

**Slamnikarska 3b
1230 Domžale**

**Mnenje k »Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju«
(13.06.2019)**

K poslanemu »Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju« posredujemo naslednja

mnenja, stališča in pripombe

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem predloga zakona

Nekatere ključne utemeljitve za predlagano zakonsko omejitev plačil za posredovanje pri najemu stanovanj niso utemeljene z ustreznimi analitičnimi podatki s tega področja, ki bi dokazovali resničnost navedb predlagatelja in morebitno utemeljenost zakonskega posega na to področje.

Menimo, da bi morala tako predlagatelj kakor tudi Vlada RS ob tako resnem administrativnem posegu na področje trga ene od storitev obvezno javnosti in poslancem Državnega zbora predstaviti najmanj naslednje podatke o razmerah na tem področju, če seveda z njimi sploh razpolagajo:

1. Kolikšen je celoten obseg oziroma število sklenjenih najemnih pogodb za stanovanja v Republiki Sloveniji, ki so bile sklenjene s posredovanjem nepremičninskih družb in kolikšen je sploh obseg vseh sklenjenih stanovanjskih najemnih pogodb?
2. Kakšno je poprečno plačilo za posredovanje pri stanovanjskih najemih, ki so ga zaračunale nepremičninske družbe n.pr. v zadnjih 5 letih?
3. Kakšna je sploh poprečna višina stanovanjskih najemnin v posameznih krajih in občinah v Sloveniji v zadnjih 10 letih?
4. V kolikšnem številu primerov so bile sklenjene v zadnjih 5-10 letih najemne pogodbe za sobe za študente preko nepremičninskih družb?
5. Kolikšno je število in delež t.i. »črnih stanovanjskih najemov« brez sklenjenih najemnih pogodb oz. pogodb, za katere najemodajalci tudi ne plačujejo davka na najemnine?
6. Ali in kateri državni organ spremlja gibanje stanovanjskih najemnin po posameznih krajih in občinah glede na določbe veljavnega Stanovanjskega zakona (SZ-1) in gibanje plačil za posredovanje za stanovanjske najeme?

Po našem mnenju je sklicevanje predlagatelja na podatke o poprečnih stanovanjskih najemninah, kot ponujenih ali zaželenih na enem od spletnih portalov zelo površino in ne bi smelo biti podlaga za takšne zakonske posege. Po našem mnenju je popolnoma brez vsake zakonske podlage tudi trditev predlagatelja, da je prenos dela plačila za posredovanje na najemnika oz. postavljanje tega pogoja s strani najemodajalcev »groba zloraba zakona«. Veljavni zakon izrecno omogoča delitev plačila za posredovanje med lastnikom-najemodajalcem in drugo-pogodbeno stranko-najemnikom kot enim od pogojev za oddajo v najem ali v primeru prodaje za

sklenitev prodajne pogodbe. Enako je popolnoma nedokazana trditev, da najemodajalci in zakupniki »praviloma niso naročniki storitev nepremičninskega posredovanja«, saj predlagatelj nima za takšno trditev nobene opore v dejanskih podatkih o naročilih za posredovanje s strani najemnikov.

Po naši oceni je zato v celoti zgrešena trditev predlagatelja, da je sedanja poprečna višina plačil za posredovanje pri stanovanjskih najemih eden glavnih problemov delovanja stanovanjskega najemnega trga v Sloveniji in težkega položaja najemnikov. Prepričani smo namreč, da je veliko več pomembnejših lastnosti trga, ki se po pomembnosti vpliva veliko pred navedenim razlogom.

Predlagatelj in Vlada RS bi namesto tega morali Državnemu zboru predstaviti celoten položaj na stanovanjskem najemnem trgu in sploh pri oskrbi s stanovanji za vse ranljive skupine prebivalstva v Republiki Sloveniji, še posebej:

- stanje na področju ponudbe in povpraševanja po najemnih stanovanjih po občinah in za posamezne ranljive skupine prebivalstva,
- ukrepe države in občin za uravnoteženje ponudbe in povpraševanja na tem področju (izvedeni, v teku, ukrepi v prihodnje),
- fiskalne ukrepe za doseganje ciljev na področju stanovanjske oskrbe, še posebej glede zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in organizacije ter spodbujanja aktiviranja zasebnih najemnih stanovanj,
- kdaj in kako nameravata Vlada in Državni zbor uresničiti zaveze o doseganju 0,4% BDP za stanovanjsko oskrbo prebivalstva glede na sedanje stanje na tem področju (akcijski plan po letih).

Namesto tega predlagatelj s podporo Vlade RS ponuja administrativno omejevanje plačil za posredovanje pri stanovanjskih najemih kot učinkovito »zdravilo« za resnične in velike težave številnih državljanov pri zagotavljanju normalne stanovanjske oskrbe z najemom primernih stanovanj.

V zvezi s tem ugotavljamo, da bo sredi decembra 2019 minilo že štiri leta od sprejema Resolucije v nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, pa ostaja velika večina njenih ciljev neuresničenih, razen povečanja gradnje javnih najemnih stanovanj s strani državnega stanovanjskega sklada.

Predlagana zakonska omejitev plačil za posredovanje pri stanovanjskih najemnih bo zato ustvarila samo lažen vtis pri prizadetih državljanih, kako si država prizadeva zagotoviti pogoje za najem primernih stanovanj. Sprejetje te rešitve bo skoraj neizbežno povzročilo umik večine nepremičninskih družb s tega področja posredovanja, kar bo poslabšalo dostop potencialnih najemnikov do stanovanj in njihov položaj v razmerjih z najemodajalci. Prav tako smo prepričani, da bo takšen ukrep nedvomno pospešil razvoj sive ekonomije in bistveno zmanjšal preglednost stanovanjskega najemnega trga.

Odprto ostaja tudi vprašanje načina spremljanja učinkov predlagane omejitve, saj ne obstaja nikakršen s strani države organiziran način evidentiranja in spremljanja plačil za posredovanje.

2. Cilji, načela in poglobitve rešitve predloga zakona

Ocenjujemo, da predlagana ureditev v 1. členu zakona pomeni poseg v delovanje trga in poslovanja nepremičninskih družb na tem področju, ki ni skladen z Ustavo RS. Prav tako niso izpolnjeni pogoji za uporabo zakona o varstvu konkurence, saj niso dokazane razmere (uradnih podatkov je zelo malo ali pa jih ni), ki bi utemeljile administrativno določanje cene ene od storitev. V zvezi s tem se postavlja vprašanje,

zakaj predlagatelj in Vlada RS ne predlagata tudi zakonsko določanje cen osnovnih živil (kruha, mleka itd.), zdravstvenih storitev, javnega transporta in drugih ključnih dobrin za standard prebivalstva.

Zato predlagamo, da predlagatelj in Vlada RS prikažeta podatke o obsegu in deležu vseh plačil za posredovanje pri stanovanjskih najemih in njihov vpliv na izračun življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji, če seveda z njimi sploh razpolagata. To bi bilo nujno potrebno zaradi tega, ker zakonsko določanje cen proizvodov in storitev pomeni velik in grob poseg v delovanje gospodarskih subjektov na trgu in načel tržnega gospodarstva. Za sprejem takšnih ukrepov bi morali biti izkazani že pred sprejemom zakona razumni in zadostni razlogi, ki bi utemeljili sorazmernost in neizbežnost posega glede na javno korist. V kolikor teh podatkov ni, ne bo mogoče utemeljevati sorazmernosti med stanjem in ukrepom.

3. Predlogi

Glede na navedeno ocenjujemo, da razlogi za sprejem tega zakona niso utemeljeni in da so tudi v nasprotju z ustavnimi načeli. Zato predlagamo, da se ta zakon ne sprejme. Predlagamo, da namesto sprejema tega zakona Vlada in Državni zbor čim prej sprejmeta program ukrepov za odpravo nesorazmerij na najemnem stanovanjskem trgu in sicer s:

- sistematičnim in natančnim zbiranjem podatkov o najemih stanovanjskih prostorov,
- pospešenim vlaganjem v gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- organizacijo javne najemniške službe,
- uvedbo stanovanjskega dodatka,
- davčnimi olajšavami za oddajo stanovanj preko javne najemniške službe.

S spoštovanjem,

Marko Novak
predsednik SNZ – FIABCI SLOVENIJA

2. 07. 2019

X 

Podpisal: MARKO NOVAK