

ZAKLJUČKI 25. POSVETA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Preko 310 udeležencev 25. posveta Poslovanje z nepremičninami je ponovno potrdilo, da organiziramo največji in strokovno najpomembnejši dogodek na nepremičninskem področju v Sloveniji. Dogodek se je odvijal 27. in 28. novembra 2014 v Portorožu.

Prisotne sta pozdravila mag. Franc Props, predsednik Zbornice za poslovanje z nepremičninami in mag. Samo Hribar Milič predsednik GZS.

Kako viri financiranja vplivajo na poslovanje dejavnosti nepremičnin je predstavil Bojan Ivanc iz GZS SKEP.

O vplivu DUTB na trg nepremičnin smo razpravljali na prvi okrogli mizi. DUTB ima v svojem upravljanju pravzaprav zelo malo nepremičnin saj jih še niso prevzeli v svojo last. Predstavniki DUTB so izrazili pričakovanja o sodelovanju z GZS ZPN in njihovimi člani vendar hkrati opozorili, da morajo delovati kot proračunski porabnik na podlagi javnih razpisov. Tako delovanje jim zelo otežuje redno poslovanje. Predstavniki DUTB je bil opozorjen, da mora DUTB zelo previdno delovati na področju prodaje ali oddaje nepremičnin. Predvsem z vidika določanje prave cene nepremičnine z upoštevanjem vseh stroškov ki nastanejo ko nepremičnina ostane v njihovi lasti. Včasih je boljše ceno pri prodaji še malo spustiti saj je to ceneje kot dolgoročno lastništvo.

Na drugi okrogli mizi smo razpravljali o oskrbovanih stanovanjih. Starejše stavbe niso več primerne za sedaj veljavne standarde za oskrbovane stanovalce. Potrebna je vgradnja dvigal, širših vrat, prenova kopalnic in zagotavljanje oskrbe. Starejše stavbe je potrebno pregledati tudi zaradi potresne in požarne varnosti. Veliko investitorjev je napačno gradilo stavbe za oskrbovana stanovanja ki niso primerna za bivanje starejših. Pravilno je, da so nove stavbe so grajene z dvigali, kopalnicami brez kopalnih kadi z visokimi robovi ampak tuši brez robov, dovolj širokimi prehodi skozi celo stanovanje in stavbo, zdravniško oskrbo ter prehrano. Taka stanovanja danes brez problema najdejo kupca.

Na tretji okrogli mizi smo razpravljali o nadzoru nepremičninske panoge s strani pristojnih inšpektoratov. Inšpektorji so predstavili svoje pristojnosti ter kdaj lahko in kdaj ne morejo obravnavati prijave. V razpravi je bilo predstavljenih veliko različnih primerov iz prakse in postavljenih vprašanj kako bi v takem primeru prijavo obravnaval inšpektorat. Dogovorili smo se, da skupaj z Zvezo potrošnikov Slovenije pripravimo skupno akcijo osveščanja potrošnikov.

V petek je bilo organizirano delo v štirih sekcijah.

Zaključki sekcije za nepremičninsko posredovanje so:

Program je bil razdeljen v tri sklope, začel pa se je z nagovorom predsednika UO Združenja družb za nepremičninsko posredovanje – ZDNP Branka Potočnika, ki je na kratko predstavil delo združenja v letu 2014 in ga ocenil kot uspešnega.

Predstavil je aktivnosti v ZDNP na vseh področjih dela nepremičninskih posrednikov. V začetku leta 2014 je bil organiziran sestanek z Zvezo potrošnikov Slovenije za sodelovanje pri smiselnih spremembah zakona o nepremičninskem posredovanju. ZPS je ZDNP pohvalila za delo z opazanjem, da se raven dela nepremičninskih posrednikov dviguje.

ZDNP je sodeloval tudi z Ministrstvom za infrastrukturo in prostor v zvezi s sprejetjem energetskega zakona (EZ-1). Na pobudo združenja je bilo uvedeno prehodno obdobje za izrekanje glob v primeru nenavajanja energetskih kazalnikov pri oglaševanju nepremičnin in neizročitve EI pred sklenitvijo prodajne/najemne pogodbe kupcu/najemniku.

Po sprejetju energetskega zakona sta bili organizirani dve okrogli mizi oziroma izobraževanje o energetskih izkaznicah v Ljubljani in Mariboru, sodelovali pa so

predstavniki Ministrstva za infrastrukturo in prostor, Zavoda za raziskavo materiala in konstrukcij (ZRMK), upravnikov ter izdelovalcev energetskih izkaznic, udeležilo pa se ju je 133 slušateljev.

Prav tako sta bili v juniju in septembru organizirani dve delavnici nepremičninskih posrednikov o kodeksu dobrih poslovnih običajev in splošnih pogojih poslovanja ter posredniški pogodbi.

V okviru UO ZDNP so posamezne delovne skupine izvajale dejavnosti obveščanja in ozaveščanja stroke in javnosti o delu in praksi nepremičninskih družb in posrednikov.

V prvem sklopu sekcije za nepremičninsko posredovanje sta sledila pregled dobre in slabe prakse ter predstavitev dela komisije za presojo kršitev kodeksa. Obravnavane so bile najpogostejše kršitve kodeksa, ki jih je predstavil predsednik komisije, Robert Geisler.

Komisija ZDNP skrbi za razvijanje, uveljavljanje in krepitev dobrih poslovnih običajev, poslovne morale, poklicne etike in odgovornosti v prometu z nepremičninami tako, da skrbi za dosledno spoštovanje kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, obravnava posamezne kršitve in njihove vzroke, sprejema v zvezi s tem ukrepe v skladu s kodeksom, sodeluje s častnim sodiščem pri GZS, upravnimi organi, sodišči in drugimi organizacijami v primeru kršitev kodeksa.

Predsednik komisije je v tem prvem delu programa predstavil tudi delo komisije ZDNP s pregledom in primeri dobre in slabe prakse, ki jo komisija obravnava.

V drugem delu posveta je bila okrogla miza na temo EZ-1 in energetska izkaznica tik pred iztekom prehodnih obdobj. Gostje so bili Matjaž Valenčič, Zenenergija, d. o. o., Marjana Šijanec Zavrl, Gradbeni institut ZRMK, d. o. o., Branko Potočnik, INSA, d. o. o., predsednik UO ZDNP, član UO ZPN, mag. Erik Potočar, Ministrstvo za infrastrukturo, moderator pa Vasilij Krivec s Financ.

Gostje okrogle mize so ugotovili, da so energetske izkaznice v zadnjem letu in pol na veliki preizkušnji, predvsem glede zakonskih podlag, ki še ne urejajo zadovoljivo vseh primerov, v katerih je energetska izkaznica potrebna. Največja težava je še vedno večstanovanjski stavbni fond, bolj natančno večstanovanjske stavbe s skupnim ogrevalnim sistemom. Ministrstvo je konec oktobra 2014 dalo v javno obravnavo nov pravilnik o metodologiji izdelave in izdaje energetskih izkaznic stavb, ki bo začel veljati decembra 2014 in naj bi poenostavil izdelavo energetskih izkaznic.

Potočnik, ki je predstavljal stališča nepremičninskih posrednikov, pa je opozoril na zelo kratek čas od sprejetja novega pravilnika do izteka prehodnega obdobja za izdelavo energetskih izkaznic. To velja predvsem za posamezne enote v večstanovanjskih stavbah s skupnim ogrevalnim sistemom in v takem primeru je predlagal možnost izdelave merjene energetske izkaznice. Po izteku prehodnega obdobja bodo namreč lastniki nepremičnin, ki sodelujejo v prometu z nepremičninami, sankcionirani, če ne bodo zagotovili pri oglaševanju energetskih kazalnikov oziroma pred sklenitvijo pravnega posla izročili izkaznice kupcu/najemjemalecu.

Tema tretjega sklopa programa posveta Poslovanje z nepremičninami v sekciji za nepremičninsko posredovanje je bila trženje nepremičnin in storitve posredovanja.

V začetku zadnjega sklopa programa je predsednik uprave Hranilnice LON Teodor Žepič predstavil uspešno odobritev financiranja nepremičnin. V nadaljevanju pa je posrednikom Lucie Pokorna iz podjetja IPROM, d. o. o., predstavila sodobno obliko oglaševanja – uporabo internetnega trženja in nove pristope k trženju na socialnih omrežjih.

Zelo pomembno pri spletnem oglaševanju je zavedanje, kdo je ciljna skupina, ki ji je oglaševanje namenjeno, kaj ji lahko ponudimo in kje na spletu jo lahko dosežemo. Z dobrim razumevanjem svoje ciljne skupine se lahko pripravi premišljena spletna marketinška strategija, ki odpira vrata boljšemu in uspešnejšemu poslovanju.

Za piko na i je fotograf Peter Hribar predstavil nepremičninskim posrednikom pomen fotografije pri trženju nepremičnin in jim zaupal primere dobre in slabe prakse s krajšim tečajem digitalne fotografije.

Posvet je sekcija za nepremičninsko posredovanje sklenila s Katjo Bizjak iz Peskovnika, ki je zelo slikovito predstavila pomen prvega vtisa na stranko in kaj je treba storiti, da postanemo v tem čim boljši.

Petindvajseti posvet Poslovanje z nepremičninami je bil uspešen, kar so pokazale tudi ankete udeležencev.

Zaključki sekcije za individualno vrednotenje nepremičnin so:

Uvodoma je predsednik Združenja ocenjevalskih podjetij predstavil stanje panoge ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocenjevalska stroka je podcenjena v praksi, morda tudi omalovaževana, pogosto pa se s podzakonskimi akti poizkuša parcialno posegati v rešitve, ki jih ocenjevalska stroka nepremičnin, že pozna. Tak primer je v podzakonskem aktu Zakon o umeščanju JGI v prostor.

Nadzor nad ocenjevalci nepremičnin v Sloveniji, ki so narejena skladno s pravili stroke je predstavila direktorica Agencije za nadzor nad revidiranjem mag. Mojca Majič. Predstavila je najpogostejše kršitve pravil, zlasti tistih, ki so zapisani v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). Sklepna ugotovitev njenega uvodnega predavanja je bila, da Agencija nima pristojnosti za pregled vseh cenitev, ki se pojavljajo na trgu, ampak samo za del, saj Agencija ni pristojna za pooblaščen ocenjevalce. Agencija ki deluje šele 6 let si je utrdila neodvisnost in ima za svoje delovanje omejene vire. Udeleženci so na to predavanje odreagirali s pohvalami za predstavitev in poudarili neenake pogojev vstopa v panogo ocenjevanja in neenak nadzor. Direktorica se zaveda tega problema, ki pa ga mora rešiti zakonodajalec.

Sekcija se je seznanila s strokovni pogledi za ocenjevanje specialnih nepremičnin in z dobrimi in slabimi praksami ocenjevanja. Premalo se poudarja kakovost in zaradi velike variabilnosti v kakovosti, ima panoga težave z ugledom. V zvezi s kakovostjo storitev ocenjevanja je podal predstavnik Računskega sodišča svoj kritičen pogled. Računsko sodišče je na podlagi izkušenj s poročili sodnih cenilcev in pooblaščenih ocenjevalcev zahtevalo od dveh resornih ministrstev (Ministrstvo za infrastrukturo in Ministrstvo za pravosodje) odzivno poročilo z ukrepi za poenotenje vstopnih pogojev različnih cenilcev in nadzor nad njimi.

V zadnjem izredno zanimivem predavanju so udeleženci razpravljali o razmerjih med tržno vrednostjo, likvidacijsko vrednostjo, prisilno vrednostjo in času prodaje. Na trgu so prisotna nekatera izkustvena razmerja med temi vrednostmi, ki pa so odvisna od tega, kakšno taktiko trženja imajo stečajni upravitelji, v prisilnih prodajah, ob zakonskih ovirah za stroške trženja. Takih predavanj in pogovorov je potrebno več, da se različni veščaki (stečajni upravitelj, cenilec, posrednik) med seboj uskladijo, da bodo upniki v prisilnih poravnava in stečajih dobili več poplačanega.

Zaključki sekcije upravnikov so:

Prva okrogla miza je obravnavala 100% soglasje za rezervni sklad in sklep je bil naslednji:

Da 100% soglasje za najemanje kredita v breme rezervnega sklada trenutno predstavlja zavoro procesom učinkovitega vlaganja v obnovo stanovanjskih objektov. Kljub temu, da zadeve pravnoformalno niso enostavne, je bilo večinsko strinjanje vseh udeležencev na okrogli mizi, da bi bilo možno zmanjšati višino zahtevanega soglasja, ob ponudbi in oblikovanju ustreznih modelov in bančnih tehnik, ki bodo omogočile tako upravnikom, kot tudi lastnikom, da enostavneje in s primerno razporeditvijo bremen kreditnega tveganja pridobijo financiranje za nove projekte. Zakonske podlage ob premišljenem pristopu pa bi bilo možno spremeniti že v letu 2015.

Naslednja tema je bila izvajanje ukrepov učinkovite rabe energije v stavbah ki je je predstavil Mirko Marinčič iz Energetike Ljubljana.

Prihranki energije in povračilna doba investicije ob izvedbi ukrepov učinkovite rabe energije z primeri dobre prakse je predstavil Janez Klemen Knific iz podjetja Ecop Agent.

Novosti in izkušnje pri financiranju vzdrževanja stavb je predstavil Teodor Žepič predsednik uprave Hranilnice LON.

O eračunih, kako izgledajo, kakšne bodo obveze partnerjev proračunskih porabnikov je predaval Luka Leskovšek iz podjetja Imagine.

Ali se je energetska sanacija objekta obveznost ali priložnost upravnika je predstavil Ivan Jurkovšek iz podjetja Weishaupt.

Po odmoru je Tomaž Dolenc iz Knauf insulation predstavil rizike katerim smo lahko izpostavljeni pri energetskih obnovah stavb.

Kako enostavno in učinkovito do poplačila terjatev je predaval Igor Stražišnik iz podjetja Prohit.

Na drugi okrogli mizi so temo oblikovanje etažne lastnine in določanje pripadajočih zemljišč v postopkih po ZVEtL (dosedanja praksa in predvidene novosti) predstavili Mateja Tamara Fajs sekretarka v Službi Vlade RS za zakonodajo; dr. Ana Božič Penko, vrhovna sodnica, Vrhovno sodišče; Jure Likar, sodnik, vodja oddelka za etažno lastnino in Barbara Jan Bufon, sodnica, oddelek za etažno lastnino ob na Okrajnem sodišču v Ljubljani; Jure Debevec, odvetnik; Jana Malenšek, sodna izvedenka za urbanizem; Roman Novšak, vodja Območne geodetske uprave Sevnica. Predstavili so vlogo upravnika v postopkih po ZVEtL, postopke za vzpostavitev etažne lastnine, postopke za določitve pripadajočega zemljišča in predloge za spremembe ZVEtL-a.

Dan je zaključil mag. Ivan Simič z temo rezervni sklad z vidika neenakosti etažnih lastnikov (fizičnih oseb in proračuncev) glede obveznosti plačevanja v sklad, neenakost etažnih lastnikov (fizičnih in pravnih oseb) glede višine DDV pri koriščenju sredstev rezervnega sklada in nepravilnosti pri koriščenju sredstev, predvsem z vidika pomanjkanja systemske kontrole nad zbranimi sredstvi in gospodarjenjem z njimi.

Zaključki sekcije skladov so:

1. ZDRUŽENJE STANOVANJSKIH SKLADOV - AKTUALNA PROBLEMATIKA

mag. Dušan Gorenčič, Stanovanjski sklad RS in predsednik Združenja stanovanjskih skladov

Stanovanjski skladi in ostali ponudniki neprofitnih najemnih stanovanj se v pogojih restriktivne proračunske politike države in lokalnih skupnosti ter ravni neprofitne najemnine, ki ne omogoča kritja vseh stroškov, srečujejo z vedno večjimi izzivi kako uspešno izpolnjevati svoje poslanstvo. Gospodarska kriza in povečevanje plačilne nediscipline, vedno večji obseg obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika za stroške obratovanja, negotovost in dejanske ovire povezane z izdelavo energetskih izkaznic poslovanje skladov in predvidene obveznosti iz davka na nepremičnine le dodatno otežujejo. Država ima v fazi sprejemanja novega Nacionalnega stanovanjskega programa priložnost prej omenjene težave v znatnem delu omiliti.

2. NAJEMNA RAZMERJA ZA STANOVANJA IN POSLOVNE PROSTORE

dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin (ZLAN)

Dr. Pirkmajer je predstavil svoj pogled na pravno ureditev najemniškega trga in varnosti, ki jo pravni sistem nudi lastnikom in najemnikom stanovanj in poslovnih prostorov. Posebej zakonodaja s področja najema in oddaje poslovnih prostorov je po njegovem mnenju obsoletna in potrebna prenove, celotno zakonodajno okolje, ki se tiče najemnih razmerij, pa prenormirano.

3. ZAGOTAVLJANJE UNIVERZALNEGA BIVALNEGA OKOLJA

Sašo Rink, direktor Javnega stanovanjskega sklada MOL

Splošni trendi staranja prebivalstva in dejstvo, da je vse več ljudi tako ali drugače oviranih, narekujejo tudi spremembe v investicijski politiki ponudnikov stanovanj. Na eni strani so to oskrbovana stanovanja in stanovanja namenjena določeni skupini prebivalstva, na drugi strani pa predvsem zagotavljanje univerzalnega bivalnega okolja skozi prenove in gradnjo stanovanj. Težnja po vseživljenjskem bivalnem okolju in njegovo zagotavljanje zmanjšuje stroške posameznika in družbe nasploh.

4. **POSTOPEK PRODAJE STANOVANJ STANOVANJSKEGA SKLADA RS**
Alenka Kern, Stanovanjski sklad RS

Ga Kern je predstavila stanje na trgu nepremičnin in delovanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, posebej pa opisala način prodaje stanovanj preko javnega razpisa, način izbire kupce in prednostne kategorije kupcev. Ne glede na prodajo pa, predvsem glede na razmere, ki vladajo na nepremičninskih trgih in na ekonomsko stanje, je ena od usmeritev razvoj najemništva in povečevanje najemnega fonda stanovanj. Pričakujemo, da bo država ponovno uspela vzpostaviti sistem pomoči za tiste, ki to najbolj potrebujejo in tudi drugače učinkovito uredila stanovanjsko preskrbo.

5. **PONOVNA PROUČITEV SEDANJE UREDITVE SUBSIDIARNE ODGOVORNOSTI - IZENAČITEV DOBAVE (ZLASTI TOPLOTE) V STANOVANJIH Z MERILNIKI Z INDIVIDUALNO DOBAVO, ZA KATERO NI SUBSIDIARNE ODGOVORNOSTI**
prof. dr. Miha Juhart, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta

Prof. Juhart je predstavil institut subsidiarne odgovornosti lastnika za obratovalne stroške najemnika in osvetlil pravne vidike le tega. Kumulativno izpolnjevanje pogojev možnosti merjenja stroškov in zagotavljanja individualne dobave sta ločevalna kriterija, na katere morajo biti pozorni lastniki enot pri prepoznavi in plačilu teh stroškov. Ureditev instituta je glede na namen zakonodajalca primerna.

6. **ENERGETSKA UČINKOVITOST, FASADNI SISTEMI**
mag. Iztok Kamenski, Vodja JUB Akademije

Mag Kamenski je predstavil bistvene zahteve in faze v teku projektiranja in izvedbe fasadnih sistemov na katere je potrebno polagati pozornost, predvsem z vidika protipožarne zaščite objekta in trajnosti fasadnih sistemov v primeru vodnih ujm.

7. **PREPREČEVANJE DELOŽACIJ**
Sašo Rink, direktor Javnega stanovanjskega sklada MOL

Deložacija je vsekakor zadnja možnost v primeru nespoštovanja zakonskih in pogodbenih razmerij na relaciji lastnik – najemnik. JSS MOL se na tem področju uporablja vrsto t.i. »mehkih« vzvodov s katerimi na eni strani blaži socialne stiske najemnikov, na drugi strani pa s tem zagotavlja večjo varnost in trajnost najemnih razmerij. Predvsem vsled sodelovanja s pristojnimi CSD-ji in v tem letu sklenjeno pogodbo glede zagotavljanja podpornih storitev z društvom Kralji ulice se, ne glede na socialno in ekonomsko krizo, ki je prizadela večji del najemnikov, število deložacij ne povečuje.

Zapisali:
Moderatorji in Dejan Papež