama, trenutno razpolaga z več kot 7.000 najemnimi stanovanji, od katerih jih je večina oddana za neprofitno najemnino. Poleg vsega navedenega pa SSRS sodeluje tudi v razvojnih in raziskovalnih projektih na nacionalni ravni in ravni EU, poleg tega pa je aktiven pri SRIP Pametne stavbe in dom z

lesno verigo (demo projekt). SSRS je tudi lastnik lastne blagovne znamke TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji) ter aktivno implementira standard BIM. Sodeluje pa tudi z ministrstvi in partnerskimi organizacijami, kot tudi z mednarodnimi organizacijami in bankami.

V nadaljevanju je **g. Klemen Ploštajner** z Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ) podrobneje predstavil Idejni koncept za trajnostno stanovanjsko politiko, ki so ga pripravili na ministrstvu. V uvodu je opozoril na tridesetletno odsotnost stanovanjske politike pri nas in na radikalno pomanjkanje kakršnihkoli podatkov in analiz na stanovanjskem področju. Poudaril je, da v mednarodnih primerjavah ne poznamo kakovostnega stanovanjskega sistema, ki ne bi temeljil na izjemno močni vlogi države. Popolno prepuščanje teh vprašanj tržnim mehanizmom namreč zastruje stanovanjsko krizo, v takšnih razmerah pa tudi zasebni trg ne deluje dobro. Dodal je, da stanovanjski sistemi nujno potrebujejo stabilnost, dolgoročnost in predvidljivost, kar ugotavljajo tudi številne mednarodne raziskave in študije. Trenutno na svetu ne obstaja noben sistem, ki ne bi v reševanje stanovanjskih vprašanj vključeval javnih virov, in sicer bodisi preko subvencioniranja zasebne iniciative ali pa neposrednega financiranja gradnje. V Sloveniji moramo izhajati iz tega, kar imamo. Zadnjih 30 let nimamo jasne, sistematične in stabilne sistematične stanovanjske politike, ampak zgolj nekatere sporadične ukrepe (npr. subvencioniranje trga, vzpostavitev varčevalne sheme ali spodbujanje hipotekarnih posojil). Ta nestabilnost pa se preliva tudi na zasebni trg, ki je izrazito volatilen. Brez proračunskega financiranja stanovanjske politike smo lahko preživeli, ker smo izkoriščali družbene vire (samograditeljstvo) in dediščino socializma (privatizacija v 90ih). Ta model pa se je sedaj izčrpal in ne dosega nivoja gradnje, ki je obstajal v preteklosti. Druga dinamika, ki je izjemno pospešila stanovanjsko krizo pa je, da so se okrepili naložbeni in investicijski motivi na stanovanjskem področju. To se kaže po tipu gradnje, ki prevladuje v Sloveniji. Večinoma je ta usmerjena v nadstandardno gradnjo, pojavljati pa so se začela tudi investicijska stanovanja in stanovanja za kratkoročno oddajanje.

Temelj sedanjega sistema predstavljajo javni stanovanjski skladi oziroma druga podjetja, ki delujejo kot javni stanovanjski skladi. Ta mreža se je v zadnjih letih izjemno aktivirala in dokazala, da zna producirati večje število stanovanj. Ta sistem pa je močno hendikepiran, ker je tudi sam odvisen od tržnih virov. Na tej mreži je treba graditi, a vprašanje je kako? Za to pa obstajata dve poti. Na eni strani imamo avstrijski oziroma dunajski model, katerega temelj so močni, stabilni javni viri, ki omogočajo gradnjo, stabilna mreža izvajalcev, ki je močno regulirana, in aktivna zemljiška politika. Vse skupaj zagotavlja dostopna najemna stanovanja po stroškovni najemnini za nedoločen čas. Na drugi strani pa imamo sistem, katerega trenutno izvaja Irska, ki je od leta 2012 močno stavila na subvencioniranje zasebnih investitorjev. Na Irskem je gradnja močno ciklična, povečale so se neenakosti, vloga finančnih skladov se je okrepila, najemnine so se v 10 letih podvojile, gradnja je bolj usmerjena v nadstandardne ali investicijske enote, proračunska sredstva pa so se kljub temu močno povečala, čeprav se z njimi dosega slabše cilje. Na podlagi te analize so na ministrstvu oblikovali idejni sistem stabilne preskrbe dostopnih najemnih stanovanj. Ta temelji na petih temeljih, in sicer

1. stabilnemu proračunskemu viru, ki je neodvisen od dnevne politike in nihanj na finančnih trgih,
2. jasno regulirani mreži izvajalcev stanovanjske gradnje,
3. stroškovni najemnini, ki pokriva strošek gradnje in vir financiranja,

4. kakovostni zemljiški politiki in
5. varen najem za nedoločen čas, ki predstavlja tudi končni cilj celotnega sistema.

Med viri vidijo predvsem javna sredstva, lastne vire stanovanjskih skladov, zasebne vire, ki bi morali biti prilagojeni takšni gradnji, nepovratni viri in pa samoudeležba prebivalcev. Na koncu je izpostavil še izzive takšnega sistema, med katerimi je poudaril, da moramo v prvih letih zagnati vse kapacitete, ki jih imamo in podpreti vse izvajalce, da izvedejo projekte, ki jih že načrtujejo. Hkrati je treba zagotoviti dolgoročno stabilnost, kar bo izvajalce spodbudilo, da bodo začeli dolgoročno načrtovati. Najprej je zato treba zagotoviti stabilen dolgoročni vir. Mrežo izvajalcev je treba močneje povezati, pri čemer mora osnovno vlogo prevzeti SSRS, ki mora delovati kot finančni sklad in koordinator stanovanjske politike. Lokalne oziroma regionalne sklade je treba preoblikovati v glavne izvajalce politike, zemljiško politiko pa je treba vzpostavljati postopoma. V prvi fazi je treba z javnimi viri podpreti projekte v izvajanju ter se lotili reorganizacije mreže skladov v robusten sistem. Nato pa je treba vzpostaviti sistematično zemljiško politiko, ki bo spet zagotavljala stabilnosti. Vse to je treba urediti do leta 2025, da bomo lahko takrat postavili nov nacionalni stanovanjski program, ki bo že stal na novih temeljih.

**G. Franci Gerbec**, iz Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI - Slovenija nadaljeval s predstavitevijo Memoranduma o stanovanjski politiki in novem nacionalnem stanovanjskem programu, ki so ga pripravili v združenju. V združenju, cilju novih 20.000 novih javnih najemnih stanovanj, ne nasprotujejo, zaskrbljeni so le glede načina, na katerega se bo uresničil. Opozoril je, da se v Sloveniji odvija družbena polemika glede vloge države pri zagotavljanju stanovanj. Določene teze sicer zelo privlačno zvenijo, nič pa ne prispevajo k doseganju ciljev. V tem delu je opozoril tudi na problematiko regulacij najemnin, ki se je je treba lotiti s tresočo roko. Poudaril je, da mora država državljanom zgolj omogočati, da si ti uredijo stanovanjsko vprašanje. Ob tem je pojasnil, da smo kot država na zelo nizki ravni pri zagotavljanju javnih sredstev za stanovanjsko gradnjo. To moramo jasno opredeliti in zagotoviti stabilno financiranje stanovanjske gradnje. Opozoril je tudi na odgovornost občin, ki ogromno vlagajo v infrastrukturo, skoraj nič pa v stanovanjsko gradnjo. To je treba spremeniti s spodbudami. Nenazadnje bodo občine prejele tudi prilive iz predvidenega nepremičninskega davka. Izpostavil je tudi odsotnost zemljiške politike, pri čemer je za zgled postavil aktivnosti, ki so jih izvedli v Nemčiji, kjer so oblikovali seznam 40 ukrepov na tem področju. Nekaj podobnega bi morali pripraviti tudi pri nas. V zvezi z rastjo cen nepremičnin in najemnin je izpostavil dejstvo, da v Sloveniji najemnin od leta 2016 sploh ne spremljamo, ker so podatki neverodostojni. V zvezi z ocenami potreb po novih stanovanjih je opozoril, da sploh nimamo strokovno utemeljene metodologije za ugotavljanje in planiranje potreb po stanovanjih. Posebej je opozoril na potrebe določenih skupin prebivalstva (mladi, starejši, zdravniki, ...). V nadaljevanju je opozoril na potrebo po aktivaciji nezasedenih stanovanj, o čemer je posebno analizo delal Geodetski inštitut, vendar pravih podatkov nimamo. Potrebno bi bilo narediti temeljito analizo stanja. Opozoril je tudi na 50% povečanje davka na prazna stanovanja, ki bi ga občine lahko izvajale pa ga ne. V zvezi s ciljem 20.000 novih stanovanj pa je opozoril tudi na možnost, da bi ta zagotavljali tudi v obliki t. i. brownfield investicij, z aktivacijo starejših hiš, ki so prazne. Delno lahko potrebe naslovimo tudi z javnim najemom stanovanj, za kar pa moramo model javne najemne službe spremeniti in uporabiti dobre prakse iz tujine. V zvezi z upravljanjem stanovanjske politike je poudaril, da mora to predstavljati najvišjo prioriteto države, kar je pri nas najbolj problematično vprašanje, saj usklajenih ukrepov pri nas v zadnjih 19 letih praktično ni bilo. Glede

zagotavljanja sistemskega, stabilnega financiranja stanovanjske oskrbe prebivalstva je poudaril, da je treba financiranje občin vezati na obstoj stanovanjskih programov. Za to lahko namenimo tudi del nepremičninskega davka, ko bo ta uveden. Med kratkoročnimi ukrepi je poudaril vzpostavitev Sveta za stanovanjsko politiko pri vladi. Pomembni pa bodo tudi davčni ukrepi, ki predstavljajo pomemben vzvod stanovanjske politike. Na tem področju pa so ukrepi države katastrofalni.

Pogled zasebnega investitorja je predstavil **g. Matej Rigelnik** iz družbe Equinox d.d. Poudaril je, da ne verjame v močno intervencijo države, saj večino vprašanj lahko reši trg, ki pa seveda potrebuje manjšo korekcijo države. V zvezi s stanovanjsko politiko in cenami nepremičnin je povedal, da ne gre za slovenski fenomen, ampak je situacija podobna po vsem svetu. Razmere v zadnjih 10 letih so predvsem posledica gospodarske krize oziroma posledičnih intervencij centralnih bank in pospešenega tiskanja denarja. To je vplivalo na inflacijske pritiske tudi na področju nepremičnin. Še dodatno je na to vplivalo dejstvo, da se nepremičnine kupujejo za investicijske namene. Sedaj pa se bodo cene nepremičnin zaradi razmer na trgu zelo verjetno ohladile. Opozoril je na izpostavljeno potrebo po 20.000 novih najemnih stanovanjih in se vprašal, če jih v Sloveniji toliko sploh potrebujemo. Demografska gibanja namreč takšne potrebe po novih stanovanjih ne izkazujejo. Glede zagotavljanja sredstev za stanovanjsko gradnjo je opozoril na 25 milijard evrov, ki jih imajo naši državljani v depozitih pri bankah. Vlada oziroma politika bi morala najti most, da bi ta sredstva usmerila v gradnjo stanovanj. Ta sredstva so trenutno neobrestovana, država pa bi morala vzpostaviti sistem, da bi se ta sredstva uporabila v bolj družbeno koristne namene. Na podoben način, kot so se tega lotili v družbi Equinox, bi se dalo preko slovenskega kapitalskega trga ustvariti most med presežki kapitala, ki obstajajo in naložbenimi priložnostmi, ki bi jih ta kapital želel doseči. Vsekakor bi bila to dobra alternativa 100% državni intervenciji. Podobni primeri obstajajo tudi v drugih državah EU. Na koncu je izrazil zadovoljstvo, da ima država očitno načrte, kaj s stanovanjsko politiko početi, v vsakem primeru pa se mu zdi, da lahko cilj najlažje dosežemo s sodelovanjem med državo in zasebnim kapitalom.

V nadaljevanju je **g. Mitja Križaj** iz Družbe za upravljanje terjatev bank, ki je eden od snovalcev modela, po katerem bi večino sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj zagotovili iz zasebnih virov, podrobneje spregovoril o tem modelu. Ob tem se je navezal na predstavitev g. Rigelnika in poudaril, da v Sloveniji razpoložljiva zasebna sredstva imamo. Moramo pa najti način, da bomo ta sredstva povezali z javnimi viri, da bomo lahko izpolnili cilje, ki smo si jih zastavili. Poudaril je, da v Sloveniji žal začenjamo od začetka, zato se seveda ne moremo v celoti primerjati z Nemčijo in Avstrijo, kljub temu pa lahko ugotovimo, da resursi obstajajo in jih je potrebno le povezati in vključiti v skupni cilj.

**G. Remec** je v povezavi z avstrijskim modelom, ki se ga pogosto omenja, pojasnil, da ta temelji na stabilnem viru, ki ga predstavlja 0,5% plač, mesto Dunaj pa temu doda enak znesek. Zato moramo paziti, saj moramo v Sloveniji najprej zagotoviti ta temelj, šele nato se lahko pogovarjamo o nadgradnji sistema z zasebnimi sredstvi.

V zvezi z obremenjenostjo stanovanjskega trga z nestanovanjsko rabo je **dr. Andreja Cirman** z Ekonomske fakultete v Ljubljani je poudarila, da v bistvu niti ne vemo, koliko stanovanj rabimo, kar je v svoji predstavitvi lepo orisala tudi g. Gerbec. Pri tem nam velik problem predstavlja tudi uporaba stanovanj v nestanovanjske namene. Po eni strani se

namreč stanovanja uporabljajo za bivanje študentov, po drugi pa tudi v turistične namene. V Ljubljani potrebe po študentskih ležiščih za dobrih 2.000 presegajo ležišča, ki so na voljo v študentskih domovih. To pomeni, da se ti študenti usmerijo na najemni trg, s čimer določeno število stanovanj trgu odvzamejo. Podobne razmere so tudi na obali, le da so številke nekoliko nižje. Potrebe so največje ravno tam, kjer so tudi najvišje cene nepremičnin in najemnine. V Sloveniji moramo zato poskrbeti, da bomo študente namestili v študentske domove, za to pa imamo celo systemske vire iz študentskih koncesij. S tem bomo določeno število stanovanj spet predali osnovnemu namenu. Drugi problem pa predstavlja uporaba stanovanj v turistične namene oziroma Airbnb. Od leta 2015 do 2019 se je število nepremičnin v tej rabi povečalo iz 2.500 na 9.700, za kar se je istočasno zmanjšal stanovanjski fond. Največ takšnih namestitev je ravno v Ljubljani in na obali, kjer so tudi cene nepremičnin in najemnine najvišje. Poleg odvzemanja teh enot stanovanjskemu trgu je opozorila tudi na vprašljivo obdavčitev takšne dejavnosti. Dokler bomo imeli tolikšno število stanovanjskih enot, ki bodo namenjene nestanovanjskim namenom, je fiskalno neodgovorno pogovarjati se o 20.000 novih stanovanjih, ki jih bomo zgradili z javnimi sredstvi. Ko bomo stanovanja očistili nestanovanjske rabe pa moramo stanovanjsko politiko izvajati z roko v roki z zasebnim sektorjem. Ob tem pa je popotnica, ki jo je pustilo uvajanje javne najemne službe zelo negativna, saj nas očitno bolj skrbi to, da bi zasebni lastnik karkoli zaslužil kot to, da bi rešili problem.

**G. Omar Smajlovič** iz Študentske organizacije Slovenije je v zvezi z obremenjenostjo stanovanjskega trga s študentskimi nastanitvami predstavil nekaj podatkov. Tako v Sloveniji od približno 80.000 študentov polovica teh v času študija biva doma, tretjina na trgu, šestina pa v študentskih domovih. V tržnem najemu tako v Sloveniji biva med 25 in 30 tisoč študentov, od tega med 15 in 20 tisoč samo v Ljubljani. Stanovanjske težave mladih pa se nadaljujejo tudi po zaključku študija, saj v kraju študija pogosto niso upravičeni do najema javnih stanovanj. Tako so v tem delu odvisni predvsem od dedovanja in preprodaje nepremičnin.

V razpravi je **g. Ploštajner** izpostavil stališča **dr. Cirman** in poudaril, da noben stabilen javni sistem ne more delovati, če naložbeni motivi prosto delujejo na stanovanjskem trgu. Naložbene motive moramo zato brzdati in usmerjati v tisto, kar je družbeno sprejemljivo. Na stanovanjskem trgu je zato špekulacije nujno omejiti.

**G. Rigelnik** je opozoril tudi na veliko število praznih poslovnih (pisarniških) nepremičnin, ki bi jih bilo možno z relativno nizkimi sredstvi spremeniti v stanovanja, če bi le olajšali spremembo namembnosti takšnih nepremičnin.

**G. Gerbec** je dodal, da je to eden od ukrepov, ki je v naboru ukrepov, ki so ga pripravili v Nemčiji. Pri nas pa pogosto slišimo, da vse na papirju imamo, izvajati pa ne znamo. Moramo pa to rešiti na državni ravni, saj ne moremo čakati, da bo to uredilo 212 občin.

**Iz razprave o potrebnih ukrepih na področju stanovanjske politike lahko izluščimo naslednje:**

- 1. Nemudoma je treba vzpostaviti Svet za stanovanjsko politiko pri Vladi Republike Slovenije.*

2. *Začeti moramo s pripravami na uvedbo stroškovne najemnine, saj so učinki uskladitve višine neprofitne najemnine (še posebej v sedanjih tržnih razmerah) že skoraj izzveneli.*
3. *Zagotoviti je treba mehanizme zemljiške politike, s katerimi bomo spodbudili gradnjo (tako javnih kot zasebnih) zlasti najemnih stanovanj. Vlada naj čim prej imenuje medresorsko telo za pripravo celovite zemljiške politike na ravni države in občin in preuči možnost ustanovitve posebnih skladov stavbnih zemljišč.*
4. *Zagotoviti je treba stabilno sistemsko financiranje stanovanjske politike, pri čemer se ni moč zanašati izključno na javne ali zasebne vire, ampak je treba zagotoviti ustrezno kombinacijo obojih. Do leta 2035 je treba iz javnih virov zagotoviti vsaj 1 milijardo evrov.*
5. *Aktivirati je treba nezaseden fond stanovanj, in sicer s spremembo sistema izvajanja javne najemne službe, na podlagi izkušenj v prvem letu, razvojem programov aktivacije velikih družinskih hiš in drugimi podobnimi ukrepi.*
6. *Stanovanjski trg je treba »očistiti« nestanovanjske rabe (bivanje turistov, študentov ...).*
7. *Takoj je treba začeti s pripravo novega Nacionalnega stanovanjskega programa, ki mora nasloviti tudi vse zgoraj navedeno.*
8. *Zagotoviti moramo ustrezne podatke, raziskave in razvoj stroke, ki bo omogočila oblikovanje, izvajanje in tudi spremljanje kakovostne stanovanjske politike.*

### **Energetska oskrba večstanovanjskih stavb**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator  
Anita Hočevar Frantar, Vodja Sektorja za stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor  
mag. Jure Vetršek, Raziskovalec in projektni vodja, Inovacijsko-razvojni inštitut Univerze  
v Ljubljani*

*mag. Luka Šink, Domplan d.d. Kranj*

*Rok Jereb, Petrol d.d., Ljubljana*

*Anton Vučko, Vodja produkta - organizacijska enota Energenti, Petrol d.d., Ljubljana*

**G. Udovič** je uvodoma predstavil problematiko dobave energentov za večstanovanjske stavbe, s katero so se člani Združenja upravnikov nepremičnin začeli aktivno ukvarjati po opozorilih članov, da dobavitelji etažne lastnike ob skupnih dobavah tretirajo kot poslovne odjemalce. Ugotovili so, da je šlo za dolgoletno prakso, ki pa za nikogar ni bila moteča, dokler so bile cene za obe kategoriji uporabnikov približno enake, oziroma so bile cene za poslovne uporabnike celo nekoliko nižje. V zadnjem kvartalu 2021 pa so cene za poslovne odjemalce poskočile, tako da je grozilo, da bodo etažni lastniki zemeljski plin plačevali po 3-4 krat višjih cenah kot drugi gospodinjski odjemalci. V tem pa so člani združenja zaznali očitno diskriminacijo med različnimi gospodinjskimi odjemalci. Položaj gospodinjskih odjemalcev je bil sicer zelo podobno urejen tako v Zakonu o oskrbi s plini (12. točka 3. člena) kot v Zakonu o oskrbi z električno energijo (22. točka 4. člena). Dobavitelji zemeljskega plina pa tega niso upoštevali. Na začetku je stališče združenja podpirala tudi Agencija za energijo, kasneje pa se je njeno stališče bistveno spremenilo. Ministrstvo za infrastrukturo je zato združenje pozvalo, da položaj etažnih lastnikov kot gospodinjskih odjemalcev sistemsko uredi, da do diskriminacije ne bi prihajalo. Enako je združenje zahtevalo tudi pri dobavi električne energije, kjer je situacija podobna. Ne glede na to, da z ministrstva reakcije ni bilo, pa je bil problem v februarju začasno odpravljen, ko je Državni zbor sprejel Zakon o nujnih ukrepih za omilitev posledic zaradi vpliva visokih cen energentov (ZUOPVCE). Z določbo 5. člena je bil položaj etažnih lastnikov (in drugih uporabnikov v večstanovanjskih stavbah) kot gospodinjskih odjemalcev izrecno določen, vendar le za dobave zemeljskega plina, ne pa električne energije. Po nastopu nove vlade so sicer v združenju pričakovali spremembo v stališčih, a se to ni zgodilo. Ne glede na to pa je vlada v juliju vsaj začasno, tj. do 31. avgusta 2023, večji del težav odpravila, ko je določila cene zemeljskega plina in električne energije ter pri tem izrecno izenačila etažne lastnike, ki energente pridobivajo za potrebe skupnih kotlovnice v njihovi lasti, z drugimi gospodinjskimi odjemalci. Še vedno pa ostaja odprta dobava energentov za poslovne stavbe, ki so v lasti več malih poslovnih odjemalcev in se ogrevajo iz skupnih kotlovnice, saj jih vlada ni naslovila. Problemi ostajajo tudi v stanovanjsko poslovnih stavbah, saj je način delitve stroškov po ključih še nedorečen, oziroma v praksi obstajajo različni pogledi na to vprašanje. V vsakem primeru pa ostaja odprto tudi vprašanje sistemske ureditve dobave energentov, pri čemer pa mora osrednjo vlogo prevzeti pristojno ministrstvo.

V nadaljevanju je **ga. Anita Hočevar Frantar** z Ministrstva za okolje in prostor predstavila specifično nabavo energentov v večstanovanjskih stavbah. Najprej je opozorila na vlogo upravnika po določbah Stanovanjskega zakona in na dejstvo, da upravnik v imenu in za račun etažnih lastnikov sklepa posle s tretjimi osebami. Pogodb torej ne sklepa v svojem imenu kot poslovni subjekt, pač pa le kot zastopnik oz. pooblaščenec vseh etažnih lastnikov v stavbi. Upravnik tako ni pogodbeni stranka takšnih pogodb,

ampak so pogodbeni stranka »etažni lastniki« skupaj z natančno oznako večstanovanjske stavbe. Opozorila je tudi na obveznost upravnika, da skladno z 71. členom Stanovanjskega zakona, tretjim osebam iz takšnih pogodb poravna zapadle obveznosti do višine prejetih plačil s strani etažnih lastnikov. Glede na vse navedeno je zaključila, da etažni lastniki z dobavitelji pogodbo sklepajo kot gospodinjski odjemalci. Specifika je le v tem, da pogodbo z dobaviteljem v imenu in za račun etažnih lastnikov sklenuje upravnik, kot zastopnik etažnih lastnikov. Nikakor torej ne moremo govoriti o tem, da so etažni lastniki v večstanovanjski stavbi samo zato, ker imajo upravnika, poslovni odjemalci in tretirani drugače kot etažni lastniki ali gospodinjstva v individualni hiši. Tudi dejstvo, da je poraba energenta v večstanovanjski stavbi večja in presega meje, določene v splošnih pogojih in energetskih predpisih za gospodinjske odjemalce, v tem primeru ne more vplivati na merilo gospodinjskega odjema. Jasno je namreč, da je poraba energentov za stavbo seštevek porabe vseh gospodinjstev oziroma etažnih lastnikov, ki bivajo v stavbi in da bi posamezno gospodinjstvo, če bi se sklepala pogodba z vsakim posebej, ne preseгло te meje.

Nazadnje je **g. Anton Vučko** iz družbe Petrol d.d. v zvezi z dobavo energentov za večstanovanjske stavbe predstavil še položaj dobavitelja. Najprej je v zvezi s tem izpostavil bistveno spremenjene razmere na trgu energentov, tako v Sloveniji in EU kot v svetu nasploh. Velik problem predstavlja odvisnost EU od uvoza fosilnih energentov, spremenili pa so se tudi pogoji poslovanja deležnikov v energetskem sektorju. Vse to je vplivalo na bistveno povečana tveganja v dobavni verigi energentov (predvsem zemeljskega plina). S tem pa smo priča obdobju zgodovinsko najvišjih cenovnih nivojev energentov, kar je terjalo določene spremembe in prilagoditve tudi v slovenski regulativi. Z zadnjo spremembo Zakona o oskrbi s plini je prišlo do uvedbe nove kategorije odjemalcev – skupnih gospodinjskih odjemalcev, ki spadajo med odjemalce osnovne oskrbe. To so odjemalci, ki plin nabavljajo skupaj, za oskrbo skupnih kotlovnice v večstanovanjskih stavbah. V nadaljevanju je opozoril tudi na razmerja med udeleženci na trgu energentov, pri čemer je posebej poudaril položaj in vlogo operaterjev distribucijskega sistema. Glede na vse izpostavljene težave je poudaril da bomo morali v bodoče predvsem povečati energetsko učinkovitost in nadomestiti fosilne vire z nizko ogljičnimi oziroma brezogljjičnimi viri. Potrebno bo tudi jasno urediti status večstanovanjskih stavb, pri čemer bo veliko težavo predstavljal položaj mešanih (poslovno stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih stavb). V vsakem primeru bo v zakonodajnih postopkih in postopkih sprejemanja drugih predpisov treba zagotoviti sodelovanje vseh deležnikov.

V okviru razprave je **g. Marko Novak** iz SNZ FIABCI Slovenija opozoril na potrebo po spremembah zakonodaje, saj imamo predvsem kar se tiče poslovnih stavb materijo upravljanja izrazito podnormirano, kar ima za posledico tudi takšne težave. Posebej pa je izpostavil, da bi morala država v trenutni situaciji močno povečati spodbude za energetske sanacije večstanovanjskih stavb, s čimer bi dosegli enormne prihranke in bistveno ublažili posledice, ki jih je povzročila energetska kriza.

**G. Saša Baltić** iz družbe Upra stan d.o.o. pa je opozoril na prakso nekaterih dobaviteljev, ki od upravnikov zahtevajo neodplačno prevzemanje tveganj za plačilo celotnih računov za dobavo energentov, kar je v neposrednem nasprotju z določbo 71. člena Stanovanjskega zakona. Poleg tega nekateri dobavitelji sploh ne oddajo ponudbe. Žal pa



imajo v trenutni situaciji dobavitelji bistveno močnejše pogajalsko izhodišče in se jim upravniki pogosto uklonijo.

**Na podlagi predstavitev in razprave so se udeleženci v prvem delu omizja strinjali z naslednjimi zaključki:**

- 1. Ministrstvo za infrastrukturo in Agencija za energijo naj nemudoma začneta strokovni dialog z dobavitelji energentov, sistemskimi operaterji in upravniki ter drugimi deležniki, z namenom, da se področje dobave energentov za večstanovanjske stavbe in ostale stavbe v etažni lastnini sistemsko uredi.*
- 2. Pri tem je treba iskati rešitve, s katerimi bo položaj vseh gospodinjskih odjemalcev izenačen.*
- 3. V okviru strokovnega dialoga je treba razrešiti tudi odprta vprašanja glede sistemov, na katere so priključeni tako gospodinjski kot poslovni odjemalci.*

V drugem delu so skušali udeleženci omizja predstaviti določene rešitve, s katerimi lahko etažni lastniki in upravniki bistveno izboljšajo energetske učinkovitost večstanovanjskih stavb. Najprej je **g. Jure Vetršek** z Inovacijsko-razvojnega inštituta Univerze v Ljubljani predstavil najnovejše trende na področju energije v večstanovanjskih stavbah. Najprej je opozoril na pristop »Trias energetica«, po katerem mora biti prioriteta na zniževanju rabe, nato pa moramo poskrbeti za povečanje rabe lokalnih obnovljivih virov energije in za učinkovitejšo rabo fosilnih goriv in na s tem povezan pristop EU val prenov. Ob tem bomo morali posebno pozornost nameniti kroženju snovi in zagotavljanju finančne podpore za preнове. Končni cilj pobude Val preнове za Evropo je zmanjšanje emisij toplogrednih plinov iz stavb za 60% do leta 2030. Predstavil je tudi EU okvir za trajnostne stavbe Level(s), saj bodo morali vsi projekti, ki bodo financirani iz Načrta za okrevanje in odpornost upoštevati princip DNSH (»do no significant harm«), ki je usklajen z okvirjem Level(s). Posebej je predstavil rezultate nekaterih raziskav učinkovitosti energetskih izkaznic v EU in potenciala za razvoj energetskih izkaznic. V nadaljevanju pa je predstavil Direktivo o energijski učinkovitosti stavb, ki je bila na Svetu EU sprejeta 25. oktobra letos, v kratkem pa jo bo obravnaval tudi parlament EU. Ministri in ministrice EU za energijo so sprejeli splošni pristop glede predloga, s katerim se določajo nove zahteve za energijsko učinkovitost stavb. Glavni cilji revidirane direktive so, da bi morale biti vse nove stavbe do leta 2030 brez emisijske, obstoječe stavbe pa bi bilo treba do leta 2050 preoblikovati v brez emisijske stavbe. Cilj EU je, da do leta 2050 postane podnebno nevtravno gospodarstvo z neto nič emisijami toplogrednih plinov. Za to pa bo treba temeljito obnoviti večino evropskih stavb, kar pomeni izboljšati njihovo energetske učinkovitost za najmanj 50%. V zaključku pa je predstavil še rezultate nekaterih konkretnih projektov, pri katerih so v inštitutu sodelovali, npr. industrializacija obnove (INFINITE) in spodbujanje trga obnov (reMODULEES) in jih poskušajo povezati v določene učinkovite rešitve z demo primeri v Sloveniji.

V drugi predstavitvi je **g. Luka Šink** iz družbe Domplan d.d. izpostavil izzive in priložnosti energetskih sanacij ter zamenjave energentov, s katerimi se soočajo v družbi, in v tem okviru dva primera dobre prakse, ki so jih v družbi izpeljali za svoje naročnike oziroma etažne lastnike. V uvodu je predstavil nekaj podatkov o večstanovanjskih ogrevalnih sistemov, s katerimi v družbi upravljajo. Od izvedenih energetskih obnov pa

je naprej podrobneje predstavil prenovo kotlovnice S2 in obnovo toplovoda Šorlijevo naselje v 2018, ki je zajemala zamenjavo približno 3.300 m toplovoda, gradbeno sanacijo kotlovnice, zamenjavo dveh toplovodnih kotlov, vsakega moči 1.400 kW, menjavo obtočnih črpalk, armatur in cevnih povezav v kotlovnici ter nadzorni sistem. S tem so uspeli zmanjšati rabo zemeljskega plina za 28,6 %, zmanjšati izpuste CO<sub>2</sub> za 400 ton na leto, izkoristek sistema pa je po sanaciji za 30% višji. Drugi primer dobre prakse, ki ga je predstavil, pa je projekt Zlato polje. Gre za prenovo ogrevalnega sistema po sistemu energetskega pogodbeništvu, ki so ga izvedli v letu 2020. V tem delu so zamenjali približno 1.500 m toplovoda in gradbeno sanirali kotlovnico. Vgradili so toplotne črpalke voda/voda z 200 kW in 300 kW toplotne moči, ter zamenjali dva toplovodna kotla moči 1.000 kW in 200 kW. S tem so v sistemu zmanjšali rabo zemeljskega plina za 85% in zmanjšanje izpustov CO<sub>2</sub> za 170 ton na leto. Kot glavne izzive za izvedbo podobnih projektov je izpostavil usposobljeno ekipo strokovnjakov v podjetju, ustrezen dialog z etažnimi lastniki in zagotovljeno financiranje projektov. Kot največjo oviro pa je omenil oteženo odločanje o obnovah skupnih ogrevalnih sistemov, saj gre pogosto za velike sisteme, na katere je priključenih več večstanovanjskih stavb. Po veljavni zakonodaji pa se za sprejetje odločitve zahteva pozitivno odločitev v vsaki od teh stavb, kar pa zna biti težava. Zato je predlagal, da bi se v tem delu zakonodaja spremenila.

V zadnji predstavitvi omizja pa je **g. Rok Jereb** iz družbe Petrol d.d. podrobneje predstavil nekatere rešitve, ki jih za izboljšanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb izvajajo v družbi. Razlogi za izvedbo takšnih investicij so predvsem v zagotavljanju prihrankov (tako pri porabi energentov kot vzdrževanju), izboljšanju bivanjskih pogojev, večji zanesljivosti sistemov, tehnični nadgradnji sistemov in v zmanjšanju odvisnosti od fosilnih goriv in nihanja cen energentov. V nadaljevanju je predstavil posamezne konkretne rešitve na področju ogrevanja, hlajenja in prezračevanja stavb. Posebej je izpostavil tudi fotovoltaične elektrarne, ki pa so v večstanovanjskih stavbah redkeje uporabljene. Ključni oviri predstavljata zapletenost sprejemanja odločitev in majhna površina streh. Velik izziv v današnjem času pa je tudi vzpostavitev infrastrukture za potrebe povečevanja e-mobilnosti. Nazadnje pa je na kratko predstavil še nekatere druge rešitve, ki mogoče še niso tako pogosto, jih je pa smiselno vključevati tam, kjer to objekt dopušča (npr. baterijski hranilniki, sistemi za soproizvodnjo toplote in električne energije, sistemi daljinskega ogrevanja in toplotne postaje, ...).

V razpravi je **g. Marko Novak** izpostavil pravila, ki se jih v zvezi z energetske učinkovitostjo stavb izmišljujejo na nivoju EU. Ta pravila nimajo nobene zveze z resničnostjo in so v praksi neizvedljiva. Bistveno več energije bi morali vložiti v izvedbo tistih rešitev, ki so dejansko izvedljive in imajo tudi bistveno večje učinke (npr. toplotna izolacija). Posebej je omenil tudi določene standarde, ki so preživeti in jih ne prilagajamo resničnosti. Nazadnje pa je izpostavil potrebo po lažšanju sprejemanja odločitev v večstanovanjskih stavbah, saj je to ena glavnih ovir za izvedbo sanacij.

### **Iz razprave o potrebnih ukrepih na področju energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb lahko izluščimo naslednje:**

- 1. Država naj v zaostrenih razmerah na energetskih trgih bistveno poveča sredstva, ki jih namenja za spodbujanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih in drugih stavb.*

- 2. Olajšati je potrebno odločanje etažnih lastnikov za izvedbo investicij v izboljšanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb, še posebej v primeru povezanih nepremičnin, in sicer z uvedbo večinskega odločanja na nivoju vseh povezanih nepremičnin skupaj in ne na nivoju posamezne nepremičnine.*

### **Davčna politika na področju nepremičnin**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator  
mag. Marko Novak, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija  
dr. Edo Pirkmajer, ZLAN Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije  
Tilen Božič, Ministrstvo za finance*

V uvodu je **mag. Marko Novak** iz Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI predstavil nekaj predlogov za izboljšanje fiskalne politike na področju nepremičnin, pri čemer je izpostavil izboljšanje podatkov o najemih, aktivacijo stanovanjskega fonda in povečanje davčnih prilivov. Najprej je izpostavil problematiko prijavljanja najemnin, saj slovenski zavezanci kot fizične osebe za potrebe odmere davka prijavijo za približno 40% nižje najemnine kot so tržne. Glede na to, da se iz naslova tega davka letno zbere okoli 60 milijonov evrov, država zaradi nizkih prijavljenih najemnin na leto izgubi med 25 in 30 milijonov evrov. V zvezi s tem je predlagal vzpostavitev centralnega portala evidence najemnih stanovanj, predlagal pa je tudi uvedbo minimalne priznane najemnine po posameznih območjih, ki bi služila kot podlaga za obračun davka, če bi bila z najemno pogodbo določena nižja najemnina. Obenem bi morali uskladiti baze podatkov o najemnih stanovanjih z bazo podatkov o začasnih in stalnih prebivališčih, s čimer bi onemogočili prijavo bivališča tretjim osebam, če bivališče ni v bazi podatkov najemnih stanovanjskih nepremičnin. S tem bi se davčni prilivi bistveno povečali hkrati pa bi sčasoma disciplinirali tiste, ki ne prijavljajo realno zaračunane najemnine in tiste, ki sploh ne prijavljajo najemnin. Obenem bi dobili zelo kakovostno evidenco najemnih stanovanj v Sloveniji, ki je nujna, če želimo spremljati gibanja na tem trgu ter služijo kot osnova za izvajanje korektivnih ukrepov. V nadaljevanju je opozoril na učinkovitost ukrepov, s katerimi bi aktivirali prazna stanovanja, pri čemer je posebej izpostavil neustrezen način uvedbe Javne najemne službe (JNS), ki bi ustrezno zaživela le ob uvedbi ustreznih davčnih spodbud. Finančno učinkovitost davčnih spodbud na tem področju (v primerjavi s sredstvi, ki jih mora država vlagati v gradnjo novih stanovanj) je ponazoril tudi na primeru, kjer je primerjal strošek tovrstnega financiranja v primerjavi z davčnimi ugodnostmi na plačilo davka od najemnin. Pomemben potencial za aktivacijo praznih stanovanjskih nepremičnin predstavljajo tudi prevelike enostanovanjske ali dvostanovanjske hiše. To bi bilo najbolj enostavno preko sistema JNS, pri čemer bi morali hkrati za starejše državljane zagotavljati oskrbovana stanovanja. V tem smislu je predlagal tudi izvedbo pilotnega projekta, s katerim bi lahko v praksi preverili izvedljivost tega modela in v katerem bi tako aktivirali 50 stanovanj za starejše ter hkrati 50 stanovanjskih hiš z davčnimi ugodnostmi. S tem poleg ostalega tudi bistveno zmanjšamo t. i. »sivi trg«. Z učinkovito uvedbo tega koncepta bi z enim ukrepom rešili dva problema, saj bi na eni strani zagotovili oskrbovana stanovanja za starejše, na drugi strani pa s pomočjo JNS v izpraznjene hiše naselili mlade in mlade družine, pri čemer bi bile tovrstne hiše na voljo veliko prej, kot v primeru čakanja na gradnjo novih najemnih stanovanj. V zaključku pa je predstavil še izpopolnjen koncept davka na premoženje, ki so ga v združenju poimenovali »tisočinka« in je bil premierno predstavljen na lanskem posvetu. Z dodatnimi izračuni so prišli do najbolj optimalnega predloga tega davka, po katerem bi bilo plačila davka oproščeno premoženje do vrednosti 100.000 evrov, nad to mejo pa bi fizične osebe plačevale davek po stopnji 0,1%, pravne osebe pa po stopnji 0,3%. S tem bi iz tega naslova zagotovili približno 550 milijonov evrov letnih prilivov, kar pomeni približno 300 milijonov več, kot se sedaj realizira iz naslova nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

V nadaljevanju je **dr. Edo Pirkmajer** iz Združenja lastnikov nepremičnin predstavil analizo sistema obdavčitve najemnin in nekaj predlogov za izboljšanje stanja. V uvodu je pojasnil, da se tudi sam strinja z večino predlogov SNZ FIABCI, saj je kot član SNZ FIABCI tudi sam sodeloval pri njihovem oblikovanju, predvsem pa se strinja s tem, da je nujna davčna reforma, in sicer še posebej na področju nepremičnin, saj sta obdavčenje nepremičnin in najemnin instrumenta, s katerimi lahko vplivamo, da se razmere na stanovanjskem področju spreminjajo v zeleno smer. V nadaljevanju pa je izrazil kritiko, ker v Sloveniji ogromno govorimo o stanovanjski oskrbi, pozabljamo pa, da gre v bistvu za stanovanjsko gospodarstvo, ki to oskrbo izvaja. Preveč tako govorimo o socialnih vidikih, ostali pa so zanemarjeni. Stanovanjsko gospodarstvo moramo zato obravnavati tako, kot vse ostale gospodarske dejavnosti, pri tem pa skrbeti, da bo uveljavljena njegova družbena vloga. Pojasnil je, da je pri nas lastniški oziroma prodajni trg stanovanj dokaj dobro urejen, povsem drugačne pa so razmere na najemnem stanovanjskem trgu. Prvi problem je majhnost tega trga, velika težava pa je tudi alokacija stanovanj. Večina novih najemnih stanovanj se dodeluje po administrativnih kriterijih (socialnih in drugih). Najemnine teh stanovanj nimajo vpliva na najemni trg ostalih stanovanj. Zato je poudaril, da bi morali težiti k sistemu oddajanja po tržnih najemninah, pri tem pa ranljivim skupinam zagotoviti pomoč s socialnimi transferi. Zagotavljanje stanovanjske pomoči bi morala biti stvar socialnih služb in ne najemodajalcev. O najemninah za socialno upravičene bi morali odločati organi socialnega skrbstva in ne stanovanjski skladi. Splošna dostopnost javnih najemnih stanovanj po razumni najemnini, bi preprečevala eksczesnost najemnin v zasebnem sektorju. Tretji problem trga pri nas pa predstavljajo ideološki problemi, saj še vedno velja miselnost, da so (vsi) najemodajalci izkoriščevalci, ki izkoriščajo trenutne razmere, da bogatijo na račun najemnikov. Opozoril je tudi na problem različnega obdavčevanja najemnin glede na status najemodajalca oziroma lastnika stanovanja. Najemodajalci, ki so gospodarske družbe ali samostojni podjetniki posamezniki so z davkom bistveno manj obremenjeni kot fizične osebe. Posebej je izpostavil pogosto spreminjanje predpisov na področju obdavčenja najemnin, kar pomeni, da ta ukrep sploh ni prepoznan in ne deluje kot ukrep stanovanjske politike, ampak se ga uporablja iz drugih, predvsem fiskalnih razlogov. Posledice visoke obdavčitve najemnin za fizične osebe so nizko število zasebnih najemnih stanovanj in visoko število praznih in t. i. uporabniških stanovanj. Dogaja se tudi beg najemodajalcev v d.o.o. in s.p., pa tudi spreminjanje namembnosti stanovanj (predvsem za oddajanje v turistične namene). Neustrezna davčna politika je tudi pomemben razlog za neuspeh javne najemne službe, saj je davčna obremenitev lastnika, ob tako nizki najemnini, preprosto prevelika. V zaključku je predstavil še nekatere predloge ukrepov, s katerimi bi stanje izboljšali. Predvsem bi morali davčni sistem stabilizirati, saj pogoste spremembe niso sprejemljive. Davčni sistem je poleg tega izjemno neučinkovit, saj pri vrednosti nepremičnega premoženja v Sloveniji iz tega naslova zberemo izjemno malo prihodkov. Najemodajalstvo bi morali opredeliti kot gospodarsko dejavnost in jo ustrezno regulirati. Najemna stanovanja bi morali registrirati (oddajajo se lahko samo registrirana), registrirati pa bi morali tudi najemodajalce. Urediti bi morali zakup stanovanj, s čimer bi olajšali tudi izvajanje Javne najemne službe. Ker je večina najemodajalcev, ki oddajajo stanovanja kot fizične osebe, upokojenecev, bi jim bilo treba omogočiti, da bi tudi ti lahko stanovanja oddajali profesionalno. Dopustiti pa je treba tudi določene specifične oblike oddajanja nepremičnin mimo najemodajalstva kot gospodarske dejavnosti. Nazadnje pa je poudaril, da stanovanjska problematika zadeva več vladnih resorjev, zato je nujno potrebno koordinacijsko telo. Z reformami je treba začeti takoj, a jih uvajati postopno.

Državni sekretar na Ministrstvu za finance **g. Tilen Božič** je v odzivu najprej pojasnil, da je večina vprašanj, ki so bila odprta na posvetu, dejansko namenjena vladi, saj gre za izjemno pomembna vprašanja, ki se nanašajo na številne resorje. Glede načrtov Ministrstva za finance pa je povedal, da je koncept glede davkov v nastajanju, in sicer tudi v smeri obdavčitve nepremičnin, mogoče celo vsega premoženja, kar je bilo predlagano in je na nek način vključeno tudi v koalicijsko pogodbo. V tem procesu je obljubil tudi sodelovanje vseh deležnikov. Poudaril pa je, da davčni ukrepi redko predstavljajo rešitev. Lahko sicer delujejo stimulatивно, lahko pa tudi zaviralno. Pri davčnih ukrepih moramo biti pozorni tudi na psihološki vidik davkov, kar je v Sloveniji še posebej očitno, saj so ljudje močno navezani na svoje nepremičnine. Pri vprašanju stabilnosti pa je opozoril na problem dnevne politike pa tudi na aktivnosti drugih interesnih skupin, ki pogosto ne delujejo konsistentno in svoja pričakovanja in cilje prilagajajo dnevni politiki. Do konca leta naj bi novi koncept zaključili in odprli širok dialog, tudi z različnimi posvetovalnimi skupinami in strokovnjaki po posameznih področjih. Strinjal se je tudi s potrebo po stabilizaciji davčnega sistema, saj argumentov proti temu ni. V zvezi s predlogom za uvedbo davka na premoženje »tisočinka« je koncept pozdravil, saj je zelo zanimiv, je pa povedal, da so v zvezi s tem številna odprta vprašanja, ki jih bo treba znotraj strokovnega dialoga pretresti. V vsakem primeru je znotraj priprave sprememb obljubil široko javno razpravo.

V razpravi je **mag. Črtomir Remec** iz SSRS državnega sekretarja opozoril na nujnost zagotovitve stabilnega vira financiranja stanovanjske politike in na negotovost, ki jo v tem segmentu povzročajo informacije, da si Ministrstvo za finance prizadeva za izvajanje proračunsko nevtralne stanovanjske politike, kar je glede na prakso iz tujine uspešno samo preko prispevka na plače (Avstrija) ali nepremičninskega davka (Nizozemska) in se lahko nadgrajuje z različnimi oblikami neprofitnih stanovanjskih organizacij ali reguliranih stanovanjskih skladov v delni državni in privatni lasti. Če država ne bo zagotovila stabilnega financiranja stanovanjske politike, potem kljub dobrim dosedanjim rezultatom republiškega in nekaterih mestnih stanovanjskih skladov ne bo možno doseči visokih ciljev iz resolucije Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025, ki je tudi predmet revizije Računskega sodišča in v kratkem pričakujemo končno poročilo.

**Mag. Novak** je opozoril, da iskanje perfektnosti pri uvajanju sprememb pomeni odlaganje takšnih sprememb. Takšna je tudi situacija glede davka na nepremičnine ali na premoženje. Po njegovem mnenju moramo na podlagi sedaj razpoložljivih podatkov in znanja uvesti spremembe, ki jih lahko kasneje še spreminjamo oziroma popravljamo. V nasprotnem primeru nikoli ne bomo prišli do uvedbe. V tem smislu je prepričan, da je »tisočinka« že izjemno dobro domišljena, če se bodo kasneje pokazale potrebe po popravkih ali spremembah, pa tudi to ne bo težava. Če bomo iskali perfektnost, ne bomo uvedli nobene spremembe, ker 100% popolna ni nobena.

**Na podlagi predstavitev in razprave so se udeleženci omizja strinjali z naslednjimi zaključki:**

- 1. Potrebno je znižati efektivno obdavčitev najemnin in nato stabilizirati davčna bremena, saj so pogoste spremembe ena največjih ovir za najemodajalce.*

2. *Vzpostaviti je treba centralne evidence najemnih stanovanj in hiš ter najemodajalcev in izboljšati druge podatke o nepremičninskem trgu, predvsem s ciljem povečanja davčnih prilivov in preprečevanja oddajanja na črno.*
3. *Uvesti je treba davčne spodbude za oddajanje stanovanj v okviru Javne službe za najemniško upravljanje z namenom pospešitve aktiviranja praznih stanovanjskih nepremičnin.*
4. *Glede na priporočila OECD je nujno uvesti davek na nepremičnine, ki bo uravnotežil davčno obremenitev dela.*
5. *Nujno je potrebno preveriti možnost izenačitve davčnega statusa najemodajalcev, ki so fizične osebe v primerjavi s samostojnimi podjetniki posamezniki.*

## STANOVANJSKA SEKCIJA

### **Modeli financiranja stanovanjske gradnje v državah EU**

*Elena Szolgayova - #Housing2030, Co-chair*

*Christian Schantl - Wiener Wohnen, Head Of International Relations*

*Francisco Javier Burón - Barcelona City Council, Manager for Housing*

**Elena Szolgayova (UNECE)** je predstavila razvoj stanovanjske politike v Slovaški republiki od osamosvojitve 1.1.1993 leta do sedaj. Tako kot v večini vzhodno evropskih držav se je v tem času, tudi pred osamosvojitvijo, izvajala obsežna privatizacija državnih in skupnih lastnin, posledica pa je pretežno lastniška struktura stanovanjskega fonda. Po osamosvojitvi je država leta 1995 sprejela nacionalno strategijo, ki je temeljila na s strani države podprtemu sistemu, ki predvsem ustvarja možnosti za pridobitev primerne bivališča. Glavni princip torej temelji na posamezniku, ne glede na to, pa je bil del strategije vzpostavitev pravnih podlag za učinkovito stanovanjsko preskrbo, vzpostavitev ekonomskih instrumentov za razvoj instrumentov stanovanjske politike ter, morda najpomembnejše, letna alokacija znatnega dela državnega proračuna, ki je namenjen stanovanjski politiki. Ena izmed prioritete je bila, poleg modernizacije obstoječega stanovanjskega fonda, tudi ponovna vzpostavitev javnega najemnega stanovanjskega fonda. Izmed ekonomskih instrumentov je vredno izpostaviti dva, to je Državni sklad za razvoj stanovanjske politike (1996) in Program stanovanjskega razvoja (1998 - zagotovljene subvencije Ministrstva za promet in gradbeništvo Slovaške republike). Občine razvijajo projekte in prispevajo zemljišča za pridobivanje novih najemnih enot, financirane pa poteka s strani sklada in subvencij ministrstva. Najemnina je regulirana v višini 5% vrednosti/leto.

Državni sklad za razvoj stanovanjske politike – gre za revolving finančni sklad, ki je voden s strani ministrstva. Vrsta podpore: ugodni dolgoročni krediti (do 100% stroškov; ročnost do 40 let, diferencirana obrestna mera od 0% do 3%).

Subvencije/nepovratna sredstva za gradnjo stanovanj s strani ministrstva za:

- gradnjo najemnih stanovanj v javnem sektorju, namenjenih socialnim upravičencem,
- izgradnjo tehnične infrastrukture,
- odpravljanje sistemskih okvar.

Upravičeni prijavitelji: Občine

Višina subvencije:

- običajni standard - največ do 40% nabavnih stroškov (največ 1.200 EUR)
- osnovni standard - največ do 75% nabavnih stroškov (največ 830 EUR)

Sredstva države v Državnem skladu so se vsled lastnih sredstev sklada, ki so se s časom večala, tudi nominalno zmanjševale in danes predstavljajo okrog desetino sredstev sklada (leta 2000 praktično celoto).

**Christian Schantl (Dunaj)** je predstavil »dunajski model« preskrbe s cenovno dostopnimi stanovanjskimi rešitvami. Več kot  $\frac{3}{4}$  stanovalcev Dunaja je najemnikov, 50% prebivalcev Dunaja živi v subvencioniranih stanovanjih, in sicer bodisi v 220.000 mestnih stanovanjih bodisi v 200.000 enotah v lasti stanovanjskih zadrug. Močna je zavest, da javnih služb vključno s stanovanjsko preskrbo ni mogoče prepustiti zgolj trgu.



Izdatki Dunaja za stanovanjsko politiko znašajo 440 milijonov evrov, od tega 250 milijonov evrov prispeva zvezna država. 355 milijonov evrov izdatkov gre za objektivne subvencije (gradnjo in renovacijo), 85 milijonov evrov pa za subvencije najemnin. Sredstva, ki jih prispeva država so zakonsko določena, davčno zbrana na nacionalni ravni in predstavljajo fiksn del 0,5% bruto dohodka delavca, prav toliko pa prispeva delodajalec. 40% vseh zgrajenih stanovanjskih enot na Dunaju je cenovno dostopnih! Državno financiranje zagotavlja trdno osnovo za načrtovanje kompleksnih stanovanjskih programov, ki bi bili nemogoči v okviru stanovanjske politike, ki je strogo odvisna od trga.

**Francisco Javier Burón (Barcelona)** je izpostavil, da je pristop Barcelone glede na pristojnosti, ki jih mesto ima, od spodaj navzgor, saj za razliko od Avstrije državnih vzvodov ne morejo koristiti, prejšnji model je slonel na paradigmi, kako čim več najemnikov spremeniti v lastnike, kar je rezultiralo v trenutno enem izmed najnižjih delov najemnikov v strukturi prebivalstva na evropski ravni. Barcelona sledi politiki, v skladu s katero naj bi stanovanjske enote zagotavljali 1/3 privatni, 1/3 javni in 1/3 javno/zasebni ponudniki. Barcelona (tudi država z majhno razliko) skozi zemljiško politiko zavezuje investitorje, da ti 40% novih enot namenijo po dostopnih cenah, v »greenfield« investicijah v skladu z zakonom polovico od teh za najem. V primeru da gre za zvišanje ali prenovo, je ta zahteva 30%. Kar se tiče cenovno dostopnih stanovanj, ta hip Barcelona zagotavlja okrog 2/3 le teh. Ostalo gre za okvirni sporazum z »zadrugami« - finančne obveznosti pa so krite/garantirane z okvirnim sporazumom z državo, na podlagi katere lahko zadruge ali socialni ponudniki pridobijo ugodnejše kredite. Ta model vključuje tudi revolving element, saj mora biti poleg zemlje, ki ostane v mestnih rokah, po poplačilu kreditov 50% dobička reinvestiranega v skupni fond za cenovno dostopna stanovanja. Tretji model pa je skupno podjetje z dvema privatnima družbama, ki imata skupaj 50% delež v podjetju. Mesto prispeva zemljo (75 let stavbna pravica) in 50% gradbenih stroškov. Podjetje ima do 2027 nalogo dokončati 4.100 stanovanj, vključuje pa prav tako revolving element – dobiček mora biti reinvestiran ali v nadaljevanje dejavnosti v podjetju ali podobno dejavnost. Mesto prav tako kupuje stanovanjske enote.

#### **Iz razprave o potrebnih ukrepih na področju stanovanjske politike lahko sklenemo:**

- 1. Stanovanjske politike ne smemo prepustiti izključno trgu.*
- 2. Za dolgoročno učinkovito in koherentno stanovanjsko politiko potrebujemo trajni, sistemski in davčno osnovani vir financiranja.*
- 3. Javna intervencija v smislu financiranja cenovno dostopnih stanovanj in delne regulacije trga prinaša širše koristi za družbo.*
- 4. Aktivna zemljiška politika usmerjena v zagotavljanje cenovno dostopnih (najemnih) stanovanj je uveljavljena praksa v tujini, urbanizacija in pomanjkanje zemljišč pa narekujejo nujnost uvedbe le te tudi v Republiki Sloveniji, predvsem v smeri določanja odstotka novozgrajenih cenovno dostopnih stanovanjskih enot.*

#### **Predstavitev rezultatov Načrta za okrevanje in odpornost**

*Alen Červ, Ministrstvo za okolje in prostor*

**G. Červ** je predstavil okvirje Načrta za okrevanje in odpornost, ki je v 50% sofinanciral projekte izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v vrednosti 60 milijonov evrov. Poudaril je, da je sistem, ki bazira na javnih stanovanjskih skladih dolgoročno stabilen, zagotavlja trajno in redno preskrbo z javnimi najemnimi stanovanji in nas znotraj tega ni treba skrbeti, kaj bo po izteku kakršnega koli roka podeljenega v okviru npr. koncesij.

Kriteriji razpisa so bili robustni, upravičenci jasno omejeni na javne akterje, spodbude so bile namenjene rekonstrukcijam, nakupom in novogradnjam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj. Prednost pa je bila dana energetske učinkovitosti – 82% projektov bo izpolnjevalo energijski razred A1. Na razpis je 27 deležnikov skupno posredovalo 43 vlog za sofinanciranje projektov. Strokovna komisija je ugotovila, da je med prejetimi vlogami 34 formalno popolnih, 8 nepopolnih in ena, ki se zaradi manjkajočih obveznih prilog zavrže. Vseh 8 vlagateljev, ki so vložili formalno nepopolne vloge, je pravočasno in skladno z zahtevami posredovalo dopolnitve, zato je v strokovni pregled in ocenjevanje prišlo 42 vlog, ki so bile razvrščene po številu točk in po datumu vložitve vloge.

Z razpisom je bila pokrita cela država, od majhnih projektov do velikih projektov za skupno 1.036 stanovanjskih enot.

#### **Iz razprave lahko izluščimo naslednje:**

- 1. Glede na udeležence razpisa NOO - Sistem, ki bazira na javnih stanovanjskih skladih, je dolgoročno stabilen, zagotavlja trajno in redno preskrbo z javnimi najemnimi stanovanji brez bojazni, kaj bo z namembnostjo stanovanjskih enot po izteku kakršnega koli roka podeljenega v okviru npr. koncesij ali spremembe poslovne politike lastnika.*
- 2. Pogoji neprofitne najemnine, glede na dejstvo, da gre za nepovratna sredstva, je zelo utemeljen, in zgolj s temi sredstvi je zagotovljena finančna vzdržnost teh projektov. Deležniki, ki teh sredstev niso prejeli in razvijajo projekte v skladu z določbami o neprofitnih najemnih stanovanjih, pa v tem trenutku kličejo k uveljavitvi stroškovne najemnine.*

#### **Ukrepi zemljiške politike za izboljšanje stanja na stanovanjskem področju**

*mag. Tomaž Černe, Igea d.o.o.*

**G. Černe** je predstavil zemljiško politiko in instrumente urejanja prostora, zakonitosti prostora in cilje zemljiške politike, ki naj bi jih narekovale potrebe posameznih ostalih politik, med katerimi je tudi stanovanjska politika. Predstavi instrumente in ukrepe zemljiške politike, ki imajo vpliv na stanovanjsko področje, od načrtovanja namembnosti in izrabe zemljišč ter nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, do ukrepov zemljiške politike po ZUREP 3. Normativne osnove za izvajanje ukrepov zemljiške politike v Sloveniji obstajajo. A to je le potreben, ne pa zadosten pogoj za njihovo učinkovito uporabo. Cene zemljišč za stanovanjsko oskrbo in posledično tudi cene stanovanj ostajajo zelo visoke, ustreznih stanovanj je premalo.

Na splošno so za to trije vzroki in sicer:

1. Pomanjkljivosti predpisov in (predvsem) nedoslednost njihovega izvajanja.

- Načrt preskrbe s stavbnimi zemljišči (krovni dokument zemljiške politike po ZUREP 3) je od leta 2017 do sedaj pripravila le ena občina
  - Nobena občina še ni vzpostavila evidence stavbnih zemljišč v skladu z ZUREP 3
  - Občine vlagajo relativno malo v razvoj stavbnih zemljišč
2. Razdrobljenost občin in s tem povezano pomanjkanje usposobljenega kadra. Za izboljšanje stanja na tem področju je smiselno začeti spodbujati občine k združevanju uprav na delovnem področju zemljiške politike ter začeti z izobraževanjem kadrov na način, da bodo razumeli vlogo in instrumente zemljiške politike.
  3. Pomanjkanje sredstev za financiranje izvajanja ukrepov aktivne zemljiške politike. Ustanovitev sklada za obnovo razvrednotenih območij in razvoj stavbnih zemljišč. Za financiranje ukrepov zemljiške politike je potrebno zagotoviti sklad, iz katerega bi lahko občine pod določenimi pogoji črpale (povratna) sredstva za izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike.

Dejstvo je, da je zaloga zemljišč na katerih je s prostorskimi akti možna gradnja stanovanj velika. Občine pa je treba spodbuditi k podrobnejšemu načrtovanju naselij. Preohlapni prostorski izvedbeni pogoji in nalaganje financiranja priprave podrobnih prostorskih načrtov investitorjem ovirajo razvoj naselij in ne omogočajo zaščite javnega interesa. Omejiti bo treba tudi spremembe namembnosti oziroma uporabe stanovanjskih objektov za turistične namene in omejiti turistifikacijo v turistično najbolj obleganih naseljih. Turistifikacija namreč povzroča pomanjkanje in posledično tudi dvig cen stanovanj. Za to je potrebno na ustrezen način podrobneje urediti pravila za prostorsko načrtovanje v okviru Prostorskega reda Slovenije, ki je predviden v ZUREP 3. Področje je možno urediti s podrobnejšimi pravili za prostorsko načrtovanje, ki jih sprejme vlada ali v smernicah za prostorsko načrtovanje. S tem bi bilo treba uskladiti tudi Zakon o gostinstvu in sicer v delu, v katerem predpisuje tehnične pogoje za turističnih nastanitvev. Prav tako je treba spremembe rabe stanovanjskih stavb v nastanitvene kapacitete nedvoumno izvzeti iz posegov, za katere ni potrebno nobeno dovoljenje ali soglasje. Takšne spremembe namreč pogosto omogočajo prikrita spremembe rabe in namembnosti objektov. Sistem NUSZ je zastarel in podnormiran. Prepričan je, da bi v Sloveniji potrebovali reformo na področju dajatev na nepremičnine. V sklopu reforme bi NUSZ ukinili ter uvedli moderni davek na posest nepremičnin. Ker pa gre očitno za težaven in dolgotrajen politični proces, je nujno v vmesnem obdobju urediti predvsem področje določanja predmetov odmere NUSZ, pravne stabilizacije podatkov uporabljenih za odmero ter evidence podatkov. To še posebej velja za nezazidana stavbna zemljišča. S tem bi NUSZ lahko poleg fiskalne vloge učinkoviteje opravljal vlogo instrumenta zemljiške politike.

#### **Iz razprave izhaja:**

1. *Cene zemljišč za stanovanjsko oskrbo in posledično tudi cene stanovanj ostajajo zelo visoke, ustreznih stanovanj je premalo.*
2. *Za izboljšanje stanja na tem področju je smiselno začeti spodbujati občine k združevanju uprav na delovnem področju zemljiške politike ter začeti z*

*izobraževanjem kadrov na način, da bodo razumeli vlogo in instrumente zemljiške politike.*

- 3. Ustanovitev sklada za obnovo razvrednotenih območij in razvoj stavbnih zemljišč - za financiranje ukrepov zemljiške politike je potrebno zagotoviti državni sklad, iz katerega bi lahko občine pod določenimi pogoji črpale sredstva za izvajanje ukrepov aktivne zemljiške politike.*
- 4. Omejiti bo potrebno spremembe namembnosti oziroma uporabe stanovanjskih objektov za turistične namene in omejiti turistifikacijo v turistično najbolj obleganih naseljih.*
- 5. Potrebno je ustrezno davčno obremeniti nezasedena stanovanja, hkrati pa znižati obdavčitev dohodkov od oddajanja nepremičnin v najem.*

### **Analiza izvajanja javne službe za najem stanovanj in pilotnega projekta Bivalna skupnost za mlade**

*Alenka Kern, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad*

**Ga. Kern** je predstavila rezultate razpisa in projekta Javne najemne službe in Stanovanjsko skupnost za mlade na Gerbičevi ulici v Ljubljani s 109 bivalnimi enotami, ki je bila končana maja 2021. Aktivacija praznih stanovanj je bila predvidena že z Resolucijo o Nacionalnem stanovanjskem programu, z novelo SZ-1 pa tudi podana zakonska podlaga, na podlagi katere je Vlada RS z Uredbo uredila in predvidela delovanje javne najemne službe v okviru SSRS. Največja težava regulacije je višina najemnine, ki je omejena na 1,3 kratnik neprofitne najemnine ter minimalno 3 letno obdobje oddajanja v najem, pri tem pa lastnik ni deležen nikakršnih davčnih olajšav. Na razpis se je odzvalo 31 ponudnikov, s 6 pa je sklenjena pogodba. V nadaljevanju je ga. Kern predstavila še rezultate razpisa za podnajem in torej uporabo teh šestih stanovanjskih enot, za katere je kandidiralo čez 350 prosilcev.

#### **Iz razprave lahko izluščimo naslednje:**

- 1. Od okrog 150.000 statistično praznih stanovanj, ki naj bi jih vsaj delno aktivirala javna najemna služba, je ta kljub izjemnemu trudu uspela z aktivacijo zgolj šestih stanovanjskih enot.*
- 2. Brez ustrezno višje najemnine in davčnih vzpodbud za lastnike, ni pričakovati, da bo javna najemna služba kot instrument zaživela.*

### **Upravljanje lastnih večstanovanjskih objektov**

*Natalija Krumpak in Dušan Lahe, Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor*

**Ga. Natalija Krumpak** in **g. Dušan Lahe** sta predstavila primer dobre prakse, po katerem je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor s 1. aprilom letošnjega leta v lastno upravljanje prevzel vse nepremičnine, ki so v njegovi 100% lasti. S tem je JMSS Maribor postal upravnik 42 stavb s 493 posameznimi deli. V predstavitvi sta natančno povzela vse storitve, ki jih v tej vlogi opravljajo, izpostavila pa sta tudi prednosti in

slabosti takšne organizacije. Na skladu so prepričani, da gre za zelo učinkovito rešitev v stavbah, v katerih ni drugih etažnih lastnikov, zato bodo s projektom nadaljevali.

### **Nova digitalna platforma za delo slovenskih nepremičninskih in stanovanjskih skladov ter občin**

*Sara Bohak, Imagine d.o.o.*

**Ga. Bohak** in **g. Sevčnikar** sta predstavila digitalno platformo za delo nepremičninskih in stanovanjskih skladov ter občin. Na kratko sta predstavila nov programski modul iSklad, ki je namenjen posebej stanovanjskim in nepremičninskim skladom v Sloveniji ter slovenskim občinam. Modul služi za obdelavo in vodenje javnih razpisov za oddajo stanovanj ter stanovanjskih hiš v najem. Razvit je skladno z zakonskimi zahtevami, ki ponudniku nalagajo transparentno upravljanje po načelu enakega obravnavanja, preglednosti ter javnosti postopkov, kar je brez ustrezne programske podpore izredno zahtevno. Platforma vsebuje celovito rešitev za upravljanje nepremičninskega portfelja, hkrati pa stanovanjskim skladom omogoča učinkovito upravljanje z najemnimi razmerji in razpisi za dodelitev neprofitnih stanovanjskih enot. Digitalna platforma je v procesu dograjevanja in bo glede na možnosti dostopa do baz podatkov v državnih evidencah v bodoče še poenostavila delovne procese ter uporabniško izkušnjo. Prisotni so se strinjali, da uporaba tovrstnih rešitev nedvomno zmanjša možnost napak pri poslovanju ob hkratni poenostavitvi in pospešitvi delovnih procesov.

## SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

### **Predlogi za zakonske spremembe na področju upravljanja nepremičnin**

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

*Anita Hočevar Frantar, Vodja Sektorja za stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor*

*Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija*

*Luka Ivanič, Ministrstvo za pravosodje*

V uvodu je **g. Boštjan Udovič** kot izhodišče za razpravo predstavil predloge za zakonske spremembe na področju upravljanja nepremičnin, ki so jih v Združenju upravnikov nepremičnin pripravili v letu 2016. Pojasnil je, da so bili nekateri v vmesnem času vsaj delno upoštevani, najpomembnejši pa še vedno ostajajo odprti. Tako je zakonodajalec z zadnjimi spremembami Stanovanjskega zakona poenostavil odločanje etažnih lastnikov o določitvi upravnika, ko ta ni obvezen, ter odločanje o zavarovanju stavbe kot celote. Uvedeno je bilo tudi elektronsko odločanje etažnih lastnikov. Med pomembnejše spremembe pa spadajo izboljšave v zvezi z rezervnim skladom, ki omogočajo večjo transparentnost in varnost teh sredstev. Poleg tega je večja pooblastila dobila Stanovanjska inšpekcija, kar bi moralo vplivati k boljšemu nadzoru, v celoti pa je bil upoštevan predlog glede ureditve pravnega statusa skupnosti etažnih lastnikov.

Bistveno bolj pomembni pa so predlogi, ki še vedno ostajajo aktualni. Glede teh bo tudi potekala strokovna razprava, ko se bodo začele pripravljati celovite spremembe področne zakonodaje. Kot najpomembnejši predlog je izpostavil potrebo po enotni ureditvi upravljanja vseh stavb v etažni lastnini v enem zakonu, glede česar v strokovni javnosti obstaja precejšnje soglasje. Izjemnega pomena je tudi potreba po uvedbi licenciranja ali vzpostavitvi drugih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin. Gre namreč za dejavnost, ki je trenutno popolnoma deregulirana, kar je, glede na njen pomen in tveganja, ki v zvezi s tem nastajajo, nerazumljivo. Izpostavil je tudi željo, da se položaj in pristojnosti nadzornih odborov uredijo podrobneje, saj je v praksi glede tega precej nejasnosti. Še vedno ostaja aktualen predlog za uvedbo obveznega zavarovanja večstanovanjskih stavb za nekatera najpomembnejša tveganja. V okviru združenja si prizadevajo tudi za natančnejšo in enostavnejšo ureditev postopka zamenjave upravnika ter za dodatne spremembe pri načinu vodenja in porabe sredstev rezervnega sklada. S tem v zvezi je omenil tudi možnost uvedbe posebnega (kvalificiranega) kaznivega dejanja in idejo, da bi s sredstvi rezervnih skladov upravljala država. Nazadnje je omenil še predlog za uvedbo konstitutivnega vpisa v register upravnikov, ki ga stroka pričakuje že dolgo.

**Ga. Anita Hočevar Frantar** z Ministrstva za okolje in prostor, je najprej povedala, da se resne razprave o enotnem zakonu o upravljanju niso niti še začele in smo torej v tem smislu še zelo na začetku. V tem trenutku niti ne vemo kakšna bo usoda resorja Ministrstva za okolje in prostor, ki se bo verjetno delil. Glede licenciranja upravnikov stališče ministrstva ostaja, da oviro predstavlja zakonodaja EU, na kar so bili v letu 2008 opozorjeni s strani Ministrstva za gospodarstvo. Vsekakor pa se strinjajo s tem, da bo treba uvesti vsaj določene pogoje za opravljanje dejavnosti. V zvezi z urejanjem pristojnosti nadzornih odborov je poudarila, da predvsem nasprotujejo kakršnikoli širitvi njihovih pristojnosti, ker so bili uvedeni kot vezni člen med upravnikom in etažnimi lastniki in ne kot organ, ki bi sprejemal odločitve. Na ministrstvu se strinjajo z uvedbo obveznega zavarovanja večstanovanjskih stavb, pri čemer je treba predvsem odgovoriti na vprašanje, katera tveganja je nujno zavarovati. V zvezi s poenostavitvijo postopka

zamenjave oz. odpovedi upravnika je poudarila, da obrazci ne pridejo v poštev, razen če ga pripravi nekdo na trgu (npr. strokovno združenje) in predstavlja priporočilo. Sama pa meni, da je postopek dobro urejen, problematični so le postopki, ki trajajo predolgo. Glede nadaljnega urejanja rezervnega sklada je bilo precej že narejenega, dvomi pa, da bi bila izvedljiva ideja, da bi država prevzela upravljanje rezervnih skladov. V vsakem primeru pa na ministrstvu podpirajo konstitutivno naravo vpisa v register upravnikov.

**G. Franci Gerbec** iz SNZ FIABCI Slovenija je najprej poudaril, da se je strokovna skupina na čelu z dr. Juhartom, ki je pred leti pripravljala izhodišča za spremembe Stanovanjskega zakona, strinjala z notnim zakonom za upravljanje vseh stavb v etažni lastnini. Ob tem je poudaril nekatere dobre prakse držav EU, ki bi jih veljalo ob tem upoštevati. Znotraj tega pa bi predlagal, da se črta obveznost sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih. Ta lahko ostane zgolj kot možnost, da etažni lastniki določena pravila uredijo drugače, kot so urejena v zakonu. Glede licenciranja upravnikov je ravno tako opozoril na francosko zakonodajo, ki upravnika zelo strogo regulira. Država mora vzpostaviti osnovne okvire za zagotavljanje pravne varnosti. Ureditve so različne, a večina držav vsaj osnovno regulacijo ima. V zvezi s poenostavitvijo in pospešitvijo postopkov vpisa upravnikov v register je predlagal, da se ti postopki skoncentrirajo pri enem organu, kar je bilo že uvedeno na področju zemljiške knjige. Strinja se tudi z obveznim zavarovanjem stavb, pri čemer je posebej pomembna civilna odgovornost iz naslova obratovanja hiše. Opozoril pa je tudi na zavarovalnice, ki številnih produktov pri nas ne ponujajo. V zvezi z rezervnim skladom je opozoril predvsem na problematičnost izbirne uvedbe načela »štirih oči«. Predlagal je, da bi bilo to obvezno. Res pa je, da si etažni lastniki te odgovornosti pogosto niti ne želijo. Nazadnje je predlagal, da se po vzoru nekaterih drugih evropskih ureditev bistveno poenostavi postopek reševanja sporov. Verjetno bi bilo smiselno uvesti tudi neko obliko obvezne mediacije, lahko celo pod okriljem države.

V zvezi s pobudo za poenostavitev in pospešitev postopka reševanja sporov je **ga. Hočevar Frantar** opozorila na načrte Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, da bi v ta namen ustanovili posebno agencijo.

Nazadnje je svoja stališča predstavil še **g. Luka Ivanič** z Ministrstva za pravosodje. Glede enotnega zakona se bo treba najprej dogovoriti o resorju, kamor bi takšen zakon spadal. Opozoril je tudi na določen trend čiščenja zakonodaje in koncentracijo rešitev v nadrejenih predpisih. Če bi to nalogo poverili Ministrstvu za pravosodje, ki se trenutno s tem področjem ukvarja predvsem na normativni ravni, bi morali ministrstvo pred tem ustrezno okrepiti (kadrovsko, finančno in drugače). Ko bo ta odločitev sprejeta in uveljavljena, pa pridejo na vrsto druga vprašanja. Najprej seveda vprašanje o globini regulacije oz. posega države v pogodbeno svobodo akterjev na trgu. Osebnostno se mu zdi, da je licenciranje upravnikov primerna rešitev. Nenavadno je namreč, da imamo regulirane nepremičninske posrednike, pri katerih tveganje nastaja pri enkratnem dogodku, ne pa upravnikov, pri katerih so tveganja trajna. Tudi obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti je nekaj povsem logičnega, se pa znajo težave pojaviti pri oblikovanju ustreznega produkta pri zavarovalnicah. Idejo o posebnem kaznivem dejanju so že posredovali pristojnim znotraj ministrstva, tako da je ustrezno zabeležena. Ključno vprašanje pa bo, kako hitro lahko pride do konsolidiranja vladnih resorjev in do iskanja primerne resorja, saj se bomo šele potem lahko začeli pogovarjati o vsebini.

V razpravi je predstavnik Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper opozoril predvsem na težavo dvojnega zavarovanja. Sklad namreč zavaruje vse svoje premoženje, če se v okviru stavbe etažni lastniki z večino odločijo o zavarovanju stavbe kot celote pa morajo plačevati še to premijo. To bi bilo treba urediti. **Ga. Hočevnar Frantar** je pojasnila, da do dvojnega zavarovanja v nobenem primeru ne bi smelo prihajati.

**Na podlagi predstavitev in razprave so se udeleženci v prvem delu omizja strinjali z naslednjimi zaključki:**

- 1. Nemudoma naj se prične strokovna razprava o celoviti prenovi ureditve upravljanja vseh stavb v etažni lastnini, ki naj se po možnosti uredi v enotnem zakonu.*
- 2. Na začetku razprave je treba rešiti vprašanje resorja, v katerega bi „zakon o upravljanju etažne lastnine“ spadal.*
- 3. Resorju, ki bi v tem smislu prevzel pripravo sprememb oziroma novega zakona, je treba zagotoviti ustrezne finančne in kadrovske vire.*
- 4. V strokovno razpravo, ki bo temu sledila, naj se pri posameznih vprašanjih vključi vso strokovno javnost in druge deležnike.*
- 5. Ena od prvih nalog je natančen primerjalno pravni pregled zakonodaje s področja upravljanja etažne lastnine in iskanje primernih rešitev za odprta vprašanja.*

### **Nekatera odprta vprašanja vzdrževanja večstanovanjskih stavb**

*mag. Peter Kern, Domplan d.d. Kranj*

*Janez Ribnikar, SPL d.d. Ljubljana*

*Anže Urevc, Dominvest d.o.o. Jesenice*

*Matija Polajnar, Ministrstvo za okolje in prostor*

**G. Janez Ribnikar** je v uvodu predstavil težave pri načrtovanju vzdrževanja stavb, ki so povezane s časovno komponento (načrti za obdobje 1-5 let), s pričakovano življenjsko dobo posameznih elementov stavbe (zastarel pravilnik o standardih vzdrževanja, vključiti tehnološko sodobnejše rešitve), z zagotavljanjem finančnih virov (višina prispevka v rezervni sklad, največja težava nezadostnost sredstev, kreditiranje), pojav interventnega vzdrževanja, ki ga ni mogoče predvideti vnaprej.

V nadaljevanju je **g. Peter Kern** predstavil konkretni primer potrebnega interventnega vzdrževanja zaradi škodnega dogodka na stavbi in težave povezane s sanacijo škode (odkritje strehe na večstanovanjski stavbi v Kranju). Še posebej je izpostavil problem obsega del, ki jih lahko upravnik naroči brez soglasja etažnih lastnikov, da zagotovi preprečitev nadaljnje škode in njihovo varnost ter odgovornost upravnika za izbiro tretje osebe za izvedbo nujnih vzdrževalnih del. Etažni lastniki so se odločili za večjo prenovu strehe, ki pa zahteva več časa za pripravo in izvedbo.



**G. Anže Urevc** je predstavil vsebine iz gradbenega zakona, ki jih mora poznati upravnik pri pripravi in izvedbi načrtov vzdrževanja večstanovanjskih stavb:

- priprava načrta vzdrževanja (obvezna, dela ovrednotiti terminsko in cenovno),
- potrebno soglasje glede na vrsto vzdrževalnih del (več kot 50%, 75%),
- glede vzdrževanja stavbe SZ-1 napotuje na uporabo GZ-1,
- bistvene zahteve po GZ-1 za objekte upoštevati pri izvedbi vzdrževalnih del,
- udeleženci pri gradnji in njihova vloga,
- postopek izvedbe vzdrževalnih del (projekt, razpis, izbor, pogodba, izvedba, nadzor).

**G. Matija Polajnar** je predstavil stališča MOP glede navedene problematike in sicer:

- *Kaj konkretno so nujna vzdrževalna dela je odvisno od okoliščin konkretnega primera, v primeru nejasnosti lahko mnenje poda izvedenec.*
- *Če upravnik za izvedbo, tudi nujnih del, izbere tretjo osebo sam ali v sodelovanju z NO, odgovarja za izbiro.*
- *Kadar gre za nujna vzdrževalna dela, mora upravnik ukrepati takoj.*
- *Če imajo ta dela značaj celovitega vzdrževanja skupnega dela, pa jih upravnik koordinira na podlagi sprejetega sklepa etažnih lastnikov o izvedbi del.*
- *Upravnik ne nosi odškodninske odgovornosti, če etažni lastniki niso sprejeli sklepa glede posla rednega upravljanja, če je posel nujen za vzdrževanje stavbe se uporabijo določbe 28. člena SZ-1.*
- *Načrt vzdrževanja je »živ« dokument, katerega vsebino je potrebno letno ažurirati. MOP ne vidi potrebe po daljšem načrtovanju od 1-5 let.*
- *MOP bo v letu 2023 pristopil k pripravi normativnih sprememb na področju standardov vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.*
- *Minimalno zakonsko predpisani prispevek v rezervni sklad ne omogoča oblikovanja finančnega fonda, ki bi omogočal izvedbo večjih prenovitvenih del in to tudi ni namen obveznih vplačil, zato brez občutnega dolgoročnega povišanja vplačil v rezervni sklad, posojila ali obročnega odplačevanja investicij v obnovo ni mogoče izpeljati.*
- *Obveznost zavarovanja stavbe kot celote odpira več pomembnih vprašanj kot so: nabor tveganj, ki bi morala biti obvezno zavarovana, zavarovalna vsota, veljavnost zavarovalne police ob neplačilu enega ali več etažnih lastnikov in možnosti uporabe sredstev rezervnega sklada.*
- *Zakon in pravilniki ne smejo predpisati obličnosti, predpisuje pa vsebino načrta vzdrževanja (navedbo vzdrževalnih del, oceno potrebnih finančnih sredstev, dinamiko izvajanja po letih, možne vire financiranja za izvedbo).*
- *Za posle vzdrževanja stavbe se štejejo dela, ki jih gradbeni zakon uvršča med vzdrževanje objekta, priprava projektne dokumentacije za izvedbo ter dela in storitve za zagotavljanje predpisanih ukrepov varstva pred požarom ter drugih ukrepov za zaščito in reševanje.*

### **Analiza sistema delitve stroškov ogrevanja**

*Niko Natek, Kssena Zavod Energetska agencija za Savinjsko, Saleško in Koroško*

**G. Niko Natek** je predstavil analizo tehnične in stroškovne učinkovitosti uporabe delilnikov toplote pri obračunu stroškov za toplotno energijo in ugotovitve raziskave:

- Uporaba delilnikov je za večino obstoječih večstanovanjskih stavb s povprečno rabo energije najbolj stroškovno učinkovita metoda za obračun po dejanski porabi.
- Strošek izvajanja delitve predstavlja majhen del celotnih stroškov stavbe.
- Smiselnost uporabe delilnikov je najbolj izkazana pri energetsko neučinkovitih stavbah.
- V stavbah, kjer so vsa stanovanja v uporabi, kjer vsi upoštevajo načela URE, kjer so na vseh grelnih telesih delilniki, plačujejo toploto po porabniškem deležu, ki je zelo primerljiv z deležem ogrevane površine.
- Uporaba pravilnika pri določanju končnih porabniških deležev ustrezno ščiti uporabnike pred malverzacijami in anomalijami.
- V primeru uporabe 12. člena (ni podatkov z delilnikov po krivdi lastnika), ostali uporabniki plačajo precej manj, saj takšen odjemalec nase prevzame znaten delež.
- Glede na ceno energije, ki jo plačujejo uporabniki, postane uporaba delilnikov ekonomsko neupravičena, pri porabi manjši od 25 kWh/m<sup>2</sup> ogrevane površine.

### **Predlagajo sledeče zakonodajne spremembe delitve stroškov toplote:**

1. *Stroški za ogrevanje se v višini najmanj 50% in največ 100% razdelijo med posamezne dele stavbe po porabniških deležih na podlagi pravilnika.*
2. *Za stavbe s porabo manjšo od 25 kWh/m<sup>2</sup> ogrevane površine uporaba delilnikov ne bo obvezna, za delitev se uporabi ogrevana površina.*
3. *Porabniški deleži, ki so nižji od 40% deleža ogrevane površine se zvišajo na 40%, lahko pa tudi na 60%, če takšen sklep sprejmejo etažni lastniki.*
4. *Izvajalec delitve, obračuna oz. zavezanec za obveščanje je odgovoren podatke posredovati pristojni inštituciji v skladu s smernico, ki bo predpisana.*

### **Program usposabljanja Operativni upravnik/Operativna upravnica**

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

*Nives Fortunat Šircelj, GZS-Center za poslovno usposabljanje*

**G. Boštjan Udovič** je predstavil razloge za pobudo za uvedbo Nacionalne poklicne kvalifikacije Operativni upravnik/Operativna upravnica (NPK) in posledično za pripravo posebnega programa usposabljanja, ki je usklajen z vsebino Kataloga znanj in spretnosti za NPK. Oboje predstavlja odlično priložnost za dvig strokovnega znanja operativnih upravnikov in s tem kakovosti storitev, nenazadnje pa tudi za morebitno uvedbo licenc oziroma regulacije dejavnosti. Vsebina programa je razdeljena na pet tematskih sklopov, za vse skupaj pa je namenjenih 40 pedagoških ur.

V nadaljevanju pa je **ga. Nives Fortunat Šircelj** s Centra za poslovno usposabljanje pri GZS podrobneje predstavila nekatera tehnična vprašanja. Pojasnila je, da se bo izvedba programa začela v januarju prihodnje leto, v vsakem ciklusu pa bo prostora za 30 udeležencev. Da bi program čim bolj približali interesentom, je izvedba določenih ciklusov predvidena v Mariboru, kar bo odvisno od zanimanja.

### **Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije**

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

Stanovanjska inšpekcija je poleg rednih inšpekcijskih postopkov tudi v letošnjem letu opravljala usmerjene nadzore pri upravnikih in sicer:

- ali je upravnik podal poročilo o upravnikovem delu in
- ali je upravnik izdelal mesečni obračun stroškov in prikazal stanje rezervnega sklada.

Pri obeh nadzorih ni bilo ugotovljenih kršitev.

**Ga Nevenka Kosec** je podala tudi priporočilo za upoštevanje 171. člena SZ-1, ki se je povečal z dodatnimi prekrškovnimi določbami in tudi na višje globe, ki se lahko izrečejo v primeru kršitev.

## SEKCIJA ZA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

### **Način dostopa do informacij in podatkov po prenovi distribucijskega okolja Geodetske uprave RS**

*Kristina Perko, Geodetska uprava Republike Slovenije*

V uvodu je **ga. Perko** poudarila, da je bil sprejet Zakon o katastru nepremičnin.

1. Kataster nepremičnin združuje:

- Zemljiški kataster
- Kataster stavb
- Register nepremičnin

Kataster nepremičnin je temeljna evidenca podatkov RS o položaju, obliki, fizičnih in drugih lastnosti parcel, stavb in delov stavb, ki izkazujejo dejansko stanje nepremičnin. Možnosti vpogleda v katastru nepremičnin je tudi v grafični prikaz etaž. Pomembna je tudi povezava med Zemljiško knjig in GURS, kjer se podatki prevzemajo iz Zemljiške knjige.

2. Register naslovov je evidenca podatkov o naslovih. Sestavljen je iz vpisanih podatkov o naslovu, ki se trajno hranijo v podatkovni zbirki.

3. Imamo tri vrste vpogleda v podatke:

- Javni vpogled
- Registrirani vpogled
- Osebni vpogled

4. Prezem podatkov v jgp formatu

5. Spletni servisi. Domena: ipi.eprostor

**V zaključku predstavitev so udeleženci povzeli še sledeče ugotovitve:**

- 1. V roku enega meseca bodo na portalu dodane energetske izkaznice.*
- 2. Velika sprememba je, da je sedaj vsaka sprememba, ki se uveljavljuje, vidna v nekaj sekundah, dejansko v realnem času.*
- 3. V prihodnosti bodo dostopni tudi etažni načrti, ki so bili izvedeni po letu 2003. Do leta 2026 pa bodo vektorizirani tudi stari načrti.*
- 4. Predlagana je bila pobuda enega od udeležencev, da bi bile energetske izkaznice dostopne tudi v drugem formatu, ne samo v pdf.*

### **Nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb**

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

**G. Rus** je uvodoma predstavil zakonodajo, na osnovi katere opravlja inšpekcijske nadzore. V nadaljevanju je podal poročilo o inšpekcijskih pregledih v preteklem letu. Opravljeno je bilo 25 naključnih pregledov in 6 na osnovi prijav. Ugotovljene so bile naslednje kršitve:

- v enem primeru je investitor prodajal pred izdajo gradbenega dovoljenja,
- v treh primerih investitor ni imel podpisanih splošnih pogojev.

Inšpektorat je v osmih primerih izdal le opozorilo, v enem primeru pa je bila izdana upravna odločba.

*V zaključku predstavitve so se udeleženci strinjali, da je zakon ZVKSES v delu, kjer določa, da mora investitor, v primeru, da sam prodaja nepremičnino, izpolnjevati pogoje iz ZNPosr, invaliden. Zakon namreč ne predpisuje kazni za nespoštovanje navedenega pogoja. Predlagano je bilo, da zbornica poda pobudo za dopolnitev ZVKSES.*

### **Razmere na področju stanovanjskih kreditov**

*Rudi Žeslin, Hranilnica Lon d.d., Kranj*

**G. Žeslin** je najprej predstavil kaj bodo ključni dejavniki pri odobravanju kreditov v letu 2023. Predvsem se pojavlja strah pred inflacijo in stagflacijo. Zanimiva spet postaja variabilna obrestna mera. Le ta znaša v povprečju zadnjih 20 let 2,7%. Problem je, da Banka Slovenije dviguje kapitalsko zahtevnost banke za stanovanjske kredite.

#### **V zaključku predstavitve so udeleženci povzeli naslednje:**

1. *S strani udeležencev so bile podane pobude, da bi banka pri vrednosti zastavljene nepremičnine, v kolikor je ta neskladna z gradbenim dovoljenjem, upoštevala strošek legalizacije.*
2. *Podana je bila tudi pobuda, da bi banka kupcu pred izbiro nepremičnine, izdala dokument iz katerega bi izhajalo, da je plačilno sposoben kupiti nepremičnino do določenega zneska.*

### **Predstavitev statističnih podatkov o nepremičninskem trgu**

*Ajda Kaluža, CEO Arvio d.o.o., Ljubljana*

*Sanja Jandrić, Colliers Slovenija*

Najprej je **ga. Kaluža** predstavila kaj se je dogajalo v 3. letošnjem kvartalu pri prodaji rabljenih nepremičnin v Sloveniji. Pojasnila je, da so se cene minimalno znižale v celotnem področju Slovenije, razen v Kranju. Predstavljena je bila tudi primerjava oglaševalskih cen s transakcijami. Na koncu je predstavila še kako je potekalo financiranje nakupov na področju Ljubljane - Šiška. Ugotovili smo, da je bil drastičen upad nakupov s posojilom (manj kot 20%) odobrenih pa je bilo manj posojil s fiksno obrestno mero. S kreditom je bilo kupljenih 38% stanovanj v vrednosti do 300.000 evrov in 27% stanovanj v vrednosti nad 300.000 evrov.

**Ga. Jandrić** je predstavila podatke pri prodaji poslovnih nepremičnin. Izpostavila je problem zastarelosti poslovnih nepremičnin, katerih se povprečna starost giba okrog 45

let. Ponudba novih poslovnih nepremičnin ne dosega povpraševanja. Zaznati je porast povpraševanja po fleksibilnih poslovnih prostorih s površino med 150 in 200 m<sup>2</sup>. V Ljubljani se trenutno najemnine gibajo med 7 in 25 eur/m<sup>2</sup>, odvisno od lokacije, namembnosti in starosti poslovnega prostora. Trenutno je kar nekaj projektov izgradnje novih poslovnih prostorov. Predvideva se, da bodo najemnine v starejših stavbah padle, v novih pa se bodo povečale. V trgovinskem delu (retail sektor) se je prihodek povečal za 20%. Najemnine v povprečju znašajo med 12 in 18 eur/m<sup>2</sup>. Najvišje pa so v centru Ljubljane (Čopova ulica), in sicer med 35 in 45 eur/m<sup>2</sup>. V sektorju logistika - skladišča je ponudba zelo omejena, predvsem zaradi pomanjkanja zemljišč. Podjetja so se začela seliti proti Štajerski in Primorski regiji. Najemnine znašajo od 5 do 7 eur/m<sup>2</sup>. Znotraj ringa v Ljubljani pa med 8 in 9 eur/m<sup>2</sup>. V manjših mestih od 2 do 4 eur/m<sup>2</sup>. Slovenija je za te vrste najemov zanimiva zaradi dobre geopolitične lege. V sektorju hotelirstva bo trg predvidoma popolnoma okreval po koroni med letom 2023 in 2024. Pojavljajo pa se problemi zaradi pomanjkanja kadrov in vojne v Ukrajini. Investicijski trg vlaganij v poslovne nepremičnine je zanimiv, ker ščiti pred inflacijo. Če ne bo daljšega obdobja recesije in visokih obrestnih mer, ni pričakovati padca najemnin.

### **Pomen fotografije v nepremičninskih oglasih**

*Urša Culiberg, fotografinja*

Ga. Culiberg je v zanimivem predavanju, okrepljenem s številnimi konkretnimi primeri, predstavila pomembnost dobre fotografije v nepremičninskih oglasih ter udeležencem podala nekaj nasvetov za izdelavo dobre fotografije.

### **Razmere in izzivi na trgu nepremičnin z napovedmi in pogledi v prihodnost**

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

*Vesna Levstek, Nepremičnine Plus d.o.o. Ljubljana*

*Branko Potočnik, INSA d.o.o. Maribor*

*Gordana Piljić, STANART d.o.o. Črnomelj*

*Marko Balaban, URBANISTIKA, d.o.o. Koper*

*Daniel Sauli, Regionalni operativni principal KW Slovenia Maribor*

Na okrogli mizi so udeleženci na trgu posredovanja, pri prodaji in oddaji nepremičnin, podali svoje mnenje glede razmer na trgu po celi Sloveniji.

#### ***Daniel Sauli - celotna Slovenija***

Ponudba nepremičnin je v porastu. Število transakcij se zmanjšuje. Čas prodaje se podaljšuje.

#### ***Marko Balaban - Primorska regija***

Z vojno v Ukrajini se je zmanjšalo povpraševanje po dražjih nepremičninah (umik ruskih kupcev). Drugače pa je po nepremičninah v primorski regiji še vedno veliko povpraševanje.

#### ***Branko Potočnik - Štajerska regija***

Povpraševanje je še vedno visoko. Večji problem je visoko pričakovanje prodajalcev. Pri hišah je situacija malo drugačna. Vse bolj je pomembna dobra lokacija. Zemljišča so zaradi premajhne ponudbe precenjena.

***Gordana Piljić - Dolenjska regija***

Zadnje leto beležijo povečano povpraševanje po vseh nepremičninah.

***Vesna Levstek - Ljubljana***

Povpraševanje se je zmanjšalo. Manj je naložbenih nakupov. Ohladilo se je povpraševanje po novogradnjah. Cene zaenkrat ostajajo na isti ravni.

***Thomas Krelj - Gorenjska regija***

Povpraševanje po vseh nepremičninah je, kljub nekoliko manjšemu povpraševanju, še vedno veliko večje od ponudbe. Cene ostajajo na enaki ravni kot že celo leto.

Izmed udeležencev je **g. Dimiter Kirkov** opisal stanje v Nemčiji, kjer je povpraševanje po najemih zelo zraslo. Trg se fokusira na kupce. Cene so pričele stagnirati približno 1-2% na kvartal.

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

### **Panorama trgov in ocenjevalskih problemov na Balkanu**

*Boštjan Boh, Predsednik ZOP, Abaka d.o.o.*

*mag. Anton Kožar, Direktor, Inštitut za nepremičnine d.o.o.*

*Petar Brajović, Managing Partner, BRIMA Real Estate d.o.o. Belgrade, MRICS RV*

*Sanja Radović, Montenegro Valuation Company d.o.o., predsednica Inštituta pooblaščenih ocenjevalcev Črne Gore, RV TEGOVA, Črna Gora*

*Armin Dozić, MRICS RV, Kolateral manager, Bosna Bank International Sarajevo*

Na Balkanu imajo vsa dejanja drugačno težo in smisel. Na videz neurejeno okolje, funkcionira na trgu do popolnosti, ko pa je potrebno ta proces zajeti ali popisati pa ni pravih sogovornikov. Zakaj? Zato ker je namen že dosežen in pretirana razprava o namenu ni ne produktivna, niti željena. Evidence so temu primerne in ker trg odlično deluje na občutkih jih nihče niti ne pogreša.

Pravila ocenjevanja se tako v Sloveniji, na Hrvaškem, v Srbiji in v Črni gori zaradi epidemije Covid-19 niso spremenila. V Bosni in Hercegovini so banke od 1.1.2022 naredile prehod na Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. V vseh državah so strokovna združenja seznanjala svoje člane o problematiki ocenjevanja nepremičnin v času epidemije.

### **Problematika ocenjevanja enostanovanjskih stavb glede na določila prostorskih aktov in izdana upravnna dovoljenja**

*mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o. Ljubljana*

*Andreja Borštnar, ATEU d.o.o. Šentpavel*

Ocenjevanje skladnosti gradnje v enostanovanjskih stavbah, z urbanističnimi predpisi in izdanimi upravnimi dovoljenji je tako zahtevno, da od ocenjevalca terja, da naročnika izrecno seznanj s potrebo po dodatnem angažiranju veščaka, ki pozna bodisi urbanizem, bodisi upravne postopke pri pridobivanju gradbenih dovoljenj ali tretjega, da se nasloni na njihovo mnenje. Dikcija v slovenskih standardih ocenjevanja, da mora ocenjevalec narediti oceno skrbno in brez napak, lahko vodi v konflikte s stranko, zato je potrebno, da se tudi izvajalec ocenjevanja tekom izdelave cenitve zaščiti tako, da če sam oceni, da cenitve ne more narediti »brez napak«, predlaga pomoč od tretjega veščaka, ki naj ga plača naročnik.

### **Avtomatizacija na področju ocenjevanja nepremičnin**

*Boštjan Boh, Abaka d.o.o. Ljubljana*

*mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o. Ljubljana*

*Borut Barlič, CARIS, nepremičninske, informacijske in druge storitve, d.o.o. Maribor*

*Ajda Kaluža, CEO, Arvio d.o.o., Ljubljana*

Vroč tema z različnimi pogledi. Skupna točka bi lahko bilo intuitivno hibridno orodje, ki bi ponujalo pester izbor in avtomatiziralo ponavljajoče procese. Avtomatiziramo v želji skrajševanja delovnih procesov in povečanja konkurenčnosti. Rezultat pa je bolj tehtan in argumentiran odgovor naročniku na zastavljeno vprašanje.



Udeleženci so se strinjali, da med ponudniki avtomatizacije in med ocenjevalci, obstaja različno razumevanje glede posameznih metod in orodij za avtomatizacijo zato so predlagali, da se 34. posvet v letu 2023 posveti podrobnejši razpravi o tej temi, kar bo koristno tako za izvajalce, kot tudi za stroko in samo panogo ter za boljše razumevanje procesa ocenjevanja.

Zaključke so pripravili:

**Boštjan Boh** mag., direktor, Abaka d.o.o., predsednik ZOP

**mag. Anton Kožar**, direktor Inštitut za nepremičnine d.o.o., podpredsednik ZOP

**Thomas Krelj**, direktor, Fesst d.o.o., član UO ZPN in ZDNP

**mag. Ksenija Radminič Virant**, direktorica Terca d.o.o., predsednica ZUN

**Sašo Rink**, direktor, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, predsednik ZSS

**Boštjan Udovič**, direktor, GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninam