



## **Pregled člankov, ki se sklicujejo na 28. posvet Poslovanje z nepremičninami**

- Delo, 09.11.2017, Novi predpisi bodo krojili trende na trgu nepremičnin
- Delo, 13.11.2017, Upravniki niso najbolj veseli idej iz svoje nove biblije
- Delo, 14.11.2017, Nemški upravniki znajo motivirati etažne lastnike
- Finance, 14.11.2017, Predlog novega zakona o nepremičninskem posredovanju razočaral nepremičnarjev
- Delo, 18.11.2017, Nepremičninski posvet odprl številna vprašanja

9. 11. 2017 Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: Novi predpisi bodo krojili trende na trgu nepremičnin      Naklada: 35.475,00  
Avtor: Božena Križnik      Površina/Trajanje: 379,44  
Rubrika/Oddaja: AKTUALNO      Žanr: POROČILO  
Gesla: NEPREMIČNINE, STANOVANJSKI ZAKON, ZAKON O NEPREMIČNINSKEM



# Novi predpisi bodo krojili trende na trgu nepremičnin

Poslovanje z nepremičninami Portoroški nepremičninski  
*posvet tokrat v znamenju številnih zakonodajnih novosti*



**LJUBLJANA** – Oživitev in ponovna rast slovenskega **nepremičninskega** trga sovpadata s kopico pomembnih zakonodajnih sprememb, ki so glavne koordinate letošnjega portoroškega posveta o poslovanju z **nepremičninami**.

#### BOŽENA KRIŽNIK

Vsakič do zdaj so bile prav spremembe zakonodaje s tega področja v srčiki razprav stroke, uporabnikov in odločevalcev. Letos je v tem pogledu snovi na pretek, tako za razvojnike projektov, gradbince, ocenjevalce, **nepremičninske** posrednike kot za lastnike in upravljalce **nepremičnin**.

Tako so prenova stanovanjskega zakona, upravljanje **etažne lastnine** in prenova **nepremičninskih** evidenc tri glavne teme posveta, ki pa bodo odprle tudi razprave o financiranju stanovanjske politike, njenih pilotnih projektih v stanovanjski preskrbi, energetski prenovi stavb ... Na kratko spomnimo, kateri novi zakonodajni okviri bodo krojili dogajanje na **nepremičninskem** trgu in kaj bodo prinesli.

#### Najtrši oreh bo stanovanjski zakon

**Stanovanjski zakon**, ki ga pristojni obljublajo že dolga leta, a je šele v fazi osnutka izhodišč, naj bi v javno obravnavo prišel na začetku leta 2018. Ponuja nove rešitve pri urejanju pravnih razmerij med **etažnimi lastniki** kot tudi med **etažnimi lastniki** in **upravnikom**. Ukvarja se s problematiko rezervnega sklada, s pogodbo o medsebojnih razmerjih, načinom odločanja skupnosti **etažnih lastnikov**, pravnim položajem skupnosti **etažnih lastnikov**, vlogo nadzornega odbora oziroma zastopnika **etažnih lastnikov**. Prizadeva si za večjo transparentnostjo poslovanja **upravnikov**, jasneje določa njihovo imenovanje in odpoklic. Povsem na novo določa najemna razmerja. Predvideva uvedbo stroškovne najemnine in stanovanjskega dodatka. Izhodišča zanj bodo predstavili na posvetu.

V postopku sprejemanja je novi **zakon o nepremičninskem posredovanju**. Odprl je razprave o posredniški proviziji; zamisli, da naj bi se dosejanja omejitev na štiri odstotke sprostila, niso dobile zadostne podpore, a le, ko je kupec ali prodajalec fizična oseba. Za posredovanje pri sklepanju posredniških poslov z gospodarskimi družbami te omejitve ne bo več. Zakon določa pogoje za opravljanje te dejavnosti za **nepremičninsko** družbo in posrednika, promovira dobre poslovne običaje, strožji je glede odvzema licenc posrednikom, predvideva pa tudi dodatne varovalke za zaščito potrošnikov (med drugim zahteva pogodbo o posredovanju v pisni obliki).

#### Čtivo za ocenjevalce

V parlamentarni postopek je prišel predlog **zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin**, ki bo odpravil neskladja z ustavo, povečal pravno varnost, lastnikom **nepremičnin** pa omogočil ugovor na vrednost **nepremičnin** z do-

### Preprečevanje morebitnega nepremičninskega balona bo odvisno od nove ponudbe.

kazovanjem posebnih okoliščin. Spreminjajo se modeli vrednotenja, v njihovo oblikovanje bo aktivno vključena strokovna javnost. Vzpostavljen pa bo večji nadzor nad podatki o **nepremičninah**. Pri hišah se bo za vrednotenje uporabila neto tlorisna površina namesto uporabne, pri stavbnih zemljiščih pa namenska raba namesto dejanske. Obvezne indeksacije ob spremembi cen za več kot deset odstotkov ne bo več, namesto tega bodo modele vrednotenja popravljali in prilagajali na najmanj dve leti. Zakon naj bi bil sprejet decembra ali januarja 2018.

V pripravi so spremembe in dopolnitve **zakona o evidentiranju nepremičnin**, in to v delih, kjer se dotika sistema množičnega **vrednotenja nepremičnin**. Nadgradil bo sistem vodenja in usklajevanja podatkov o dejanski uporabi

zemljišč, postopke evidentiranja stavb, ki niso vpisane v kataster stavb, urejal bo pogoje za delitev stavb na več delov ter uredil sistemsko obveščanje lastnikov **nepremičnin** o vpisu novih in spremenjenih podatkov v register **nepremičnin** z letnim obvestilom.

#### Prostorsko-gradbeni trojček sprejet

Državni zbor je oktobra končno sprejel trojček prostorsko-gradbene zakonodaje; zakon o urejanju prostora, gradbeni zakon ter zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, ki bodo začeli veljati 17. novembra, uporabljati pa 1. junijem 2018. Glede na rast **nepremičninskega** trga in predvsem cen stanovanjskih **nepremičnin** bo razvoj dogajanja in predvsem preprečevanja morebitnega **nepremičninskega** balona odvisen od nove ponudbe. Torej tudi od tega, kakšni bodo pogoji za graditelje in investitorje. **Zakon o urejanju prostora** bo glavnim deležnikom olajšal izdelavo prostorskih aktov, za posamezne investicijske namere bo mogoča individualna obravnava. Odpira pot uporabi informacijske tehnologije in povečuje učinkovitost uporabe podatkov. Z **gradbenim zakonom** bo pospešeno in poenostavljeno pridobivanje gradbenega dovoljenja, tudi dosejanja soglasja se rahljajo v mnenja. Za dovoljenje bo zadoščala manj obsežna dokumentacija kot do zdaj, za odstranitev objekta ali za pomožni objekt pa gradbeno dovoljenje ne bo več potrebno. Po novem bo združena izdaja okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja. Investitor si bo s predodločbo še pred nakupom zemljišča ali naročilom projektne dokumentacije lahko zagotovil nekatere pravice, kar bo povečalo njegovo pravno in investicijsko varnost. Zakon omogoča tudi legalizacijo nenevarnih nedovoljenih gradenj. **Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti** se nanaša na poklicno delovanje in zbornično organiziranje arhitektov in inženirjev, s čimer bodo zagotovljene boljše storitve na trgu ter ustrezen razvoj in odgovornost stroke.

Naslov:	Upravniki niso najbolj veseli idej iz svoje nove biblije	Naklada: 35.475,00
Avtor:	Božena Križnik	Površina/Trajanje: 576,65
Rubrika/Oddaja:	AKTUALNO	Žanr: POROČILO
Gesla:	STANOVANJSKI ZAKON, ZEMLJIŠKA KNJIGA, UPRAVNIK, ETAŽNI LASTNIK,	



## Upravniki niso najbolj veseli idej iz svoje nove biblije

### Upravljanje večstanovanjskih hiš Med novostmi je tudi predlog, da bi upravnikom omejili mandat na dve do pet let

**PORTOROŽ** – Upravljanje večstanovanjskih in poslovno-stanovanjskih stavb v Sloveniji – več kot 24.000 jih je – bo po črki novega stanovanjskega zakona učinkovitejše in manj konfliktno. Tako vsaj pričakujejo snovalci novih zakonskih izhodišč, ki so za prvi testni teren izbrali avditorij tradicionalnega nepremičninskega sveta v Portorožu.

#### BOŽENA KRIŽNIK

Novela stanovanjskega zakona, ki bo, kot je predvideno, hkrati urejala tako upravljanje etažne lastnine kot najemna razmerja, je v še zelo zgodnji fazi, v obliki izhodišč, na podlagi katerih bo ministrstvo za okolje in prostor pripravilo zakonske člene. Po napovedih naj bi osnutek na začetku prihodnjega leta že poslali v javno obravnavo in medresorsko usklajevanje. Toliko v opombo, da se tudi do takrat lahko še kaj spremeni. Če je mogoče sklepati po prvih odzivih, večina deležnikov upa, da zakon na koncu ne bo tako radikalen. Glavne rešitve bodo najbrž vendarle ostale.

#### Pogodba ne bo več obvezna

Ministrstvo za okolje in prostor predlaga, da pogodba o medsebojnih razmerjih v večstanovanjski stavbi po zakonu ne bo več obvezna, je napovedala Barbara Radovan z ministrstva. Zdaj je, a je kljub temu številne večstanovanjske stavbe nimajo. Po novem bo razmerja natančneje opredelil zakon, dopustil pa bo, da hiše lahko dovoljena odstopanja od zakonskih določb same zapišejo v medseboj-

no pogodbo. Lastniki vanjo lahko vnesejo s kvalificirano večino sprejeto drugačno delitev skupnih stroškov. Pogodbe bi bilo treba vpisati v zemljiško knjigo, da bodo s hišnimi posebnostmi seznanjeni tudi vsi bodoči solastniki. Vodja strokovne ekipe, ki ji je ministrstvo že lani zaupalo pripravo analize in izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje, pravnik Miha Juhart takšno ureditev podpira; zakon potrebujemo, k(j)er se etažni lastniki sami ne morejo dogovoriti o urejanju skupnih zadev.

Spremembe so tudi pri opredelitvi kvot za odločanje v hiši. Zakon navaja posle rednega upravljanja, za katere je potrebna zgolj 50-odstotna večina glasov po solastniških deležih. Za posle prek rednega upravljanja (na primer izboljšave skupnih delov, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, zvišanje vplačil in uporaba sredstev za dela zunaj načrta vzdrževanja) naj bi veljalo odločanje s kvalificirano večino (75 odstotkov), za posle, ki posegajo v vsebino etažne lastnine (spremembe v lastniških razmerjih, pri deležih na skupnih delih, odločitve o uporabi skupnih delov, najemanje kreditov v breme rezervnega sklada) pa bo potrebno stoodstotno soglasje. Juhart je dodal, da je bilo odločanje sicer že do zdaj primerljivo z evropsko prakso in da gre zgolj za nekoliko prerazporejanja znotraj kvorumov. Smiselno, a z eno pripombo: najmanjše kreditov v breme rezervnega sklada se mu ne zdi tako močan poseg v pravice lastnikov, da bi zahteval soglasje, ampak bi bila dovolj kvalificirana večina. Boštjan Udovič, direktor cehovske zbornice, je med posli rednega upravljanja pogršel zavarovanje stavbe kot celote.

#### Ločeni računi še vedno v igri

Stroški večstanovanjske stavbe naj bi se še naprej delili po solastniških deležih, razen obratovanih stroškov. S posebnim pravilnikom bi bilo treba odpraviti delitev po številu uporabnikov. Ugotavljanje, koliko oseb živi v stanovanju, je namreč postalo nemogoče. Če lastnik informacije noče razkriti, upravniki ne more storiti nič.

V poglavju o rezervnem skladu je udeležence, med katerimi je bila večina prav upravnikov, podžgala ideja o ločenih računih za vsako stavbo in stroške upravljanja. Juhart se ni dosledno opredelil za ali proti ločenim računom, poudaril je le, da je treba upoštevati princip ločenosti – vsak trenutek mora biti jasno, kje je denar. Tehnična izvedba ni tako pomembna. Vsaj enako nujno pa bi bilo treba zakoniti načelo »štirih oči« pri uporabi denarja iz rezervnega sklada, saj bi to zelo zmanjšalo možnost zlorab.

#### Pogodba za določen čas

Glavna novost pri imenovanju upravnika je po predlogu ministrstva – mandat. Prvo imenovanje v novogradnjah naj bi bilo omejeno na največ tri leta, sicer pa naj bi mandat trajal od dve do pet let. Če bodo lastniki z upravnikom zadovoljni, bodo pogodbo seveda lahko podaljšali. Upravniški ceh ima glede mandata veliko pomislekov: že v sedanjem sistemu kar 15 odstotkov stavb, ki bi morale imeti upravnika, krši to določilo. Za primerjavo: v Nemčiji imenovanje upravnika ni obvezno, a ga kljub temu ima več kot 90 odstotkov stavb.

Kaj bi se zgodilo, če bi v naših razmerah, ob povsem drugačni mentaliteti in navadah, uvedli tr-



Pri stanovanjski zakonodaji se bodo kopja lomila tudi ob mandatih za upravnike. FOTO LEON VIDIC

den mandat? Po Udovičevem mnenju bi nastal še večji kaos, ker po prenehanju pogodbe z upravnikom v večini večstanovanjskih hiš ne bi bili sposobni postaviti novega. Če hoče predlagatelj uvesti mandat samo zato, ker je zdaj težko zamenjati upravnika, ta argument ne zdrži. Po podatkih nepremičninske zbornice je v letih 2015 in 2016

to storilo kar 600 večstanovanjskih hiš, stanovanjski inšpektor Boštjan Rus pa je dejal, da je bilo problematičnih le okoli pet primerov.

Juhart bi si osebno kot etažni lastnik bolj želel upravnika za nedoločen čas s preprosto možnostjo odpoklica. Ker pa ima tudi omejitve na mandat svoje prednosti (delo upravnika bi večkrat prevetrl), bi

bilo smiselno, da bi zakon ponudil izbiro med obema možnostma.

#### Licence operativnim upravnikom?

Sicer pa bi skupnost etažnih lastnikov lahko izbirala med upravnikom, ki je gospodarska družba, s statusom s.p., ali pa bi hišo upravljal eden od njenih članov. Nerešeno je

še vedno vprašanje licenciranja, predlagatelj razmišlja, da bi uvedel licenciranje operativnih upravnikov. Če se država odloči za to, bo vsekakor morala razdelati sistem podeljevanja in odvzemanja licenc, v podzakonskem aktu pa določiti tudi osnovne kadrovske pogoje, na primer, koliko stavb lahko upravlja en operativni upravnik.

Naslov: Nemški upravniki znajo motivirati etažne lastnike

Naklada: 35.475,00

Avtor: Božena Križnik

Površina/Trajanje: 619,17

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, NEPREMIČNINE, UPRAVNIK, ETAŽNI LASTNIK,



## Nemški upravniki znajo motivirati etažne lastnike

### Učinkovita nemška praksa Čeprav imenovanje upravnika tam ni obvezno, ga imajo skoraj vse večje večstanovanjske stavbe

**LJUBLJANA** – V času, ko strokovna javnost in uporabniki prelevajo predloge za prihodnjo zakonsko ureditev upravljanja večstanovanjskih in poslovno-stanovanjskih hiš, se je koristno ozreti po rešitvah, ki že leta dobro delujejo v referenčnih okoljih. Recimo v Nemčiji, po kateri se tako radi zgledujemo.

#### BOŽENA KRIŽNIK

Na portoroškem nepremičninskem posvetu je upravljanje v Nemčiji predstavil Michael von Hauff iz svetovne nepremičninske zveze Fiabci. Nas so zanimale rešitve na področjih, ki so najbolj zaposlovala snovalce novega stanovanjskega zakona. Primerjali smo jih s stanjem v Sloveniji in novimi predlogi ministrstva za okolje in prostor.

#### Sprejemanje sklepov, redno in izredno upravljanje

V Nemčiji je zbor etažnih lastnikov sklepčen, če je navzočih več kot polovica solastniških deležev, pri čemer vzdržani glasovi ne štejejo. Navadna večina navzočih (50 odstotkov po lastniških deležih) je potrebna za ohranjanje, upravljanje, popraviljanje in po potrebi sanacijo objekta (»upravljanje skladno s predpisi«). Za modernizacijo oziroma tehnično rešitev, ki ni nujna zaradi sanacije, ampak se lastniki zanjo odločijo prostovoljno, se zahteva več kot polovica lastniških deležev in več kot 75 odstotkov etažnih lastnikov. Za izključitev enega od etažnih lastnikov (na primer zaradi neplačevanja ali oškodovanja skupnosti) je potrebna absolutna večina vseh glasov etažnih lastnikov, medtem ko je stoddotno soglasje določeno le za pisno glasovanje;

upravnika pred tem preveri, kdo je formalno lastnik stanovanja, zato so stroški višji.

V Sloveniji temelji odločanje na primerljivih evropskih temeljih, z novim predlogom se le nekoliko prerazporejajo kvorumi, predlog, denimo, zastruje odločanje za najem kredita v breme rezervnega sklada, za kar bi potrebovali stoddotno soglasje.

#### Motivacija etažnih lastnikov za udeležbo na zboru

V Nemčiji so lastniki vnaprej obveščeni, da bo zbor sklepčen le, če bo navzočih več kot 50 odstotkov lastniških deležev. Če niso sklepčni, mora upravnika sklicati nov zbor, dodatne, s tem povezane stroške pa mora poravnati skupnost etažnih lastnikov. V Nemčiji taka negativna spodbuda dobro deluje. Aktivnost etažnih lastnikov je sicer zelo odvisna od sposobnosti upravnika, da na aktiven in pozitiven način lastnikom predlaga izboljšanje kakovosti skupnega

**90** odstotkov večstanovanjskih hiš v Nemčiji ima upravnika, čeprav to ni obvezno

življenja (s projekti, kot so poletni festival, obnova otroškega igrišča, ureditev prostora za zabavo v kleti, postavitve stol za kolesa, urejanje okolice; poroča, kaj je storil poleg svojega rutinskega dela in prosi za pomoč; skupnost vključi v prostovoljne organizacije, v ukrepe za poplavanje zunanje podobe soseške, v različne socialne zveze v interesu starejših, otrok, bolnih ter medsosebsko pomoč).

V Sloveniji je ena glavnih težav pri upravljanju večstanovanjske hiše nezainteresiranost etažnih lastnikov. Zbori lastnikov so navadno nesklepčni, na ponovljenih odloča peščica ljudi, posebne motivacije za večjo aktivnost ni.

#### Ali je upravnik obvezen?

V Nemčiji ni. Kljub temu ima upravnika več kot 90 odstotkov večstanovanjskih hiš z več kot petimi etažnimi lastniki. Pri skupnostih z manj kot desetimi etažnimi lastniki je upravnika navadno eden od lastnikov, ki ima enake pristojnosti in obveznosti kot zunanji upravnika.

Pri nas je upravnika v hišah z več kot dvema etažnima lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli obvezen, po cenah pa okoli 15 odstotkov objektov krši zakon.

#### Stroški upravljanja

Povprečno je bil lani v Nemčiji strošek upravljanja od 12 do 40 evrov na mesec, za objekte z več kot sto enotami pa navadno manj kot 20 evrov, za objekte z manj kot 20 enotami pa več kot 30 evrov na mesec. Stališče tamkajšnje stroke: to je premalo. Upravniki zato niso dovolj plačani in motivirani za učinkovito delo, lastniki pa niso zadovoljni, komunikacija ni zadostna, sanacija stavb zamuja. Obstaja pa še več kot 20 aktivnosti, ki jih upravnika lahko dodatno izvaja na željo posameznih lastnikov ali skupnosti in za katere lahko zahteva dodatno plačilo.

Po anketi zbornice za poslovanje z nepremičninami je povprečna cena upravljanja 0,2 evra za kvadratni meter, če pa se obračunava strošek na enoto, ta znaša okoli deset evrov na mesec. Nekateri upravniki se spuščajo v damping vse do pet evrov na mesec, raven storitve pa je pri tem kočljiva.



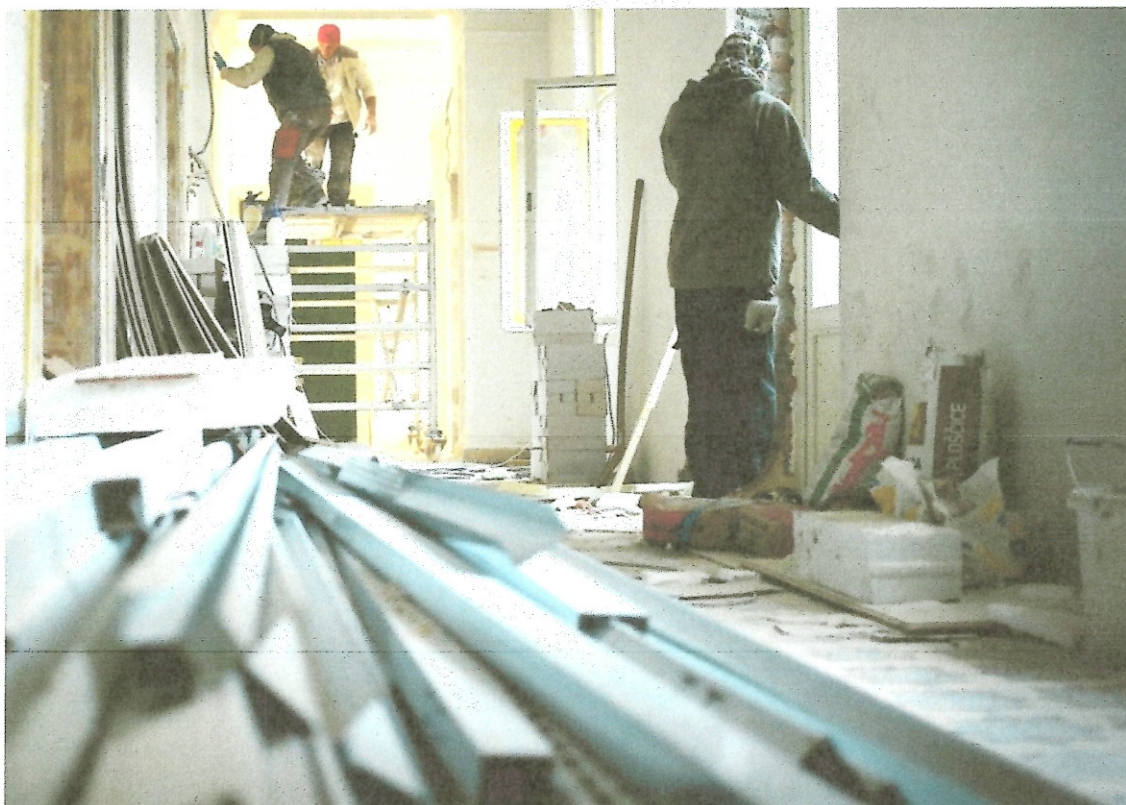
### Mandat in zamenjava upravnika

Prvo imenovanje upravnika v novogradnji ali obnovljeni stavbi z lastniškimi stanovanji traja v Nemčiji največ tri leta, nato velja največ petletni mandat. Če so etažni lastniki z upravnikom zadovoljni,

je ta po izteku pogodbe ponovno imenovan, v nasprotnem primeru je avtomatično razrešen. Pred iztekom pogodbe skličejo zbor lastnikov, za določitev novega upravnika zadostuje večina navzočih glasov. Če med mandatom nastanejo velika nesoglasja, lahko skupnost

ob utemeljenih razlogih zahteva razrešitev brez odpovednega roka. Upravnik lahko na sodišču ugovarja utemeljenosti razlogov, ne more pa izsiliti ponovnega imenovanja. Upravnik pa lahko odstopi sam, če o tem ustrezno obvesti zbor etažnih lastnikov.

V Sloveniji velja prepričanje, da je težko zamenjati upravnika (zaradi težav z zbiranjem podpisov, napak v postopkih, nagajanja upravnikov), zato novi predlog stanovanjskega zakona za novogradnje določa triletni, za druge stavbe pa petletni mandat.



Novi predlog stanovanjskega zakona določa za novogradnje triletni mandat upravnika, za druge stavbe pa petletni mandat. FOTO JOŽE SUHADOLNIK

Naslov: Predlog novega zakona o nepremičninskem

Naklada: 8.903,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 501,70

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINSKI

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINE, KODEKS DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV V PROMETU Z



## ***Predlog novega zakona o nepremičninskem posredovanju razočaral nepremičninarje***

### **Nepremičninske družbe so zmotile predvsem časovna omejitve ekskluzivnih posredniških pogodb, odprava dodatnih izobraževanj in (ne)napotilo k uporabi kodeksa dobrih običajev**

**Predstavniki nepremičninskih agencij so precej razočarani nad novim predlogom zakona o nepremičninskem posredovanju, zato nekateri izmed njih ocenjujejo, da je veljavni zakon celo boljši od predlaganega.**

Novi zakon o nepremičninskem posredovanju so začeli pripravljati že leta 2014, ko je ministrstvo za okolje in prostor pozvalo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje k pripravi novega osnutka tega zakona. V dveh letih je strokovna skupina pripravila predlog, ki je bil usklajen z različnimi institucijami. Poleg omenjenega ministrstva in združenja sta pri oblikovanju sodelovala še Zveza potrošnikov Slovenije in tržni inšpektorat.

Prvi predlog je Združenje družb za nepremičninsko posredovanje na ministrstvo za okolje in prostor poslalo lani spomladi. Po več usklajevanjih so izdelali predlog, ki je junija letos šel v javno obravnavo, ko je strokovna skupina združenja dala tudi pripombe in predloge. Če bi jih na ministrstvu upoštevali, bi bil predlog zakona za gospodarske družbe, ki delujejo na tem področju, sprejemljiv. Vendar pa so tik pred svetom od ministrstva prejeli predlog, ki je med nepremičninskimi družbami povzročil nemalo razburjenja.

#### **Očitek glede dopolnilnega izobraževanja**

Predlog zakona je že v prejšnjih različicah popolnoma izpustil zahtevo po do-

polnilnem izobraževanju nepremičninskih posrednikov za ohranitev licence, kot to določa 8. člen veljavnega zakona o nepremičninskem posredovanju. Nepremičninske agencije poudarjajo, da stalno izobraževanje koristi ugledu panoge, pripomore k bolj kakovostnim storitvam in povečuje zaščito kupcev ter prodajalcev nepremičnin ter vseh, ki sodelujejo v teh procesih. Posredniki so ob pripravi predlogov novega zakona predlagali strožje in sprotno pridobivanje ter ohranjanje znanj.

Odgovor ministrstva za okolje in prostor: »Predlog zakona o nepremičninskem posredovanju ne predvideva dopolnilnega izobraževanja, saj so spremenjene tudi določbe o veljavnosti licenc. Predlog zakona določa dovoljenja za opravljanje dejavnosti na podlagi pridobljenega certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji 'posrednik oziroma posrednica za nepremičnine'. Reguliran poklic oziroma regulirana poklicna dejavnost je tisti poklic oziroma poklicna dejavnost, katerih pogoje opravljanja določa zakon ali podzakonski akt. Poklicna kvalifikacija po zakonu o nacionalnih poklicnih kvalifikacijah je delovna poklicna oziroma strokovna usposobljenost, ki je potrebna za opravljanje poklica ali posameznih sklopov zadolžitve v okviru poklica na določeni ravni zahtevnosti. Glede na navedeno, dodatno dopolnilno usposabljanje ni treba zakonsko predpisati kot obvezno.«

#### **Omejevanje ročnosti posredniških pogodb**

V predlogu, ki ga je pripravilo ministrstvo za okolje in prostor, obstaja omejitev trajanja ekskluzivnih posredniških pogodb na tri mesece. Po mnenju nepremičninskih družb je to določilo vstavljeno na predlog Zveze potrošnikov Slovenije. V Združenju družb za poslovanje z nepremičninami razlagajo, da taka omejitev nepremičninskega agenta napeljuje na polovičarsko delo. Lahko bi se zgodilo, da bi nepremičninska družba v treh mesecih opravila veliko dela, od priprave materialov do stroška z oglaševanjem





nepremičnine, ki je na trgu. Po preteku treh mesecev pa bi v primeru, da nepremičnina še ni prodana, vse vloženo delo in druge stroške prepustili drugim nepremičninskim posrednikom ali naročniku, če bi se ta odločil, da bo nepremičnino prodajal sam.

Odgovor ministrstva za okolje in prostor: »Predlog zakona o nepremičninskem posredovanju določa dve obliki ekskluzivnega posredovanja, tako imenovano navadno in polno ekskluzivno posredovanje. Zgolj polna ekskluzivna pogodba o posredovanju je določena v trajanju največ treh mesecev. Zakonodajalec želi s takšnim časom trajanja pogodbe o posredovanju zaščititi potrošnika, saj je na trgu prihajalo do nepoštenih poslovnih praks, saj so nepremičninske družbe podpisovale takšne pogodbe in bile neaktivne pri spravljanju naročnika in tretje osebe v stik. Glede na navedeno želimo zaščititi potrošnika, saj bi bila v primeru neaktivnosti nepremičninske družbe njegova prodaja nepremičnine zelo otežena.«

#### **Kodeks dobrih poslovnih običajev**

V Združenju družb za nepremičninsko posredovanje še opozarjajo, da je ministrstvo za okolje in prostor izpustilo njihov predlog, da bi zakon napotoval na uporabo kodeksa dobrih poslovnih običajev. Kodeks, ki se lahko stalno dopolnjuje in sledi dogajanju na trgu, je po mnenju predstavnikov združenja še en način zaščite porabnika, ki obenem praktično ureja odnose med nepremičninskimi družbami in njihovimi naročniki.

Odgovor ministrstva za okolje in prostor: »Ministrstvo za okolje in prostor je bilo pri medresorskem usklajevanju opozorjeno, da napotovanje na uporabo kodeksa dobrih poslovnih običajev ni primerno, saj Združenje družb za nepremičninsko posredovanje nima predpisane obveznega članstva, zato vse nepremičninske družbe niso podpisnice navedenega kodeksa. Glede na navedeno ni prave podlage za uporabo kodeksa ali njegovo umestitev v zakon.«



18. 11. 2017

Delo

Stran/Termin: 11



Naslov: Nepremičninski posvet odprl številna vprašanja  
 Avtor: Boštjan Udovič  
 Rubrika/Oddaja: DELO IN DOM  
 Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, NEPREMIČNINE, UPRAVNIK, ETAŽNI LASTNIK, ETAŽNA

Naklada: 35.475,00  
 Površina/Trajanje: 411,93  
 Žanr: KOMENTAR

{KOMENTAR}

## NEPREMIČNINSKI POSVET ODPRL ŠTEVILNA VPRAŠANJA

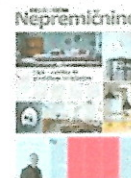
BOŠTJAN UDOVIČ,  
DIREKTOR ZBORNICE ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI



FOTO ROMAN ŠPIČ

**N**a letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami, ki je bil že 28. po vrsti, se je približno 400 udeležencev ukvarjalo z nekaterimi najbolj perečimi vprašanji, od katerih bo še kako odvisna prihodnja ureditev celotne panoge. Posvet je poleg izjemnega števila udeležencev zaznamovala tudi mednarodna udeležba, saj je GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami tokrat v sodelovanju s Slovenskim nepremičninskim združenjem – FIABCI na posvet povabila tudi nekatere ugledne strokovnjake iz tujine, ki so s svojim znanjem in izkušnjami udeležencem posveta osvetlili tudi nekatere ureditve in prakse pri poslovanju z nepremičninami v tujini.

Vsebina posveta je bila spet izjemno pestra, kar je skladno tudi z raznovrstnostjo vsebinskih področij, ki jih pokriva Zbornica za poslovanje z nepremičninami. Svoje so dodali tudi predstavniki resornih ministrstev, ki so na posvetu nekatera izhodišča in rešitve predstavili celo prvič. S tem pa udeleženci posveta ne dobijo zgolj priložnosti, da se razmeroma



zgodaj seznanijo z načrti države oziroma strokovnih služb, ampak lahko v zakonodajni proces s svojim znanjem in izkušnjami v tej zgodnji fazi priprave zakonskih predlogov tudi precej prispevajo.

Podobno kot lani je bilo tudi na letošnjem plenarnem delu posveta največ časa namenjenega vprašanju napovedanih celovitih sprememb stanovanjske zakonodaje, le da so bila tokrat stališča predstavnikov o prihodnji ureditvi veliko bolj konkretna. Udeleženci posveta so se tako najprej seznanili s predvidenimi spremembami na področju politike najemnin, ki bodo po predstavljenem sledile izhodiščem, ki jih je zastavila že Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. V tem delu je še posebej pomembno vprašanje odprave neprofitne in uvedbe stroškovne najemnine s korekturo v obliki stanovanjskega dodatka. Vlada RS je na 145. seji 27. julija letos v ta namen ustanovila tudi posebno delovno skupino, katere dosedanje delo je na posvetu predstavila Martina Gramc z ministrstva za okolje in prostor. Prisotni so bili z izhodišči

večinoma zadovoljni, še vedno pa ostaja odprto vprašanje, ali bo za izvedbo tega izjemno nujnega ukrepa zagotovljeno tudi ustrezno politično soglasje, saj gre kratkoročno gledano za precej neprijeten ukrep.

Udeleženci posveta so podrobneje spoznavali tudi izhodišča ministrstva za prenovo stanovanjske zakonodaje na področju upravljanja etažne lastnine. Predstavniki stroke so z razočaranjem ugotovili, da ministrstvo, vsaj v tem trenutku, področja upravljanja ne namerava urediti s posebnim zakonom, ki bi zadeve uredil sistemsko in celovito. Namesto tega se bodo očitno raje zadovoljili zgolj s spremembami veljavnega stanovanjskega zakona, s čimer pa vseh vprašanj ne bo mogoče rešiti. Z večino predstavljenih rešitev se je stroka, vsaj po odsotnosti odziva sodeč, načeloma strinjala. Je pa veliko neodobravanja požel predlog ministrstva, da bi imeli upravniki omejen mandat, in sicer predvsem zato, ker ministrstvo glede tega očitno etažnim lastnikom ne namerava pustiti svobodne odločitve, na kar je opozoril tudi dr. Miha Juhart.

Po drugi strani se pojavlja upravičena bojazen, da bi v takšnem primeru na področju upravljanja večstanovanjskih objektov sčasoma zavladal kaos, saj etažni lastniki pogosto ne zberejo večine za izbiro ali zamenjavo upravnika. Takšno stanje pa bi brez dvoma vodilo v še več stavb brez ustreznega upravljanja in vzdrževanja, kar je pereč problem že zdaj. Upravniki so predstavnike ministrstva opozorili tudi na nekatere druge predloge, ki v izhodiščih niso bili upoštevani ali dovolj premišljeni. V razpravi so kljub temu izrazili pričakovanje, da bo tem sorazmerno splošnim in okvirnim izhodiščem sledila še obsežna strokovna razprava, v okviru katere bo mogoče nekatera stališča še dodatno premisliti in po potrebi popraviti. Stroka je obenem izrazila upanje, da populistični predlogi, ki temeljijo na posameznih ekscesnih primerih, v tej razpravi ne bodo dobili prevelike teže, še posebej brez ustrezne argumentacije, oziroma, kakor se je slikovito izrazil dr. Juhart, da ne bomo sekali gozda zaradi ene veje.