



31. posvet

Poslovanje z nepremičninami
11. do 13. november 2020

www.posvetnepremicnine.si

e-Zbornik referatov

Rešitev za celovito upravljanje nepremičnin

iNep je spletna aplikacija, ki postavlja vaše poslovanje na nov nivo

Za podjetja z večjim portfeljem nepremičnin, občine in upravnike



Oblak



Wi-Fi



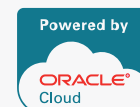
Plug&Play



www.inep.eu
inep@imagine.si



Imagine SaaS



31. tradicionalni posvet

Poslovanje z nepremičninami

11. do 13. november 2020

eZbornik referatov

Zbornik referatov 31. posveta, 11. do 13. november 2020

Poslovanje z nepremičninami

Izdajatelj in založnik: Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami,
Dimičeva ulica 13, 1504 Ljubljana

Uredil: Boštjan Udovič

Oblikovanje: GZS

Naklada: 250 USB kartic

Maloprodajna cena: 30€ + DDV

Fotokopiranje in razmnoževanje po delih in v celoti je prepovedano.

Vse pravice pridržane.

CIP - Kataložni zapis o publikaciji

Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

351.778.5(497.4)(082)(0.034.2)

347.235(497.4)(082)(0.034.2)

POSVET Poslovanje z nepremičninami (31 ; 2020 ; online)

31. posvet Poslovanje z nepremičninami [Elektronski vir] : 11.-13. november 2020 : e-zbornik referatov / [uredil Boštjan Udovič]. - Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornica za poslovanje z nepremičninami, 2020

ISBN 978-961-6986-41-0

1. Dodat. nasl. 2. Udovič, Boštjan, 1978-

COBISS.SI-ID 35814403

Kazalo

Uvodnik	6
Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona SZ-1E Anita Hočevar Frantar	7
Rentabilnost gradnje javnih najemnih stanovanj Dušan Jukič	16
Vpliv epidemije COVID-19 na nepremičninski trg v Sloveniji Maša Žlajpah Puš	19
Najemi in zakupi poslovnih prostorov v času veljavnosti protikorona virusnih ukrepov Franci Gerbec, univ. dipl. prav.	22
Izsledki nadzora usmerjene akcije upravljanja večstanovanjskih stavb 2020 Nevenka Kosec	31
Usklajevanje različnih nivojev nepremičninskih evidenc (tudi zaradi predvidene uvedbe stroškovne najemnine) Aleš Tomažin, univ. dipl. prav.	49
Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih na območju delovanja JMSS Maribor Barbara Vodan Jecelj, Anita Vuksanovič	61
Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru Marijan Kaučič	68
Primer dobre prakse: Odkup eno- in dvostanovanjskih stavb Primož Murn, u.d.i.g.	85
Branje in razumevanje upravne dokumentacije ter legalizacija objektov po gradbenem zakonu Maja Šviligoj Cernaz	88
Seznanitev z ugotovitvami izvedenega usmerjenega nadzora Stanovanjske inšpekcije nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb v letu 2020 mag. Boštjan Rus	93
Ugotovitve nadzora na področju nepremičninskega posredovanja Helena Pogačar	103
Hoteli – merjenje vrednosti v kriznih časih mag. Milan Torkar univ.dipl.ing	110

Uvodnik

Spoštovani udeleženci in udeleženci 29. posveta Poslovanje z nepremičninami!

Pripravljalci programa posveta Poslovanje z nepremičninami radi rečemo, da naš program najbolj oblikujejo aktualna dogajanja v panogi. To še posebej velja v letošnjem letu, ko je epidemija koronavirusa močno vplivala na vsakodnevno življenje v celotni družbi, s tem pa tudi na določene gospodarske panoge in način izvajanja številnih gospodarskih dejavnosti. To gotovo še posebej velja za dejavnost poslovanja z nepremičninami.

Ravno zato bomo dobršen del plenarnega dela programa pa tudi določene dele programov posameznih sekcij namenili ravno vprašanju kakšne bodo posledice epidemije na dejavnost poslovanja z nepremičninami. Soočili se bomo z nekaterimi empiričnimi podatki in izkušnjami pa tudi poskusili poiskati določene rešitve, da bi podobne dogodke v prihodnje dočakali bolje pripravljeni.

Večji del plenarnega dela letošnjega programa pa bo še vedno namenjen v zadnjih letih kar običajni temi, torej Stanovanjskemu zakonu. Po petih letih od uveljavitve Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25 je namreč očitno le napočil čas, da bomo določene zaveze uredili tudi na ravni zakona. Ministrstvo za okolje in prostor je tako, tudi na pobudo Zbornice za poslovanje z nepremičninami, pripravilo predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona, ki naj bi kmalu nadaljeval pot skozi zakonodajni postopek. Seveda ne gre za sistemske rešitve, ki bi zadoščale za daljše obdobje, ampak bolj za najnujnejše »gašenje« nekaterih najbolj perečih problemov, še posebej pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj. Posvet bo tako odlična priložnost, da stroka in predstavniki ministrstva soočijo stališča glede predlaganih sprememb in glede nujnih nadaljnjih korakov. Vsi se namreč strinjamo, da predlagane spremembe, tudi, če bodo uveljavljene v celoti, ne bodo zadoščale, ampak se bomo morali kmalu začeti ukvarjati s sistemskimi spremembami in nekaterimi težjimi odločitvami.

Tudi na področju upravljanja predlog prinaša le nekatere najbolj nujne popravke, odprta pa pušča nekatera najpomembnejša vprašanja, na katera že leta opozarja stroka. Od posebnega zakona o upravljanju stavb z več lastniki, do vzpostavitve pogojev za opravljanje dejavnosti. So pa člani Združenja upravnikov nepremičnin enotni, da si je treba za sistemske spremembe vzeti več časa in jih začeti s temeljito strokovno razpravo. Tej pa je namenjen ravno posvet Poslovanje z nepremičninami. V vsakem primeru upamo, da bomo na letošnjem posvetu oblikovali zaključke, ki bodo predstavljali dobro podlago za pripravo celovite reforme stanovanjske zakonodaje.

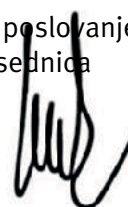
Programi posameznih sekcij bodo ravno tako v mnogočem odražali trenutno stanje v panogi. Na sekciji za upravljanje nepremičnin bomo tako osrednji del razprave namenili analizi trga upravljanja nepremičnin, na sekciji za promet z nepremičninami pa pravilnemu branju upravne dokumentacije, predstavniki pristojnih inšpektoratov pa bodo predstavili tudi ugotovitve nedavnih usmerjenih nadzorov. Udeleženci stanovanjske sekcije bodo spregovorili predvsem o nekaterih dobrih praksah pri izvajanju njihovega poslanstva. Posebej pa velja opozoriti na sekcijo za ocenjevanje in vrednotenje nepremičnin, ki bo verjetno letos pod največjim vplivom epidemije, tako glede programa kot načina izvedbe. Osrednji del sekcije bo tako namenjen razpravi strokovnjakov s celotnega Balkana, ki se bodo pogovarjali tako o posledicah epidemije kot o siceršnjih izzivih s katerimi se sooča stroka.

Če je epidemija močno vplivala na letošnji program, pa je še bistveno večji njen vpliv na sam način izvedbe posveta. Ta se tako letos v celoti seli na splet, saj je organizacija dogodkov »v živo« praktično onemogočena. Organizatorji smo se ob tem soočili s številnimi izzivi in problemi, hkrati pa tudi s številnimi priložnostmi. Že sedaj lahko z gotovostjo rečemo, da tudi posvet nikoli več ne bo tak kot je bil v preteklih letih. Ne glede na situacijo v bodoče, bomo skušali v prihodnje običajen način izvedbe posveta kombinirati z vsemi pridobitvami digitalne družbe, s čimer bomo še povečali interes za udeležbo. Če ne v živo pa vsaj na daljavo.

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Boštjan Udovič, direktor



GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Vera Zevnik, predsednica



Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona SZ-1E

Anita Hočevar Frantar

Ministrstvo za okolje in prostor, vodja Sektorja za stanovanja

Uvod

V letu 2019 je bil v javni obravnavi osnutek celovitih sprememb stanovanjske zakonodaje. Predvideno je bilo, da se pripravi popolnoma nov Stanovanjski zakon, ki bi vpeljal stroškovno najemnino, javno najemniško službo, stanovanjsko zadruženstvo in na novo uredil področje upravljanja večstanovanjskih stavb. Po zaključeni fazi javne obravnave smo na ministrstvu pozorno proučili vse pripombe, ki smo jih dobili. In ni jih bilo malo – preko 400. Največ nestrinjanja s predlaganimi rešitvami je bilo zaznanih na področju upravljanja. Zaradi spremenjenih političnih in gospodarskih razmer, kot posledice zaostrenih zdravstvenih razmer in razglasitve epidemije, smo na Ministrstvu za okolje in prostor sprejeli odločitev, da predlagamo le najnujnejše spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona. Glede na težave občin in stanovanjskih skladov, ki z neprofitno najemnino, ki z inflacijo ni bila usklajena že 13 let, niso mogli več pokrivati niti tekočih stroškov, kaj šele skrbeti za razširjeno reprodukcijo in gradnjo oziroma pridobivanje novih stanovanj, smo predlagali uskladitev vrednosti stanovanjske točke. Na ta način je namreč mogoče najhitreje in z najmanjšimi stroški vsaj ustaviti padanje vrednosti najemnin in ohranjanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Hkrati smo s spremembami in dopolnitvami Stanovanjskega zakona predlagali tudi dvig omejitev za zadolževanje stanovanjskih skladov in vzpostavitev javnega najema stanovanj po zgledu nekaterih evropskih držav.

Na področju upravljanja se predlaga ločene fiduciarne račune rezervnih skladov, uvedbo ti. metode štirih oči, možnost revizije upravnikovega dela in poostren nadzor stanovanjske inšpekcije.

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona res niso zelo obsežne, so pa predlagane vse tiste ključne spremembe in dopolnitve, ki bi lahko v relativno kratkem času imele velik in pozitiven učinek na stanovanjsko področje.

Neprofitna najemnina

Uskladitev vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine

Z novelo stanovanjskega zakona se predlaga uskladitev vrednosti stanovanjske točke.

Veljavno vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja in posledično višino neprofitne najemnine je določil Stanovanjski zakon v letu 2003. Točka je določena v višini 2,63 eura v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine. V letu 2003 in do leta 2007, ko smo prevzeli evro, se je vrednost točke torej revalorizirala, s prevzemom nove valute pa ni bilo več pravne podlage za revalorizacijo. Tako je vrednost točke vse od leta 2007 ostala nespremenjena. Posledično je vrednost neprofitne najemnine iz leta v leto realno padala. Po 13 letih je stanje tako pereče, da nekateri stanovanjski skladi in občine celo prodajajo stanovanja, da lahko pokrijejo stroške poslovanja. Posledično tudi ni interesa za gradnjo ali nakup novih najemnih stanovanj. To pa rezultira v čakalnih vrstah za dodelitev »neprofitnega« stanovanja, ki se iz leta v leto podaljšujejo.

Da bi zaustavili negativne trende na stanovanjskem področju in spodbudili interes za gradnjo javnih najemnih stanovanj, je bilo nujno poseči v višino neprofitnih najemnin.

Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona je določil novo vrednost točke, in sicer v višini 3,50€. Predlagana vrednost točke za določitev neprofitne najemnine odraža revalorizacijo točke od leta 2007.

Vrednost točke bi se v skladu s predlogom dvigovala postopoma v obdobju 3 let, in sicer:

- od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 bi vrednost točke znašala 2,92 EUR,
- od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 bi vrednost točke znašala 3,21 EUR in
- od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 bi vrednost točke znašala 3,50 EUR.

Potem, ko bi dosegli uveljavitev stanovanjske točke v višini 3,50 eura, bi se vrednost točke vsako leto usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Prvič bi se vrednost stanovanjske točke na ta način revalorizirala 1.7.2024.

Polna uveljavitev vrednosti stanovanjske točke, predvidoma v letu 2023, pomeni 33% dvig neprofitnih najemnin.

Da se socialni položaj najemnikov, ki so že doslej prejeli subvencijo k najemnini, ne bi poslabšal, je predlog zakona predvidel tudi prilagoditev sistema subvencioniranja najemnin. Maksimalna subvencija se iz dosedanjih 80% neprofitne najemnine dviguje na 85%.

Pri enočlanskih gospodinjstvih se pri izračunu minimalnega dohodka doda ponder v višini 1,1. Veljavni sistem subvencioniranja najemnin namreč v najbolj ranljiv položaj postavlja enočlanska gospodinjstva, ki jim po plačilu stroškov stanovanja ostane najmanjši delež ugotovljenega dohodka. V večini primerov gre za mlade osebe, ki prvič samostojno rešujejo stanovanjsko vprašanje, ter starejše in ovdovele, ki bivajo sami in imajo relativno nizke dohodke. Zato se za ugotovitev minimalnega dohodka enočlanskega gospodinjstva, ne glede na določbe, ki urejajo minimalni dohodek in socialnovarstvene prejemke, določi ponder v višini 1,1, s čimer se navedenim ranljivim tipom gospodinjstev omogoči lažji dostop do subvencije najemnine in višji znesek subvencije.

Priznana neprofitna najemnina se pri izračunu subvencije k plačilu tržne najemnine iz 3€ za m² stanovanjske površine dviguje na 4€ za m² stanovanjske površine.

Primeri izračuna višine neprofitne najemnine za novozgrajeno stanovanje:

	Stanovanje v velikosti 35 m ²		Stanovanje v velikosti 45 m ²		Stanovanje v velikosti 55 m ²		Stanovanje v velikosti 65 m ²	
	skupaj	na m ²	skupaj	na m ²	skupaj	na m ²	skupaj	na m ²
Obstoječa najemnina	144€	4,12€	180€	3,99€	214€	3,90€	254€	3,90€
Nova najemnina	192€	5,49€	239€	5,31€	285€	5,19€	337€	5,19€

V javni razpravi smo s strani invalidskih organizacij dobili tudi predlog, da se olajša položaj invalidov, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ter za normalno bivanje v stanovanju potrebujejo funkcionalne in druge prilagoditve. Te pa terjajo večjo površino stanovanja. Tako se pri določanju vre-

dnosti stanovanja, katerega najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, uporabna stanovanjska površina pomnoži s korekcijskim faktorjem 0,8.

Lokacijski faktor

Vrednost stanovanjske točke, na podlagi katere se izračuna višina neprofitne najemnine, pa ne vključuje stroška komunalnega opremljanja zemljišč. To vprašanje vsaj delno rešuje lokacijski količnik, ki ga po obstoječi ureditvi lahko določijo občine v višini največ 1,3. Glede na to, da vse od leta 2003 praktično nobena slovenska občina ni sprejela ustreznega odloka, s katerim bi uredila in določila lokacijski količnik na svojem območju, smo s spremembami in dopolnitvami zakona predlagali, da se ta pravica občine spremeni v njeno dolžnost oziroma obveznost. V okviru javne razprave so občine predlagale, naj lokacijski faktor določi država po enotnih kriterijih. Tako je v noveli Stanovanjskega zakona predvideno, da se lokacijski faktor določi po enotnih kriterijih za celo Slovenijo. Vpliv lokacije bo določila država v uredbi in sicer po vrednostnih ravneh in conah po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, v skladu z določbami predpisa, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

Zadolževanje stanovanjskih skladov

Da bi omogočili stanovanjskim skladom, tako občinskim kot republiškem, večje finančne možnosti za gradnjo oziroma pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj oziroma izvajanje nalog, ki jih nalaga Nacionalni stanovanjski program, smo predlagali tudi dvig omejitve za zadolževanje stanovanjskih skladov. Tako bi možnosti zadolževanja za občinske sklade povečali še za 40% izkazanega namenskega premoženja, poleg 10% kolikor jim omogoča Zakon o javnih skladih. To pomeni, da bi se skladi lahko skupaj zadolžili za do 50% namenskega premoženja. Ker se bo na podlagi predloga zvišala neprofitna najemнина, se bo tudi zadolževanja skladov lažje realiziralo.

Predkupna pravica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Z namenom, da se olajša oz. pospeši pridobivanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj, se predlaga predkupna pravica Stanovanjskega sklada republike Slovenije. Občina bi morala pri morebitni prodaji svojega zazidljivega zemljišča, ki je po prostorskih načrtih opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišče najprej ponuditi v prodajo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije. Če ta v roku 14 dni od prejema ponudbe te ne bi sprejel, lahko občina zemljišče ponudi drugim kupcem.

Odpovedni roki in odpoved najemne pogodbe

Novela zakona predvideva skrajšanje odpovednih rokov z 90 dni na 60 dni. Uvedla bi se tudi možnost odpovedovanja najemne pogodbe sklenjene v obliki izvršljivega notarskega zapisa. Najemodajalec bi lahko v primeru sklenitve najemne pogodbe v obliki izvršljivega notarskega zapisa odpovedal pogodbo najemniku, a le iz krivdnega razloga neplačevanja najemnine in ostalih stroškov, povezanih s stanovanjem.

Javni najem stanovanj

Glede na statistične podatke je dejstvo, da imamo v Sloveniji, v primerjavi z ostalimi državami EU, enega izmed najvišjih deležev lastniških stanovanj. Hkrati podatki kažejo, da imamo precej več stanovanj kot je gospodinjstev. Ocene o tem koliko stanovanj je praznih in primernih za oddajanje v najem, se sicer razlikujejo. Podatki kažejo, da je v Sloveniji približno 20% stanovanj praznih. Del teh stanovanj je na lokacijah, ki niso zanimive za oddajanje v najem, del stanovanj je neprimernih za bivanje, ker niso vzdrževana, del stanovanj pa je praznih, ker jih lastniki ne želijo oddati zaradi bojazni, da najemnika ne bodo mogli izseliti iz stanovanja, tudi če bo kršil najemno pogodbo in ne bo plačeval stroškov.

Po drugi strani se že kar nekaj let srečujemo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj. Po nekaterih ocenah potrebujemo skoraj 10.000 dodatnih javnih najemnih stanovanjih, 600 bivalnih enot

in vsaj 500 oskrbovanih stanovanj. Stanovanja najbolj primanjkujejo v mestnih občinah in naseljih mestnega značaja.

Glede na vsa navedena dejstva in ob zgledih uspešnih zgodb aktiviranja zasebnega stanovanjskega fonda skozi javno najemniško službo v tujini, smo se odločili, da v predlog novele stanovanjskega zakona vključimo tudi javno najemništvo stanovanj. Menimo namreč, da je za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj iz več razlogov smiselno, da se aktivira že obstoječi, nenaseljeni stanovanjski fond.

Predlog zakona tako predvideva vzpostavitev pogojev za javni najem stanovanj, ki bi ga izvajal Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije bi postal osrednji oz. glavni nosilec izvajanja javnega najema stanovanj. V izvajanje pa bo, glede na zaznane potrebe, lahko vključeval tudi občine in občinske stanovanjske sklade.

Javni najem stanovanj se bo izvajal tako, da bo sklad najemal stanovanja na trgu in jih oddajal upravičencem v podnajem. Imel bo torej vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastniki stanovanj, ki bi se odločili za to, da bi svoja stanovanja vložili v javni najem stanovanj preko SSRS, bi bili razbremenjeni vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, na drugi strani pa bi imeli zagotovljene redne dohodke oz. plačilo najemnin in stroškov, povezanih s stanovanji, saj bi Stanovanjski sklad Republike Slovenije prevzel tudi subsidiarno odgovornost za neplačila stroškov. Predlog zakona predvideva, da bi lastniki stanovanj svoja stanovanja morali oddati Stanovanjskemu skladu RS za najmanj 3 leta.

Višina najemnine, ki bi se kot mesečno nadomestilo za uporabo stanovanja izplačala lastniku stanovanja, bo prepuščena dogovoru med SSRS in lastnikom stanovanja, vendar ne bo smela presežati 1,3-kratnika neprofitne najemnine, izračunane za predmetno stanovanje.

Sklad bi stanovanja, vključena v javni najem, oddajal prosilcem po neprofitni najemnini in seveda za določen čas. Za upravičenost do najema bi se upoštevali le splošni pogoji, določeni v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹. Na ta način se želi omogočiti dostop do teh stanovanj čim širši skupini prebivalstva. Dodeljevanje stanovanj v podnajem bo SSRS izvajal na podlagi čakalnih list upravičencev, ki bodo vodene za vsako občino posebej, pri čemer se bo lahko prosilec prijavil za dodelitev stanovanja v največ petih občinah. Prosilec bo lahko ponujeno, po velikosti primerno stanovanje zavrnil le enkrat, v primeru dvakratne zavrnitve pa bo izbrisan iz vseh čakalnih list. Glavni kriterij razvrščanja na čakalnih listah bo čas oddaje vloge za prijavo na javni razpis, v primeru sočasne prijave več upravičencev z enakim številom članov gospodinjstva, pa bodo prednost imeli mladi in mlade družine.

Podrobnejši postopek dodeljevanja stanovanj v podnajem bo urejala uredba.

Za podnajemno razmerje med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in podnajemnikom se bodo smiselno uporabljale določbe stanovanjskega zakona o pravicah in obveznostih najemnika stanovanja in odpoved najemne pogodbe. Lastnik stanovanja, ki bo to oddal v podnajem Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, bo imel možnost in pravico, da v primeru lastnih potreb (ali potreb ožjih družinskih članov) izjemoma odpove pogodbo z 12-mesečnim odpovednim rokom. Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo v tem primeru podnajemniku ponudil nadomestno stanovanje, a le če bo s prostim stanovanjem razpolagal.

Naš cilj je, da bi v letu 2021 vzpostavili pogoje za delovanje javnega najemništva v okviru Stanovanjskega sklada RS, v letu 2022 pa bi se začelo javno najemništvo stanovanj tudi izvajati. Za vzpostavitev pogojev javnega najemništva stanovanj bo ministrstvo zagotovilo sredstva za vzpostavitev uradnih evidenc, za pripravo in izvedbo programov - javni razpisi, priprava informacijske infrastrukture (IT podpora), za informiranje in obveščanje o javnem najemništvu stanovanj ter za zaposlitev dodatnega kadra. Za začetek

¹ Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14

sta predvidena 2 dodatno zaposlena, v nadaljevanju pa bi se, glede na število razpoložljivih stanovanj, število zaposlenih lahko povečevalo.

Iz državnega proračuna bi se pokrili stroški za plače zaposlenih, materialni stroški, stroški nezasedenosti stanovanj, stroški neizterjanih terjatev in razlike med neprofitno najemnino in najemnino, ki jo bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije plačeval lastniku stanovanja. Slednji strošek bo krit v obliki fiksnega deleža neprofitne najemnine, ki bo določen z uredbo (predvidoma 20% neprofitne najemnine) in se bo izplačeval za vsa stanovanja, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije najema, ne glede na zneske dogovorjenih najemnin iz posameznih pogodb, sklenjenih med SSRS in lastniki stanovanj.

Upravljanje večstanovanjskih stavb

Soglasja etažnih lastnikov

S predlogom zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona se znižujejo zahtevana soglasja etažnih lastnikov za sprejem nekaterih odločitev. Bistvena sprememba je pri določitvi soglasij za posle, ki jih po še veljavnem zakonu poznamo kot izboljšave.

Novela zakona bo na novo definirala posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe kot posle, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe se bodo štela dela, ki jih zakon, ki ureja graditev objektov, uvršča med vzdrževanje objekta, priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja, ter dela in storitve za zagotavljanje predpisanih ukrepov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

Za posle vzdrževanja in obratovanja se zahteva več kot 50% soglasje etažnih lastnikov. Da v praksi ne bi prihajalo do dvomov, bo novi 25.a člen naštel najpogostejše posle v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjskih stavb.

Med posle rednega upravljanja bi tako uvrstili naslednje odločitve etažnih lastnikov:

- določitev in razrešitev upravnika,
- imenovanje in razrešitev nadzornega odbora,
- vodenje sredstev rezervnega sklada,
- določitev etažnega lastnika, ki bi potrjeval izplačila iz rezervnega sklada,
- obratovanje večstanovanjske stavbe,
- vzdrževanje večstanovanjske stavbe,
- odločitev glede zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote in razpolaganje,
- z zavarovalno polico,
- oddajanje skupnih delov v najem,
- vplačevanje dohodkov iz oddaje skupnih delov v rezervni sklad,
- sprejemanje in spreminjanje načrta vzdrževanja,
- sprejemanje in spreminjanje hišnega reda,
- izvedba revizije nad vodenjem poslov upravljanja za posamezno večstanovanjsko stavbo,

- zavrnitev poročila o upravnikovem delu.

Spreminja se tudi 29. člen Stanovanjskega zakona, ki ureja posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja. S tremi četrtinami solastniških deležev bi se sprejemale odločitve za izvedbo naslednjih poslov:

- sklenitev in spreminjanje pogodbe o medsebojnih razmerjih;
- vsa gradbena dela na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje razen za spremembo namembnosti,
- določitev upravnika v stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.

Hkrati z zniževanjem soglasij za sprejemanje določenih odločitev je predvideno tudi dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika. Ta lahko v nepravdnem postopku zahteva razveljavitev sklepa, vendar le glede poslov, ki obsegajo vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja ter razveljavitev sprejetega načrta vzdrževanja v delu, ki določa vgraditev novih naprav, ali opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Zakon določa tudi enomesečni rok za vložitev zahteve za razveljavitev sklepa. Sodišče sklep razveljavi, če ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja poslabšal posamezni del etažnega lastnika ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja za etažnega lastnika predstavljali preveliko breme. Če stroške izvršitve izpodbijanega sklepa v celoti krijejo etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, ga sodišče ne more odpraviti iz razloga, da stroški izvršitve sklepa predstavljajo preveliko breme.

Soglasje vseh etažnih lastnikov bi bilo še naprej potrebno za:

- spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli,
- posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov,
- spremembo sporazuma o določitvi solastniških deležev, za uporabo stanovanja v druge namene in
- najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada.

Delitev obratovalnih stroškov

Obratovalni stroški se še naprej delijo po treh merilih, ki jih določa veljavni Stanovanjski zakon, in sicer po površini, po številu posameznih delov in po številu uporabnikov. Za delitev stroškov toplote se tudi v bodoče uporabljajo določila Pravilnika o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. S spremembo zakona pa se dopušča možnost, da etažni lastniki v pogodbi o medsebojnih razmerjih določijo drugačen ključ delitve obratovalnih stroškov, kot jih določata zakon in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb².

Rezervni sklad

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona določa, da je upravnik dolžan za vsako večstanovanjsko stavbo odpreti ločen fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada. Hkrati pa je dopuščena možnost, da se lahko etažni lastniki z večino po solastniških deležih odločijo, da upravnik zbira sredstva rezervnega sklada na enotnem fiduciarnem računu upravnika, na katerem se zbirajo sredstva rezervnih skladov več večstanovanjskih stavb. V tem primeru je upravnik dolžan voditi ločeno knjigovodsko evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo.

Za odprtje ločenih fiduciarnih računov po stavbah je predviden rok eno leto od uveljavitve zakona.

² Uradni list RS, št 60/09, 87/11 in 85/13

Na novo se vpeljuje možnost ti. »metode štirih oči«. Etažni lastniki lahko sklenejo, da upravnik izplačila iz rezervnega sklada izvaja le ob potrditvi enega izmed etažnih lastnikov. Predlaga se, da lahko etažni lastniki s sklepom izberejo etažnega lastnika in njegovega namestnika. Za sprejetje sklepa je potrebno soglasje več kot 50% etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Sprejet sklep je dolžan upravnik v roku 15 dni predložiti banki, pri kateri je odprt fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada stavbe.

Revizija nad upravnikovim delom

Z dopolnitvijo 50. člena Stanovanjskega zakona se upravnikom nalaga dolžnost, da sestavijo obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdelijo med etažne lastnike v skladu z določbami zakona ali pogodbo o medsebojnih razmerjih ter da omogočijo pooblaščenemu revizorju revizijo nad vodenjem poslovanja za posamezno večstanovanjsko stavbo. Etažnim lastnikom je s tem dana dodatna možnost za nadzor nad delom njihovega upravnika. V primeru, da se bodo etažni lastniki odločili za izvedbo revizije, bodo stroški revizije bremenili etažne lastnike v skladu z njihovimi solastniškimi deleži.

Pogodba z upravnikom

Predlagamo, da se v 54. členu veljavnega Stanovanjskega zakona jasno zapiše, da se pogodba z upravnikom lahko sklepa za določen ali nedoločen čas.

V primerih, ko upravnika določi investitor po določbah zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb³, pa se predlaga, da se pogodbeno razmerje sklene največ za obdobje 3 let od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Upravnik - eden izmed etažnih lastnikov

Predlaga se tudi sprememba 49. člena veljavnega Stanovanjskega zakona, ki določa kdo je lahko upravnik. Po veljavnem zakonu je lahko upravnik tudi eden izmed etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določilo nanaša. Takšno določilo velja že vse od odločitve Ustavnega sodišča, ki je razveljavilo 30. člen Stanovanjskega zakona iz leta 1991, in dalo pravico etažnim lastnikom, da za upravnika lahko imenujejo tudi fizično osebo, ne glede na to ali je podjetnik. Glede na to, da so se naloge in vloga upravnika v treh desetletjih precej spremenile, se predlaga, da je etažni lastnik posameznik lahko upravnik le v večstanovanjskih stavbah, kjer je manj kot 8 posameznih delov in ustanovitev rezervnega sklada ni obvezna. Etažni lastniki v stavbah, kjer je ustanovitev rezervnega sklada obvezna in je upravnik eden izmed etažnih lastnikov, morajo določiti novega upravnika v roku enega leta od uveljavitve zakona.

Likvidacija skupnosti lastnikov

Skladno z veljavnim zakonom lahko etažni lastniki za upravljanje njihove večstanovanjske stavbe ustanovijo skupnost etažnih lastnikov kot pravno osebo, ki se vpiše v sodni register. Skupnost je solidarno odgovorna za obveznosti članov skupnosti - etažnih lastnikov do tretjih oseb. Sklep se lahko sprejme le s soglasjem vseh etažnih lastnikov, posledično se skupnost lastnikov lahko izbriše iz sodnega registra le s soglasjem vseh.

Zaradi pozivov večjega števila skupnosti lastnikov, ki se niso mogle izbrisati iz sodnega registra, zaradi tega pa etažni lastniki tudi niso mogli izbrati drugega upravnika, se predlaga znižanje soglasja za prenehanje skupnosti lastnikov in njeno likvidacijo. Po novem bi za zadoščalo soglasje etažnih lastnikov, ki imajo skupaj več kot 50% solastniških deležev.

Odločanje etažnih lastnikov

S predlaganimi spremembami želimo etažnim lastnikom omogočiti tudi elektronsko glasovanje. Tovrstne predloge so podali tako upravniki kot etažni lastniki. Elektronsko glasovanje bo omogočeno tudi, če

³ Uradni list RS, št. 18/04

nimajo vsi etažni lastniki v stavbi možnosti elektronskega glasovanja, tako da se bo odločanje s podpisovanjem listine in elektronsko glasovanje lahko dopolnjevalo. S tem bo omogočeno lažje in hitrejše odločanje o zadevah upravljanja stavbe. Pričakujemo tudi, da se bo s tem aktiviral del etažnih lastnikov, ki se do sedaj ni udeleževal zborov etažnih lastnikov in ni sodeloval pri sprejemanju odločitev v zvezi s stavbo. Določilo glede roka, v katerem se lahko odloča s pisnim glasovanjem je nekoliko spremenjeno. 90 dnevni rok tako prične teči od objave predloga o katerem se glasuje (na oglasni deski ali drugem mestu dostopnem vsem lastnikom) in ne več od podpisa prvega etažnega lastnika.

Postopek odločanja s podpisovanjem listine ali z elektronskim glasovanjem bi lahko poleg upravnika vodil tudi nadzorni odbor, eden od etažnih lastnikov ali več etažnih lastnikov. Tisti, ki vodi postopek pisnega glasovanja skupaj z upravnikom ugotovi rezultat glasovanja, upravnik pa ga objavi na oglasni deski ali mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom. Hkrati ga pošle tudi etažnim lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem.

Ker vse stavbe nimajo oglasne deske se dopušča, da se obvestila etažnim lastnikom izobesijo tudi na drugem primernem mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom. Dodaja se možnost obveščanja tudi preko elektronske pošte; takšno zahtevo lahko poda etažni lastnik, ki v stavbi ne biva.

Predvidene so tudi izjeme glede upravnikove dolžnosti za sklic zbora lastnikov najmanj enkrat letno. Določa se možnost odpustka obveznega letnega sklica zborov lastnikov v primeru višje sile (naravna nesreča in podobno) ali izrednega dogodka (požar, vojna, epidemija).

Inšpekcijske določbe

V določbah, ki urejajo inšpekcijski nadzor, je upravnik opredeljen kot inšpekcijski zavezanec, kar pomeni, da lahko inšpektor odreja odpravo nepravilnosti upravnika z ureditveno odločbo.

Razširja se možnost inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del večstanovanjske stavbe brez potrebnih soglasij ter določitev izvršbe inšpekcijske odločbe s prisilitvijo z denarno kaznijo. Do sedaj je inšpekcija lahko ukrepala le v primerih, ko je etažni lastnik brez potrebnega soglasja posegel v skupne dele stavbe z vgradnjo naprav (npr. vgradnja klimatske naprave na fasado stavbe). Z novo določbo se možnost ukrepanja inšpekcije širi na vse posege, ko etažni lastnik ob vzdrževanju posameznega dela poseže v skupne dele večstanovanjske stavbe brez potrebnega soglasja drugih etažnih lastnikov po določbah tega zakona.

Stanovanjski inšpektor z odločbo naloži etažnemu lastniku vzpostavitev prejšnjega stanja na skupnih delih, če v odrejenem roku etažni lastnik ne pridobi ustreznih soglasij po določbah tega zakona.

Predlog zakona ureja tudi izvršbo inšpekcijske odločbe in sicer za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej. Tako je inšpekciji omogočeno, da s prisilitvijo z denarno kaznijo doseže izvršitev izrečenih ukrepov.

Obstoječi prekrški upravnika, opredeljeni že v SZ-1, se natančneje opredeljujejo z namenom lažjega ukrepanja inšpekcije, dodajajo pa se tudi novi prekrški kot posledica sprememb zakona na področju rezervnega sklada večstanovanjske stavbe. Inšpekcija lahko tako po novem z globo kaznuje upravnika v primeru, ko ne odpre fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada stavbe ali ne posreduje banki sprejetega sklepa etažnih lastnikov o izbranem sopodpisniku izplačil iz fiduciarnega računa rezervnega sklada. Prekrški upravnika se določajo tudi na področju upravnikovega sklepanja pravnih poslov s tretjimi osebami ter upravnikovega plačevanja obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami.

Prehodne določbe

Uvaja se poenoteno upravljanje v stavbah, kjer so po vhodih imenovani različni upravniki. Etažnim lastnikom takšnih stavb je dan 5-letni rok za izbiro enotnega upravnika za stavbo, ki vzpostavi en rezervni sklad.

Etažni lastniki v stavbah, kjer je ustanovitev rezervnega sklada obvezna, pa stavbo trenutno upravlja eden izmed lastnikov – posameznik, morajo v roku 1 leta določiti upravnika, skladno z zakonom.

Razveljavlja se Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih⁴, ki se bo uporabljal le še za pogodbe, sklenjene na njegovi podlagi.

⁴ Uradni list SRS, št. 18/78, 34/88, Ur. l. RS, št. 32/00, 102/02-odl. US in 87/11- ZMVN-A

Rentabilnost gradnje javnih najemnih stanovanj

Dušan Jukič

Zarja d.o.o. Novo mesto

Uvod

Zahvaljujem se organizatorju za povabilo in možnost, da predstavim prispevek na temo rentabilnosti (javnih) najemnih stanovanj s poudarkom na vlogi investitorja in projektnem financiranju.

Gradnja stanovanj je stvar investorjev bodisi javnega, bodisi zasebnega sektorja. Gre za odgovorno odločitev o vlaganju v osnovna sredstva. Financiranje začetne naložbe mora zagotoviti investitor. Tudi na lastna vložena sredstva mora zagotoviti primeren donos. Najemnina je edini vir za pokrivanje stroškov najemnega stanovanja.

Investicijski projekt

Na letošnjem in prejšnjih posvetih so pogosti prispevki, ki iz različnih zornih kotov obravnavajo 'pridobivanje', 'zagotavljanje', 'povečanje števila', 'dodatno oskrbo' z javnimi najemnimi stanovanji.

Pridobivanje stanovanj je stvar investorjev bodisi javnega, bodisi privatnega sektorja. Ne glede na sektorski status gre z investitorskega stališča za odgovorno odločitev o vlaganju v osnovna sredstva oziroma za investicijski projekt z določenim trajanjem, ciklom izgradnje in eksploatacije, denarnim tokom, pričakovanimi učinki, tveganji itd.

Investicijski projekt brez ustreznega pokritja v fazi eksploatacije ni sprejemljiv. Merila o tem, kaj je ustrezno pokritje, so za investitorje lahko različna, v vsakem primeru pa mora biti zagotovljena vsaj likvidnost projekta. Likvidnost v vseh fazah investicijskega projekta je nujen, ne pa vedno tudi zadosten pogoj za njegovo sprejemljivost.

Ob nastopu nelikvidnosti projekta je investitor pred novo investicijsko odločitvijo: predčasno in s čim manjšo izgubo zaključiti projekt ali pa poskrbeti za dodatno financiranje z dodatnimi stroški in poskrbeti za njihovo pokritje. Poslovna izguba projekta za podjetje, ki posluje po gospodarskih načelih, ni sprejemljiva. Tudi investitor iz javnega sektorja mora zagotoviti vire za dodatne stroške, za katere najemnina sama ne zadošča.

Začetna naložba in njeno financiranje

K začetni naložbi je poleg komunalno opremljenega zemljišča in gradbenih, obrtniških ter instalacijskih del za izgradnjo potrebno prišteti še predinvesticijske stroške, stroške projektiranja, vodenja in nadzora, stroške financiranja v času gradnje in rizike.

Investitor si lahko stanovanja gradi sam ali pa jih kupi na trgu. Ustrezati morajo vsaj minimalnim standardom in tehničnim predpisom. Ceno tako pridobljenega kvadratnega metra stanovanja narekuje trg.

Posebno vprašanje je amortizacijska doba najemnih stanovanj in z njo povezana amortizacija. Amortizacija je tudi kalkulativen element najemnine in vir za vračilo najetih posojil in vložnih lastnih sredstev.

Financiranje začetne naložbe mora zagotoviti investitor. V ta namen lahko uporabi lastna ali izposojena sredstva, ki jih mora v pogodbenem roku vrniti, do takrat pa plačevati obresti. Tudi na lastna vložena sredstva mora zagotoviti primeren donos.

Faza eksploatacije in najemnina

Po izgradnji nastopi obdobje uporabe osnovnega sredstva in s tem povezani stroški: amortizacija, obresti na vložena sredstva, vzdrževanje, upravljanje in vsi drugi poslovni stroški. Način uporabe je oddajanje stanovanja v najem. Lastnik je svoje najemno stanovanje dolžan vzdrževati in v primeru neuporabnosti najemniku zagotoviti drugo stanovanje.

Najmnina je edini vir za pokrivanje stroškov najemnega stanovanja. Običajno se višina najemnine določa kot odstotek od vrednosti najemnega stanovanja. Tako pravi tudi predpisana metodologija (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin ...), le da je osnova nekakšna točkovna namesto dejanske nabavne vrednosti.

DENARNI TOK

V tabeli je prikazan denarni tok namišljenega investicijskega projekta z naslednjimi izhodišči:

1	2	najmnina					financiranje naložbe 25 2,0%			likvidnost			
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		(3+4+5+6)					(8+9)			(3+4+10) (11-12)			
leto	naložba	vzdrž.	uprav.	amort.	financ.	skupaj	obresti	vrátilo	anuiteta	prilivi	odlivi	skupaj	kumul.
0	-100												
1		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	2,00	3,122	5,12	4,68	6,63	-1,95	-1,95
2		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,94	3,184	5,12	4,68	6,63	-1,95	-3,90
3		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,87	3,248	5,12	4,68	6,63	-1,95	-5,86
4		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,81	3,313	5,12	4,68	6,63	-1,95	-7,81
5		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,74	3,379	5,12	4,68	6,63	-1,95	-9,76
6		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,68	3,447	5,12	4,68	6,63	-1,95	-11,71
7		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,61	3,516	5,12	4,68	6,63	-1,95	-13,66
8		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,54	3,586	5,12	4,68	6,63	-1,95	-15,62
9		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,46	3,658	5,12	4,68	6,63	-1,95	-17,57
10		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,39	3,731	5,12	4,68	6,63	-1,95	-19,52
11		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,32	3,806	5,12	4,68	6,63	-1,95	-21,47
12		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,24	3,882	5,12	4,68	6,63	-1,95	-23,42
13		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,16	3,96	5,12	4,68	6,63	-1,95	-25,38
14		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,08	4,039	5,12	4,68	6,63	-1,95	-27,33
15		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	1,00	4,119	5,12	4,68	6,63	-1,95	-29,28
16		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,92	4,202	5,12	4,68	6,63	-1,95	-31,23
17		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,84	4,286	5,12	4,68	6,63	-1,95	-33,18
18		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,75	4,372	5,12	4,68	6,63	-1,95	-35,14
19		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,66	4,459	5,12	4,68	6,63	-1,95	-37,09
20		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,57	4,548	5,12	4,68	6,63	-1,95	-39,04
21		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,48	4,639	5,12	4,68	6,63	-1,95	-40,99
22		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,39	4,732	5,12	4,68	6,63	-1,95	-42,94
23		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,30	4,827	5,12	4,68	6,63	-1,95	-44,90
24		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,20	4,923	5,12	4,68	6,63	-1,95	-46,85
25		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68	0,10	5,022	5,12	4,68	6,63	-1,95	-48,80
26		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-45,63
27		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-42,46
28		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-39,29
29		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-36,12
30		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-32,95
31		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-29,78
32		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-26,61
33		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-23,44
34		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-20,27
35		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-17,10
36		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-13,93
37		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-10,76
38		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-7,59
39		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-4,42
40		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	-1,25
41		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	1,92
42		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	5,09
43		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	8,26
44		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	11,43
45		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	14,60
46		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	17,77
47		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	20,94
48		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	24,11
49		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	27,28
50		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	30,45
51		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	33,62
52		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	36,79
53		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	39,96
54		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	43,13
55		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	46,30
56		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	49,47
57		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	52,64
58		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	55,81
59		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	58,98
60		1,11	0,4	1,67	1,5	4,68				4,68	1,51	3,17	62,15
		66,6	24	100,2	90	280,8	28,051	100	128,051	280,8	218,7	62,1	

- začetna naložba je enaka točkovni vrednosti,
- trajanje projekta 60 let,
- financiranje celotne začetne naložbe na 25 let, realne obresti 2% letno,
- vzdrževanje 1,11% letno,
- upravljanje 0,40 % letno,
- najemnina 4,68% letno.

Denarni priliv so najemnine. Denarni odlivi so anuitete, vzdrževanje in upravljanje. Iz tabele je razvidno, da je projekt globoko nelikviden in zato brez dodatnega zunanjega brezplačnega financiranja neizvedljiv.

Vpliv epidemije COVID-19 na nepremičninski trg v Sloveniji

Maša Žlajpah Puš

NAI Significa d.o.o., vodja oddelka za nepremičninsko poslovanje

V letu 2020 smo se v Sloveniji in svetu spopadli s povsem novim »sovražnikom« - epidemijo virusa COVID-19 in ukrepi za njeno zaježitev. Mnogi nepremičninski strokovnjaki so v spomladanskem času, med prvim »lock-downom« že risali vzporednice med gospodarsko krizo leta 2008 in krizo, ki naj bi sledila, kot posledica epidemije. Iz tega naslova so nekateri napovedali hude posledice tudi za nepremičninski trg - padec cen tudi do 40 odstotkov na posameznih segmentih.

V podjetju NAI Significa smo stopili skupaj strokovnjaki s področja prodaje in ocenjevanja nepremičnin in 2. aprila 2020 izdali svojo oceno vplivov epidemije virusa COVID-19 na nepremičninski trg v Sloveniji. Po temeljiti analizi smo ugotovili, da tokratne zdravstvene krize ne moremo enačiti z gospodarsko krizo izpred dobrega desetletja. Strukturirano smo pregledali vse segmente prodajnega in najemnega trga nepremičnin. Zaradi zapiranja hotelov in restavracij smo ocenili, da bosta panogi turizem in gostinstvo najbolj prizadeti s posledicami epidemije. Zato smo v tem segmentu predvideli tudi največje padce cen nepremičnin. Drugi segment, ki smo ga ocenili kot tvegane zaradi vpliva epidemije na poslovanje ter posledično na cene je segment trgovskih lokalov. Prepoznali smo namreč dve nevarnosti in sicer zapiranje lokalov zaradi vladnih ukrepov ter velik upad števila turistov. Še posebej smo izpostavili lokale v turističnih mestnih središčih. Za razliko od drugih na trgu pisarniških prostorov nismo predvideli večjih padcev cen, še posebej ko gre za kakovostne pisarne na dobrih lokacijah. Kljub takratni evforiji in navdušenju nad delom od doma, le-tega nismo prepoznali kot dolgoročno prevladujočo izbiro za podjetja. Zato razen kratkotrajne zamrznitve povpraševanja, na dolgi rok nismo prepoznali večjega vpliva na cene. Manjši vpliv smo predvideli tudi na segmentu industrijskih objektov. Kljub temu, da so se v tistem času že pojavile špekulacije o padcu cen stanovanjskih nepremičnin, smo na podlagi analize predhodnega stanja na trgu napovedali, da cene stanovanjskih nepremičnin ne bodo padle. Za konec smo zaključili, da so nepremičnine dobra in relativno varna naložba, ki na dolgi rok ohranja oz. pridobiva na vrednosti.⁵

Prvi »test« naših napovedi smo izvedli na segmentu stanovanjskih nepremičnin po koncu epidemije. V poročilu Vpliv virusa COVID-19 na stanovanjski trg nepremičnin v Sloveniji v času epidemije, ki smo ga objavili 20. maja 2020 smo razkrili rezultate analize podatkov, ki jih kot cenilci pridobimo za namen ocenjevanja. Da bi ugotovili ali je epidemija vplivala na prodajne cene stanovanjskih nepremičnin v času najstrožjih »protikoronskih« ukrepov, smo primerjali dejanske prodajne cene z ocenjenimi vrednostmi istih nepremičnin upoštevajoč diskonte na račun ukrepov. V analizo smo zajeli vse cenoitve, ki so bile izdelane za namen prodaje v času od 13. marca do 15. maja, za katere smo imeli verodostojno informacijo o prodajni ceni. Ugotovili smo, da se je prodaja v drugi polovici marca skorajda ustavila, kar je razumljivo, saj je vlada ustavila vse aktivnosti vključno z začasno prepovedjo storitev posredovanja. Število transakcij je v aprilu nekoliko zraslo, rast pa se je nadaljevala v mesecu maju, čeprav je bila še vedno precej pod ravni pred epidemijo. Naša analiza cen je kljub temu pokazala, da ni znakov vsesplošnega padca cen stanovanjskih nepremičnin.⁶

Zaradi premajhnega vzorca in velikih specifik poslovnih prostorov podobne analize, kot smo jo pripravili za stanovanjske nepremičnine, nismo izvajali, saj bi bili rezultati neverodostojni. Zato smo se raje povezali z Gospodarsko Zbornico Slovenije, ki je z našim sodelovanjem izvedla Veliko junijsko anketo gospodarstva med slovenskimi podjetji. Anketa je potekala med 20. majem in 15. junijem in je zajemala vprašanja vezana na nepremičnine, COVID-19 ter posojila. Pri anketi je sodelovalo 272 predstavnikov slovenskih podjetij vseh velikosti iz predelovalnih in storitvenih dejavnosti. V povezavi z nepremičninami nas je zanimalo obstoječe stanje ter načrti podjetij v zvezi s poslovnimi prostori pred in po epidemiji.

⁵ Vpliv virusa COVID-19 na nepremičninski trg v Sloveniji, NAI Significa d.o.o., 2. april 2020

⁶ Vpliv virusa COVID-19 na stanovanjski trg nepremičnin v Sloveniji v času epidemije, NAI Significa d.o.o., 20. maj 2020

Anketa je razkrila, da kar 65 odstotkov slovenskih podjetij, ki so sodelovala v anketi, posluje izključno v lastnih prostorih. Za razliko od tujih podjetij, ki iščejo predvsem prostore za najem, se slovenska podjetja očitno še vedno raje odločijo za nakup. Le 24 odstotkov vprašanih svoje lastne prostore oz. presežek le-teh oddaja v najem. Povprečna velikost oddanih kapacitet je 2.148 m².

Več kot 30 odstotkov vprašanih je pred epidemijo za leti 2020 in 2021 načrtovalo širjenje poslovanja in posledično povečanje poslovnih prostorov. Kljub epidemiji in napovedanemu krčenju gospodarstva kar 58 odstotkov anketirancev ni spremenilo svojih načrtov v zvezi s poslovnimi prostori, 37 odstotkov se bo kljub epidemiji širilo, čeprav manj od predvidenega le 5 odstotkov vprašanih predvideva, da bodo prostore krčili bolj kot so načrtovali. Dodatno sta dve tretjini anketirancev odgovorili, da v prihodnjem letu svojih nepremičnin ne bodo prodajali ali oddajali. Tisti, ki bi bili svojo nepremičnino pripravljeni prodati ali oddati, pa bi to storili le za tržno ali res visoko ceno. Iz navedenega bi sicer lahko zaključili, da večjih presežkov na trgu poslovnih nepremičnin po epidemiji ne bomo zaznali, vsaj ne po nizkih cenah. Zato so nas toliko bolj presenetili odgovori o pričakovanih podjetji v zvezi s cenami poslovnih nepremičnin v prihodnje. Za leto 2020 namreč podjetja v povprečju pričakujejo padec prodajnih cen poslovnih nepremičnin za 9,1 odstotka ter padec cen najema poslovnih nepremičnin za 7,9 odstotka.⁷

Avgusta je Geodetska uprava Republike Slovenije objavila preliminarne podatke o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2020. Poročilo je bilo pripravljeno na podlagi tedaj razpoložljivih preliminarnih podatkov z opozorilom, da dobršen del sklenjenih nepremičninskih poslov za obravnavno obdobje še ni evidentiran in obdelan. GURS je v poročilu ugotovil veliko zmanjšanje tržnih aktivnosti na vseh področjih nepremičnin in sicer je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2019 število realiziranih poslov manjše za 40 odstotkov. Prvi padec v številu in absolutni vrednosti poslov so zaznali v mesecu marcu. Najmanj je bilo poslov z nepremičninami v mesecu aprilu, ko so ves mesec veljali ukrepi za zajezitev širjenja virusa in se je javno življenje v državi skoraj popolnoma ustavilo. Že maja, ko je vlada napovedala prekluc epidemije in omilila ukrepe, se je promet na nepremičninskem trgu povečal. Čeprav so podatki GURS-a za junij pokazali ponovni padec, ocenjujem, da je to posledica pomanjkljivih podatkov in ne dejanske situacije na trgu.

V preliminarnem poročilu je GURS preveril število transakcij in absolutno vrednost transakcij, razen za stanovanja se gibanju cen niso posvetili. Pri prometu s stanovanji so, kljub temu da se je ta v prvem polletju letošnjega leta zmanjšal, ugotovili, da so cene še naprej rasle, tako da je povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države prvič preseгла mejo 1.900 EUR/m². Podrobnejši pregled izbranih območij je pokazal, da so cene zrasle v Ljubljani, Mariboru, Celju in Kranju, v okolici Ljubljane so stagnirale, padle pa so v celotni obalni regiji.⁸

GURS je v svojem preliminarnem poročilu ugotovil, da se je najbolj zmanjšal obseg prodaje novih stanovanj, ki naj bi bil v prvem polletju letos kar za 70 odstotkov manjši kot v drugem polletju 2019. Ta podatek nas je presenetil, saj smo pri izvajanju cenitev s trga prejeli povsem drugačne informacije. Zato smo 28.10.2020 naredili pregled podatkov o prodanih in rezerviranih stanovanjih v šestih večjih novih soseskah v Ljubljani in jih primerjali s podatki, ki smo jih tri mesece prej (28.7.2020) zbrali za naročnika.

Iz preglednice vidimo, da je v Ljubljani trenutno v prodaji 6 večstanovanjskih projektov, kjer skupaj ponujajo 467 stanovanj. 28. julija letos je bilo v teh soseskah prodanih 179 oziroma 38 odstotkov vseh stanovanj. Po treh mesecih prodaje se je število prodanih stanovanj povzpelo na 328 kar je 70 odstotkov vseh stanovanj, torej dodatnih 32 odstotkov. To pomeni, da se v Ljubljani nova stanovanja v cenovnem razredu med 3.000 in 4.000 EUR/m² kljub epidemiji še vedno uspešno prodajajo.

⁷ Rezultati velike junijske gospodarske ankete GZS, NAI Significa d.o.o., Julij 2020

⁸ Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za I. Polletje 2020, Geodetska uprava RS, Avgust 2020

Tabela 1: podatki o prodanih in rezerviranih stanovanjih povzeti s spletnih strani posameznega projekta

Komercialno ime	Število vseh stanovanj	Prodana stanovanja 28.7.2020	Rezervirana stanovanja 28.7.2020	Prodana stanovanja 28.10.2020	Rezervirana stanovanja 28.10.2020
Jurčkova 96	96	8	23	43	14
Zelena Šmartinka	123	27	24	88	19
Devana	47	26	9	37	3
Peca	100	68	6	76	4
Sončni Podutik	33	26	3	30	0
Rakovnik	68	24	1	54	4
Skupaj	467	179	66	328	44

V sodelovanju z GZS smo oktobra izvedli dodatno anketo med strokovnjaki, ki imajo neposreden stik s trgov – nepremičninskimi posredniki. Zanimala nas je njihova ocena trga nepremičnin pred in po epidemiji ter njihova pričakovanja. Na vprašanja je odgovorilo 21 nepremičninskih posrednikov. Kar 71 odstotkov jih meni, da bo epidemija COVID-19 najbolj prizadela hotele, 67 odstotkov jih predvideva posledice na segmentu gostinskih lokalov. Bistveno manj, le 29% jih pričakuje posledice na trgu pisarn. Le 10 do 19 odstotkov vprašanih meni, da bo epidemija vplivala na segmente: zemljišča za razvoj, investicijske nepremičnine, skladišča, proizvodni prostori in trgovski lokali. Nihče od anketirancev ne pričakuje vplivov epidemije na področju prodaje stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na področju stanovanjskih nepremičnin so pred epidemijo v začetku leta 2020 posredniki zaznavali predvsem pomanjkanje kvalitetne ponudbe in presežek povpraševanja nad ponudbo. Zato jih je kar 48 odstotkov pričakovalo dvig prodajnih cen za 10 odstotkov, 43 odstotkov jih je menilo, da ne bo bistvenih sprememb, ostalih 9 odstotkov pa pričakovalo padec prodajnih cen. Podobna so bila tudi pričakovanja za najemni trg. Po epidemiji 43 odstotkov vprašanih meni drugače. Zaradi epidemije 48 odstotkov vprašanih napoveduje padec cen najema, 29 odstotkov povečanje ponudbe, 24 odstotkov pa pravi, da se bo na trgu ustvarilo ravnovesje med ponudbo in povpraševanjem. Kljub epidemiji in napovedani krizi 19 odstotkov vprašanih še vedno pričakuje dvig prodajnih cen.

Tudi na segmentu poslovnih nepremičnin so posredniki večinoma (57 odstotkov) ugotovili, da je pred epidemijo na trgu primanjkovalo kakovostnih prostorov. Tretjina jih je ocenjevala trg kot stabilen, tretjina jih je bila mnenja, da so prodajalci zahtevali previsoke kupnine. Za razliko od stanovanjskih nepremičnin je pred epidemijo 38 odstotkov vprašanih pričakovalo dvig cen nepremičnin za 5 odstotkov, 10 odstotkov dvig cen za 10 ali več odstotkov, le 14 odstotkov vprašanih pa padec cen nepremičnin. Kot bolj stabilen so ocenili najemni trg. Od razglasitve epidemije COVID-19 so posredniki zaznali tako popolno ustavitev trga (52 odstotkov) kot tudi ustavitev aktivnosti s strani kupcev/najemnikov (24 odstotkov). Glede na rezultate ni presenetljivo, da kar 81 odstotkov vprašanih priznava, da so se njihova pričakovanja glede trga poslovnih nepremičnin po epidemiji spremenila. Tako jih 52 odstotkov pričakuje padec prodajnih cen, 48 odstotkov pa padec cen najema.

Kaj se bo v prihodnje dogajalo se ne da napovedati z gotovostjo. Dejstvo, da je vlada ponovno prepovedala opravljanje dejavnosti posredovanja, se bo vsaj na kratek rok odražalo tudi na nepremičninskem trgu. Na podlagi trenutnih opažanj pa le lahko zaključimo, da epidemija COVID-19 ni imela večjih negativnih vplivov na trg stanovanjskih nepremičnin. Vplive na ostale segmente nepremičninskega trga pa bomo verjetno lahko merili šele prihodnje leto.

Najemi in zakupi poslovnih prostorov v času veljavnosti protikorona virusnih ukrepov

Franci Gerbec, univ. dipl. prav.

Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija

Uvod

Sprejeta prvi in drugi Odlok o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji sta z vso ostrino za številne najemnike in najemodajalce poslovnih prostorov odprla problem plačevanja najemnine za najete oziroma zakupljene poslovne prostore, v katerih najemniki ne smejo opravljati svoje dejavnosti in jih uporabljati za pogodbeno dogovorjeni namen. Enako so odprta tudi vsa druga z najemom povezana vprašanja, kot je pravica do krivdne ali nekrivdne odpovedi bodisi s strani najemnika bodisi s strani najemodajalca.

1. Neuspešni dosedANJI predlogi za rešitev problema plačila najemnin

1.1. Predlog TZS za subvencioniranje dela najemninoo

Po uveljavitvi prvega Odloka je Trgovinska zbornica Slovenije s podporo Gospodarske zbornice Slovenije in Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije kot del ukrepov za omilitev posledic pandemije Vladi in poslanskim skupinam v DZ RS predlagala delno subvencioniranje najemnin poslovnih prostorov zaradi omenjene prepovedi »ponujanja in prodajanja blaga in storitev« v trgovinski in številnih drugih storitvenih dejavnostih, vendar je Vlada RS nasprotovala vključitvi takšnega intervencijskega ukrepa in tudi nobena od poslanskih skupin ni vložila kakršnegakoli amandmaja za sprejem takšnega ukrepa.

Predlaganim ukrepom je nasprotovala tudi vladna svetovalna skupina, in sicer z naslednjimi utemeljitvami:

- da ni sprejemljivo, da bi davkoplačevalci plačevali subvencioniranje najemnin,
- da gre za dvostranska pogodbeno razmerja med najemodajalci in najemniki in bi morali lastniki nepremičnin zaradi višje sile prilagoditi najemnine,
- da so država in občine pokazale najemodajalcem, kako se dela, z odpustom plačila najemnine za čas veljavnosti prepovedi opravljanja dejavnosti v najetih poslovnih prostorih v lasti države oziroma lokalnih skupnosti,
- da se nekateri lastniki nepremičnine ob zahtevah, naj država pokrije iz proračuna izpad najemnin, vedejo, kot da je država kriva za epidemijo in kot da ne gre za višjo silo.

Minister za finance je v razpravi v DZ RS še dodal, da je znana rešitev tega problema v avstrijski zakonodaji, ki v takšnem primeru določa, da najemodajalec nima pravice zahtevati plačila najemnine.

1.2. Predlog Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija in Zveze društev pravnikov Slovenije

Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija in Zveza društev pravnikov Slovenije sta že 4. aprila 2020 ob začetku priprave Predloga zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic epidemija COVID-19 (ZDLGPE-EVA 2020-1611-0047) Vladi RS kot nujni zakonodajni poseg posredovala predlog za dopolnitev Obligacijskega zakonika in sicer v IX. poglavju, ki ureja zakupno (najemno) pogodbo z novim 598.a členom, ki bi se glasil:

»598.a člen

Nemožnost uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov

598.a člen

(1) Če v zakup vzete stvari v času zakupa zaradi izrednih dogodkov, kot so požar, vojna, nalezljive bolezni, velike poplave ali druge naravne nesreče, ki so izven nadzora pogodbenih strank, sploh ni mogoče uporabljati na način, kot se je stvar uporabljala pred takšnim dogodkom ali za namen, za katerega je bil zakup dogovorjen, zakupodajalec stvari v času trajanja takšnih dogodkov ni dolžan vzdrževati ali popravljati, zakupnik pa ne plačevati zakupnine.

(2) Če zakupnik kljub takšnim izrednim dogodkom stvar omejeno uporablja še naprej, je dolžan zakupodajalcu plačati sorazmerni del zakupnine glede na dejanski obseg uporabe.

(3) Če zakupnik uveljavlja delno ali celotno znižanje plačila zakupnine zaradi nastanka izrednega dogodka iz prvega odstavka, mora o tem nemudoma pisno obvestiti zakupodajalca.

Prehodne in končne določbe

Uporaba tega zakona

Določbe tega zakona se uporabljajo od dneva uveljavitve Odredbe o razglasitvi epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) na območju Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/2020 z dne 12.03.2020).«

Delovna skupina Vlade RS za področje gospodarstva in kmetijstva za pripravo interventnega korona zakona PKP#2 je pri finančnem ukrepu 13 »Najemnine«, med predlagane ukrepe vključila tudi navedeni predlog za dopolnitev Obligacijskega zakonika z novim 598.a členom glede ureditve razmerij med zakupodajalcem in zakupnikom zaradi nemožnosti uporabe zakupljene stvari zaradi izrednih dogodkov, kot začasni intervencijski ukrep države pa tudi predlagano subvencioniranje dela najemnin in stroškov v zvezi z njimi zaradi nemožnosti opravljanja dejavnosti in uporabe poslovnih stavb in poslovnih prostorov za čas epidemije z virusom SARS-COV-2.

Vlada RS ni sprejela nobenega od s strani delovne skupine predlaganih ukrepov na področju najemnin za poslovne prostore.

Vlado RS in delovno skupino smo v zvezi s tem s posebnim pismom opozorili, da bo odločitev o tem, da bo urejanje vseh razmerij glede najemnih razmerij prepuščeno pogajanjem med najemodajalci in najemniki, neizbežno pomenila, da bodo v pogajanjih o izpolnjevanju obveznosti plačevanja najemnine kljub nemožnosti uporabe poslovnih prostorov zaradi odločitve oblastnega organa »potegnili ta kratko« predvsem najemniki, kar bo v številnih primerih neizbežno privedlo tudi do številnih težko rešljivih sodnih sporov, pa tudi do poslovnega propada vrste najemnikov. Najemniki so v veliki večini primerov v pogajanjih z najemodajalci šibkejša stranka.

Opozorili smo, da je ureditev tega problema dolgoročne oz. trajne narave in bi morala biti urejena že v Obligacijskem zakoniku, še zlasti, ker se v zadnjih letih kar vrstijo izredni dogodki (žledolomi, vetrolomi, poplave itd.).

2. Ocena neustreznosti veljavne zakonske ureditve najemnih razmerij glede poslovnih prostorov in nujni zakonodajni posegi

Zaradi nepripravljenosti za kakršenkoli zakonodajni poseg na področju ureditve zakupnih (najemnih) razmerij v primeru nemožnosti uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov s PKP#2 smo tako Vlado RS in Posvetovalno skupino Vlade RS za pripravo ukrepov za omilitev posledic epidemije COVID-19 za državljanke in gospodarstvo, kakor tudi Državni zbor RS s posebnim pismom dne 26.04.2020 opozorili na nujnost zakonodajnih posegov na področju urejanja najemnih in zakupnih razmerij.

2.1. Ocena stanja

Veljavna zakonska ureditev najemnih in zakupnih razmerij na področju nepremičnin, še posebej pa poslovnih prostorov, je zelo pomanjkljiva, deloma zelo zastarela in izrazito v škodo položaja najemnika oz. zakupnika, zlasti glede njegove obveznosti plačevanja najemnine in prilagoditve najemnih oz. zakupnih razmerij glede na spremenjene okoliščine v primeru takšnih izrednih dogodkov, kot so sedanji »protikورونا« ukrepi države in nemožnost uporabe najetih oz. zakupljenih poslovnih prostorov, deloma pa tudi zemljišč (npr. zunanje poslovne površine, kot so zunanja skladišča, parkirišča in podobno).

2.1.1. Obligacijski zakonik

Pravna teorija v večini objavljenih strokovnih prispevkov v obdobju od začetka učinkov »protikورونا« ukrepov, ki onemogočajo uporabo poslovnih prostorov, bolj ali manj enotno opozarja, da veljavni Obligacijski zakonik ne omogoča ustreznega pravnega varstva najemnikov glede prilagoditve njihove obveznosti plačevanja najemnine v času, ko najemnik ne more oz. ne sme uporabljati najetih oz. zakupljenih poslovnih prostorov.

Opozorila so zlasti naslednja:

- da se najemnik ne more uspešno sklicevati na naknadno nemožnost izpolnitve svoje obveznosti glede na 1. odstavek 329. člena Obligacijskega zakonika, saj njegova obveznost plačila najemnine objektivno ni nemogoča, pač pa subjektivno nemogoča, kar pa ni podlaga za njegovo razbremenitev plačila najemnine,
- da 116. in 117. člen Obligacijskega zakonika sicer urejata možnost odstopa od pogodbe zaradi naknadne nemožnosti izpolnitve pogodbenih obveznosti, vendar samo, če je nemožnost izpolnitve obveznosti trajna, česar pa v sedanjem primeru učinkovanja »protikورونا« ukrepov na začasno nemožnost uporabe poslovnih prostorov ni moč zatrjevati, saj ne gre za trajno nemožnost, začasna nemožnost pa takšnega učinka nima,
- da sedanjega položaja glede obveznosti plačila najemnine najemnika ni možno učinkovito pravno varovati oz. reševati z uporabo instituta razveze ali spremembe najemne oz. zakupne pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin po 112. členu Obligacijskega zakonika, saj Obligacijski zakonik v primeru nastopa spremenjenih okoliščin daje pogodbeniku samo pravico do razveze pogodbe, ne pa tudi do njenega suspenza oz. pravico zahtevati spremembo oz. prilagoditev njegove obveznosti plačila najemnine, ki je sicer možno, toda s soglasjem obeh pogodbenih strank ali s tožbo na sodišču, pri čemer sodišče sicer lahko spremeni vsebino pogodbenih razmerij, vendar samo s privolitvijo druge pogodbene stranke,
- po večinskem mnenju pravne teorije sedanjih primerov nemožnosti uporabe poslovnih prostorov tudi ni možno reševati z uporabo 2. odstavka 617. člena Obligacijskega zakonika zaradi dejstva, da najemnik še vedno uporablja najete poslovne prostore najmanj za hrambo svojih stvari v najetih poslovnih prostorih in da ne gre za primer uničenja stvari zaradi višje sile, zato bi bilo nepravilno in nepravilno, da bi moral celotno tveganje in izgubo iz naslova začasne nemožnosti uporabe najetih poslovnih prostorov nositi samo najemodajalec.

Zato pretežni del pravne teorije tudi meni, da najemnik nima pravice sam z enostransko izjavo volje izvensodno znižati najemnine zaradi nastopa tudi takšnega izrednega dogodka, kot je prepoved oz. nemožnost uporabe poslovnih prostorov zaradi ukrepa oblastnega organa v zvezi s korona virusom, čeprav nekateri avtorji zagovarjajo tudi takšno možnost.

Ob tem torej ugotavljamo, da je veljavni Obligacijski zakonik pomanjkljiv, ker v poglavju o zakupni (najemni) pogodbi ne ureja nemožnosti uporabe v zakup vzete stvari zaradi izrednih dogodkov, kot so požar, vojna, epidemija oz. nalezljive bolezni, velike poplave in druge naravne nesreče, ki so izven nadzora pogodbenih strank in v zakup vzete stvari ni mogoče uporabljati na način oz. za namen, zaradi katerega je bil zakup (najem) dogovorjen (izjalovljen pogodbeni namen). Zakon tudi ne ureja možnosti prilago-

ditve pravic in obveznosti zakupodajalca (najemodajalca) in zakupnika (najemnika), če zakupnik kljub izrednim dogodkom zakupljeno stvar (npr. poslovne prostore) še vedno omejeno uporablja tudi v času oz. zaradi nastopa izrednega dogodka.

Zato sta Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija in Zveza društev pravnikov Slovenije predlagala ureditev položaja zakupodajalca in zakupnika v primeru nastopa izrednih dogodkov po vzoru nekdanjega Občega državljskega zakonika iz leta 1811, ki je v § 1104, 1105 in 1108 urejal pravne posledice in položaj prav v primeru nastopa izrednih dogodkov. Žal tega dela ureditve zakupne (najemne) pogodbe nista prevzela niti nekdanji zvezni Zakon v obligacijskih razmerjih iz leta 1978 niti novi Obligacijski zakonik iz leta 2001.

Opozoriti pa velja, da je omenjeno ureditev iz ODZ, ki zakupnika odvezuje plačila najemnine v primeru nastopa izrednih dogodkov, prevzel veljavni avstrijski Splošni civilni zakonik (ABGB) v § 1104 in 1105. Nasprotno pa nemški civilni zakonik takšne ureditve ne pozna, kakor tudi ne večina civilnih zakonikov drugih držav – članic EU.

2.1.2. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih

Ključni problemi položaja najemnikov po tem zakonu so zlasti:

- odpovedni rok za najemna razmerja, sklenjena za nedoločen čas, ki je po zakonu najmanj eno leto (po pogodbi pa lahko tudi daljši),
- da se pogodba o najemu lahko odpoveduje samo sodno,
- da najemodajalec lahko odpove pogodbo ob vsakem času ne glede na zakonsko ali pogodbeno določene roke v trajanju najema, če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine več kot dva meseca kljub opominu najemodajalca.

Takšna ureditev v sedanjih razmerah postavlja najemnika v izrazito neugoden in podrejen položaj, saj zakon ne omogoča:

- krajših odpovednih rokov niti v primeru nastopa izrednih dogodkov,
- izvensodnega odpovedovanja najemne pogodbe,
- varstva najemnika pred takojšnjo odpovedjo najemodajalca brez odpovednega roka v primeru zamude s plačilom najemnine več kot dva meseca, čeprav je zamuda npr. posledica objektivne nemožnosti uporabe najetih poslovnih prostorov.

3. Predlogi nujnih zakonodajnih posegov

Predlagatelja Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija in Zveza društev pravnikov Slovenije sta glede na takšno oceno predlagala nekatere nujne rešitve:

- z dopolnitvijo Obligacijskega zakonika trajno urediti pravne posledice nemožnosti uporabe zakupljene stvari zaradi izrednih dogodkov ALI
- sprejeti posebno začasno zakonodajno ureditev pravnega položaja najemnikov poslovnih prostorov samo zaradi nemožnosti uporabe prostorov kot posledice sprejetih »protikورونا« ukrepov kot lex specialis, ki bo veljal samo za sedanje izredne razmere, medtem ko bi se kasneje, po temeljiti proučitvi tega problema, dopolnil Obligacijski zakonik IN
- takoj razveljaviti Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

3.1. Izhodišča za nujne zakonodajne posege

S predlaganimi nujnimi zakonodajnimi posegi naj bi zagotovili:

- enakopravnejši položaj najemnikov in najemodajalcev glede hitrejše in fleksibilnejše možnosti odstopa od pogodbe oz. odpovedi najemne pogodbe (odpovedni roki, izvensodna odpoved),
- varstvo najemnikov zaradi posledic nemožnosti uporabe poslovnih prostorov in s tem povezane zamude pri plačilu najemnine s prepovedjo odstopa od pogodbe v obdobju učinkov »protikورونا« ukrepov in znižanjem zamudnih obresti,
- razumno delitev tveganj prenehanja najemnih razmerij zaradi nemožnosti uporabe poslovnih prostorov glede na učinke »protikورونا« ukrepov,
- bistveno zmanjšanje števila sodnih sporov in nevarnosti stečaja številnih, zlasti manjših, podjetij in podjetnikov – najemnikov poslovnih prostorov.

3.2. Predlog nujnih zakonodajnih posegov ureditve najemnih (zakupnih) razmerij

3.2.1. Prepoved odstopa od najemne pogodbe zaradi zamude s plačilom najemnine kot posledice nemožnosti uporabe poslovnih prostorov zaradi učinka »protikورونا« ukrepov

.....člen

»(1) Najemodajalec nima pravice odstopiti od najemne pogodbe za poslovne prostore, sklenjene za nedoločen čas ali določen čas zaradi zamude najemnika s plačilom najemnine, če je zamuda posledica nemožnosti uporabe poslovnih prostorov zaradi izvajanja »protikورونا« ukrepov v skladu s predpisom države ali lokalne skupnosti.

(2) Prepoved iz prejšnjega odstavka velja od dneva uveljavitve tega zakona do ____.

(3) Vlada Republike Slovenije lahko z uredbo podaljša veljavnost navedene prepovedi do _____, če bodo negativni učinki pandemije COVID-19 trajali tudi po izteku roka iz 2. odstavka.

(4) Vlada Republike Slovenije lahko z uredbo s soglasjem Državnega zbora RS podaljša veljavnost uredbe iz 3. odstavka za določeno obdobje po izteku uredbe do prenehanja negativnih učinkov koronavirusa.«

Utemeljitev:

Podobna prepoved odstopa od najemne pogodbe je bila sprejeta tudi v intervencijskem zakonu, ki ga je sprejela ZR Nemčija (Zakon o blaženju posledic pandemije COVID-19 v civilnih, stečajnih in kazenskih postopkih – Zvezni uradni list 2020 št. 14 – 27. marec 2010) - § 2 – omejitev odstopa od najemnih in zakupnih pogodb in sicer ne samo za prostore, temveč tudi za zemljišča. Opozoriti pa je potrebno, da je bila prepoved odstopa od pogodbe časovno omejena za čas od 1. aprila do 30. junija 2020, torej prepoved velja samo od uveljavitve intervencijskega zakona, ne pa retroaktivno. Je pa s § 4 zakon pooblastil Zvezno vlado, da z uredbo brez soglasja Bundesrata podaljša omejitev prepovedi odpovedi od najemne ali zakupne pogodbe tudi na zamude s plačili, nastale v obdobju od 1. julija 2020 do 30. septembra 2020. Za morebitno podaljšanje prepovedi odpovedi najemne pogodbe po 30. septembru 2020 pa mora Zvezna vlada pridobiti soglasje Bundestaga, ne pa tudi Bundesrata, če bodo negativni učinki pandemije koronavirusa obstajali tudi po začetku veljavnosti vladne uredbe.

3.2.2. Odpovedni roki

.....člen

» Ne glede na določbo 24. člena ZPSPP lahko najemnik v času veljavnosti »protikورونا« ukrepov odpove najemno pogodbo, sklenjeno za nedoločen ali določen čas, z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši

kot tri mesece, če je odpoved pogodbe posledica negativnih učinkov »protikورونا« ukrepov države in lokalnih skupnosti (nemožnost uporabe poslovnih prostorov).«

3.2.3. Način odpovedi najemne pogodbe

.....člen

»Ne glede na določbe 26. člena ZPSPP lahko najemnik ali najemodajalec odpove najemno pogodbo zaradi negativnih učinkov »protikورونا« ukrepov s pisno odpovedjo, ki jo z navedbo razlogov za odpoved pošlje drugopogodbene stranki s priporočeno pošto pošiljko. Odpoved začne veljati z dnem prevzema priporočene pošiljke s strani drugopogodbene stranke.«

3.2.4. Zamudne obresti

.....člen

»V primeru zamude s plačilom najemnine za poslovne prostore, ki je posledica nemožnosti uporabe poslovnih prostorov zaradi izvajanja »protikورونا« ukrepov države ali lokalne skupnosti, ima najemodajalec pravico zaračunati zamudne obresti v višini 4 % p.a. Najemodajalec ima pravico obračunati zamudne obresti po tem členu dan po preteku obdobja, ki predstavlja dvakratnik trajanja izrednih razmer zaradi korona virusa, pri čemer začne teči to obdobje dan po koncu izrednih razmer.«

4. Primerjalni pregled

4.1. Avstrija

Najemniki, ki v času krize ne bodo zmogli plačati najemnin, so zakonsko zaščiteni pred izselitvijo in odpovedjo pogodb do 20. junija 2020, zapadlo najemnino iz tega obdobja pa lahko poravnajo do 31. decembra 2020. Podrobneje je splošna civilnopravna ureditev predstavljena v obrazložitvi zakonskega predloga v točki 2.2.

4.2. Belgija

Belgija preprečuje odpoved pogodb in deložacijo za stanovanjske najemnike, za komercialne prostore pa ne.

4.3. Češka

Najemodajalci ne smejo odpovedovati najemnih pogodb, imajo pa na voljo daljše roke za vročanje računov za komunalne storitve najemnikom. Ti imajo podaljšan rok plačevanja najemnin.

4.4. Francija

Neplačilo najemnine, ki dospe med 12. marcem 2020 in do vključno dveh mesecev od prenehanja kriznih razmer, ne sme povzročiti odpovedi najemne pogodbe, pogodbениh kazni, izvršbe.

4.5. Italija

Najemniki, ki v času veljavnosti ukrepa karantene zamudijo ali ne plačajo najemnine, ne smejo biti podvrženi kaznim. Komercialni najemniki določenih stavb bodo upravičeni tudi do davčnega kredita/dobropisa v višini 60 % najemnine za mesec marec 2020.

4.6. Nemčija

Najemodajalci v času pandemije ne morejo odpovedati in izseliti najemnikov tržnih in socialnih stanovanj.

Najemniki komercialnih prostorov so kljub neplačilu najemnine varni pred izselitvijo za mesece april, maj in junij 2020, z možnostjo podaljšanja, če se bo pandemija nadaljevala. Najemnina ni oproščena, ampak odložena – dolžni jo bodo plačati najkasneje do 30. junija 2020, obrestna mera za zapadle obveznosti pa bo 8%.

Najemniki prostorov lahko brez pridobitve dovoljenj za spremembo namembnosti oziroma dejavnosti bare in restavracije spremenijo tako, da obratujejo kot pripravljavci in dostavljavci toplih obrokov.

4.7. Poljska

Poljska je na področje zakupa oziroma najemnin posegla z zakonom, ki je stopil v veljavo 1. aprila 2020 kot »protikrizni ščit«.

Zakon omogoča znižanje najemnine do 90% v času epidemije ali času izjemnih razmer za vse najemnike lokalov v trgovskih centrih s prodajno površino večjo od 2000 m², ki v tem času niso poslovali in so bile njihove dejavnosti prepovedane. Znižanje najemnine ne pride v poštev za najemnike, katerih dejavnost ni prepovedana ali za tiste, ki kršijo prepoved obratovanja. Tako najemniki kot najemodajalci lahko pred sodiščem uveljavljajo spremembo zakonsko določenega znižanja, sodišče pa pri tem izhaja iz načela pravičnosti in enakopravnosti ter družbene vzajemnosti oziroma iz področnih javnih politik.

Najemnikom, ki se jim najem izteče pred 30. junijem 2020, tudi če je bilo to že pred uveljavitvijo zakona, se najemno razmerje pod obstoječimi pogoji podaljša do 30. junija 2020.

Najemodajalci v tem času ne smejo odpovedovati najemnih razmerij ali spreminjati najemnine, razen če morajo stavbo porušiti ali prenoviti, ali pa če je najemnik kršil pogodbo z neprimerno uporabo najetega prostora.

4.8. Singapur

Najemniki restavracij in drugih lokalov imajo odloženo najemnino za šest mesecev, v tem času jim ni dovoljeno odpovedati pogodb ali jih deložirati.

5. Sklepne ugotovitve in predlogi

5.1. Sklepne ugotovitve

Na podlaga analize sedanje zakonske ureditve zakupnih in najemnih razmerij poslovnih prostorov v Republiki Sloveniji ter vedno bolj zaostrenega negativnega gospodarskega in socialnega vpliva doslej sprejetih oblastnih ukrepov začasne delne ali popolne prepovedi uporabe poslovnih prostorov v trgovinski in pretežni večini drugih storitvenih javnosti lahko ugotovimo naslednje:

1. odsotnost in neustreznost zakonske ureditve najemnih razmerij glede poslovnih razmerij v primeru izrednih dogodkov:

- Republika Slovenija nima ustrezno zakonsko urejenega pravnega položaja oziroma pravic in obveznosti pogodbenih strank najemnih in zakupnih razmerij pri najemu oziroma zakupu poslovnih prostorov v primeru nastopa izrednih dogodkov, kot so pandemija, poplave in podobno ter sprejetih odločitev države o delni ali celotni prepovedi uporabe najetih oziroma zakupljenih prostorov v času pandemije COVID-19,
- v Republiki Sloveniji še vedno, kot v edini državi – naslednici nekdanje zvezne države, velja zvezni zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1973 kljub očitni neskladnosti večine njegovih določb z Ustavo RS;

2. urejanje pravnega in ekonomskega položaja najemodajalcev in najemnikov zaradi posledic sprejetih oblastnih ukrepov delne ali začasne prepovedi uporabe poslovnih prostorov je v celoti prepuščeno od-

ločitvam in volji pogodbenih strank brez ustrezne zakonske ureditve, ki bi zagotavljala bolj uravnotežen položaj pogodbenih strank;

3. nepripravljenost države za sprejem predlaganih rešitev za zakonsko ureditev najemnih razmerij za poslovne prostore zaradi delne ali popolne nemožnosti uporabe poslovnih prostorov zaradi sprejetih oblastnih ukrepov prepovedi opravljanja trgovskih in večine storitvenih dejavnosti, vključno s predlogi za delno subvencioniranje najemnin oziroma izpada prihodkov najemodajalcev, ki jo jih predlagale Vladi RS in Državnemu zboru RS nekatere gospodarske zbornice in strokovna združenja;

4. odsotnost vsakršne analize oziroma ocene posledic sprejetih vladnih odlokov o prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji v obdobju pandemije, saj doslej ni bila niti s strani države niti gospodarskih zbornic izdelana nobena analiza posledic prepovedi opravljanja dejavnosti ne samo zaradi nezmožnosti plačevanja najemnine in posledično izpada prihodkov najemodajalcev, temveč tudi odpuščanja vseh ali pretežne večine zaposlenih in propada številnih gospodarskih subjektov, kakor tudi ne s podatki podprta ocena finančnih posledic morebitnega sprejema subvencioniranja vsaj dela najemnin za poslovne prostore zaradi posledic takšnega oblastnega ukrepa;

5. primerjalno-pravna analiza zakonske ureditve položaja najemnikov in najemodajalcev v primeru nastopa izrednih dogodkov, kot so epidemija, vojni dogodki in podobno, v drugih državah-članicah EU: doslej ni bila, kot ena od nujnih podlag za trajno zakonsko ureditev tega problema, izdelana nobena primerjalno-pravna analiza;

6. razveljavitev Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih je sicer predlagana v 45. členu predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 (EVA: 2020-2550-0053), vendar ni znano, kdaj naj bi bile te spremembe sprejete oziroma uveljavljene, vsekakor pa se to ne bo zgodilo v času veljavnosti ponovne uveljavitve sedanje druge vladne prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev v večini trgovinskih in drugih storitvenih dejavnosti;

7. v PKP#5 ni bil sprejet noben ukrep za omilitev posledic začasne prepovedi ponujanja in prodaja blaga in storitev v večini trgovinskih in storitvenih dejavnostih.

5.2. Predlogi nujnih ukrepov

Glede na takšno stanje in hitro povečevanje ekonomskih in drugih negativnih posledic prvega in drugega vladnega odloka za najemnike in najemodajalce poslovnih prostorov v prizadetih gospodarskih dejavnostih, kakor tudi na zelo verjetno ponavljanje takšnih ukrepov v bližnji prihodnosti, bi bilo nujno sprejeti naslednje ukrepe:

5.2.1. Kratkoročni ukrepi

- v že napovedanem PKP#6 je nujno vključiti razveljavitev Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih zaradi zgoraj navedenih negativnih posledic in očitne neskladnosti z nekaterimi temeljnimi ustavnimi načeli;

Prav tako je kot minimalne zakonodajne ukrepe urediti tudi:

- prepoved odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačila najemnine in drugih z najemom povezanih stroškov in dajatev, ki je posledica z odlokom Vlade RS določena prepoved prodajanja blaga in storitev v posameznih trgovinskih in drugih storitvenih dejavnostih za čas veljavnosti takšne prepovedi;
- oprostitev plačila najemnine za čas veljavnosti navedene prepovedi za poslovne prostore v lasti države in lokalnih skupnosti kot enotna pravna ureditev za vse najemnike poslovnih prostorov v lasti države in lokalnih skupnosti, saj glede na ustavno načelo enakosti pred zakonom ni sprejemljivo, da vsaka lokalna skupnost na različen način ureja obveznost plačila najemnin za najemnike, ki jim je z odlokom države praktično onemogočena normalna uporaba najetih poslovnih prostorov neodvisno od njihove volje; pri tem je potrebno sprejeti rešitev tudi za primere delne nemožnosti opravljanja

dejavnosti v času veljavnosti državnega odloka o prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev v določenih dejavnostih oziroma prostorih;

- oprostitev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za poslovne prostore, v katerih najemniki ne smejo zaradi odloka države opravljati svojo dejavnost za čas veljavnosti tega ukrepa, ker bi bilo v skladu z načelom enakosti nujno zagotoviti enak položaj vseh zavezancev za plačilo NUSZ, ki kot najemniki ne smejo opravljati dejavnosti v času pandemije;
- pravica do odloga oziroma naknadnega plačila najemnine v primeru, da najemnik ne sme opravljati dejavnosti v najetih poslovnih prostorih zaradi prepovedi ponujanja in prodaje blaga in storitev v času pandemije in drugih izrednih dogodkov z obveznostjo plačila najemnine najkasneje v roku 12 mesecev, če se najemodajalec in najemnik ne dogovorita drugače;
- začasni odlog plačila DDV zavezancem za čas prepovedi opravljanja dejavnosti in sicer za določen čas po prenehanju prepovedi.

5.2.2. Dolgoročni ukrepi

Pripraviti spremembe in dopolnitve Obligacijskega zakonika glede ureditve zakupnih in najemnih razmerij za nepremičnine v primeru izrednih dogodkov, kot so pandemija, vojna, poplave in podobno, ki so izven vpliva pogodbenih strank in jih ne morejo niti predvideti niti preprečiti, pri čemer je nujno urediti zlasti:

- pravico do oprostitve plačila najemnine, če najemnik ne more (ne sme) uporabljati nepremičnine v skladu s pogodbeno dogovorjenim namenom zaradi nastopa izrednega dogodka, še posebej tudi zaradi prepovedi uporabe nepremičnin v najemu ali zakupu, ki je posledica sprejetega ukrepa oblastnega organa (izjalovljeni pogodbeni namen),
- pravico do sorazmernega znižanja najemnine v primeru samo delne možnosti uporabe najetih ali zakupljenih nepremičnin zaradi nastopa oziroma vpliva izrednega dogodka.

Izsledki nadzora usmerjene akcije upravljanja večstanovanjskih stavb 2020

Nevenka Kosec

Inšpektorat RS za okolje in prostor, Gradbena, geodetska in stanovanjska inšpekcija, stanovanjska inšpektorica

Povzetek

Za javni interes na stanovanjskem področju po Stanovanjskem zakonu šteje zlasti zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba ter zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Namen prispevka je podati ugotovitve opravljenega nadzora usmerjene akcije 2020 nad delovanjem upravnikov večstanovanjskih stavb, ki se nanašajo na vodenje sredstev računa rezervnega sklada in izstavljanje obračuna stroškov. Pri opravljenem nadzoru je bila ugotovljena tudi nedoločnost ali pomanjkljivost veljavne področne zakonodaje, zato je namen prispevka podati tudi morebitne ne zavezujoče predloge za kakovostno upravljanje nepremičnin.

Zgolj preučevanje obstoječe zakonodaje po mnenju avtorice ne predstavlja zadostne podlage za dvig kvalitete opravljenih storitev s področja upravljanja večstanovanjskih stavb. Zato je smiselno udeležence posveta in širšo javnost seznaniti z ugotovitvami opravljenega obsega nadzora inšpekcijskega organa nad upravniki in jih na tak način informirati o ugotovljenih nepravilnostih. Navsezadnje lahko inšpekcijski organ v smislu osveščanja javnosti in s ciljem preventivnega ukrepanja, preko različnih medijev obvešča zainteresirano javnost o ugotovljenih nepravilnostih ter o posledicah kršitve področne zakonodaje ter s tem pripomore h kakovostnemu upravljanju večstanovanjskih stavb.

1. Uvod

Pred preveritvijo temeljnih izhodišč v obstoječi področni zakonodaji, ki se nanašajo na upravljanje storitev upravljanja večstanovanjskih stavb, je potrebno opredeliti pojem upravljanja, vodenje sredstev računa rezervnega sklada in izstavljanje obračuna stroškov. Kaj pravzaprav to sploh pomeni, na kaj se nanaša oziroma kaj predstavljajo osnovne aktivnosti na tem področju, da lahko sploh govorimo o upravljanju stavb.

Upravljanje večstanovanjske stavbe se po Stanovanjskemu zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 59/19 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17 – v nadaljevanju: SZ-1) deli na posle rednega upravljanja (posli obratovanja in vzdrževanja stavbe) ter posle, ki presegajo redno upravljanje stavbe (izboljšave, ki niso potrebne za vzdrževanje, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov, za spremembo sporazuma o določitvi solastniških deležev, za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter za uporabo stanovanja za druge namene).

Za upravljanje skupnih delov se smiselno uporabljajo določila Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13 – v nadaljevanju SPZ), ki urejajo solastnino, razen če pogodba o medsebojnih razmerjih določa drugače.

Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

Določilo prejšnjega odstavka se uporablja tudi za spremembo pogodbe o medsebojnih razmerjih v delu, ki se nanaša na redno upravljanje s skupnimi deli.

Pri upravljanju večstanovanjskih stavb gre za kompleksno strokovno področje opravljanja dejavnosti, kjer se takoj pojavi vprašanje, kdo lahko opravlja takšno dejavnost tam, kjer je imenovanje upravnika po zakonu obvezno. Poleg splošnih pogojev, ki jih mora izpolnjevati upravnik zato, da lahko posluje na trgu (računovodski standardi, davki, tehnika, delovno-pravna zakonodaja, ...), je v 49. členu SZ-1 določeno, da je upravnik lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami (Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi (68.320)) oziroma eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.

V skladu s 118. členom SPZ mora Upravnik pri svojem delovanju upoštevati interese etažnih lastnikov. Upravnik ima poleg pooblastil, določenih s SPZ, na podlagi 3. točke 50. člena SZ-1 še pooblastilo, da sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike.

119. člen SPZ določa, da, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja.

Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določi podzakonski predpis.

Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov.

Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju.

Vodenje sredstev računa rezervnega sklada opredeljuje 42. člen SZ-1, ki določa da mora upravnik zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.

Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo. Če izvaja upravnik vplačila etažnih lastnikov preko svojega transakcijskega računa, mora najkasneje v roku 10 dni od vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti sredstva, vplačana za namen rezervnega sklada, na transakcijski račun rezervnega sklada. Izvršbo na sredstva rezervnega sklada je mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba, kar je razvidno iz knjigovodske evidence po 2. odstavku 42. člena SZ-1.

Upravnik mora na podlagi 66. člena SZ-1 vsakemu etažnemu lastniku mesečno izstaviti obračun stroškov. V obračunu mora upravnik ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja ter upravniških storitev za celotno večstanovanjsko stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, višino mesečnega vplačila v rezervni sklad in morebitna druga plačila naslovnika ter stanje rezervnega sklada za celotno večstanovanjsko stavbo.

Za javni interes na stanovanjskem področju šteje zlasti zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb, kar na eni strani pomeni zagotoviti ustrezen zakonodajni okvir opredeljenih aktivnosti za izvajanje poslov rednega upravljanja, na drugi strani pa naj bi storitve upravljanja večstanovanjskih stavb opravljali za to usposobljeni upravniki. Zakonodajni okvir za vzpostavitev okolja upravljanja se kaže v veljavno sprejeti regulativi, pri čemer v trenutni zakonodaji ni natančno opredeljeno kakšne pogoje naj bi upravnik dejansko izpolnjeval, da lahko opravlja storitev upravljanja.

Zakonodajalec je v 124. členu SZ-1 uporabil pojem »zlasti«, kar pomeni, da vendarle ni povsem določno in taksativno opredelil pristojnosti stanovanjskega inšpektorja v zvezi z varovanjem javnega interesa na stanovanjskem področju (UPRS sodba I U 2106/2011).

Za uspešno upravljanje večstanovanjskih stavb je po mnenju avtorice potrebno poznati vsaj temeljne finančne, računovodske in davčne predpise, bančne predpise, tehnične predpise s področja gradbeništva, strojnih in elektroinštalacij, požarnega varstva, pravo nepremičnin, delovno pravo, management upravljanja nepremičnin in vsakokrat veljavno »stanovanjsko« zakonodajo.

Stanovanjski inšpektorji se pri svojem delu srečujemo z različnimi okoliščinami, kjer lahko na podlagi prejetih pobud ali predlogov upravičenih predlagateljev o domnevnih nepravilnostih pri upravljanju večstanovanjskih stavb po uradni dolžnosti uvedemo inšpekcijski ali zgolj prekrškovni postopek, kakor v primerih zoper upravnike večstanovanjskih stavb z vzpostavljeno etažno lastnino na skupnih delih. Delo upravnikov preverjamo tudi po vnaprej predvidenih in najavljenih usmerjenih letnih planiranih akcijah, kjer se lahko omejimo zgolj na nekaj z zakonom predpisanih obveznosti zoper naključno izbrane upravnike posameznih večstanovanjskih stavb. Seznanitev upravnikov oziroma preostale zainteresirane javnosti z rezultati dela Stanovanjske inšpekcije lahko pripomore k izboljšanju opravljanja storitev upravljanja tako upravnikom, kakor etažnim lastnikom - uporabnikom njihovih storitev.

2. Slovenska pravna regulativa

2.1 Temeljna zakonodaja

SZ-1 ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona. Če s SZ-1 ni določeno drugače, se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah ter upravljanje večstanovanjskih stavb uporabljajo določbe SPZ (1. člen SZ-1). V nadaljevanju se bomo omejili zgolj na tiste temeljne določbe SZ-1 in SPZ, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe oziroma na upravnika večstanovanjske stavbe, kjer je po zakonu le-ta obvezen.

V skladu s 118. členom SPZ morajo etažni lastniki določiti upravnika, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, pri čemer se določitev Upravnika šteje za posel rednega upravljanja. V kolikor Upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku. Upravnik ima naslednja pooblastila (50. člen SZ-1 in 118. člen SPZ):

- izvaja sklepe etažnih lastnikov,
- skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov, pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta,
- sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike, poskrbi za porazdelitev in izterjavo obveznosti,
- upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem,
- poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune,
- poda letno poročilo o upravljanju objekta,
- zastopa etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vloži izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika, zastopa etažne

lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem,

- sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami,
- opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb,
- upravnik ima lahko tudi druga pooblastila, določena s SZ-1 in Pogodbo o opravljanju upravniških storitev (50. člen SZ-1).

Upravnik večstanovanjske stavbe je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. V večstanovanjskih stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in upravnik ni določen, morajo v skladu z 49. členom SZ-1 etažni lastniki sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki po SZ-1 sodijo v krog opravljanja upravniških storitev.

Poleg določb SZ-1 in SPZ se upravniki pri opravljanju svoje dejavnosti upravljanja srečujejo vsaj še z naslednjimi predpisi:

- Zakon o nepravdnem postopku (Uradni list SRS, št. 30/86, 20/88 – popr., Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ, 131/03 – odl. US, 77/08 – ZDZdr in 10/17 – ZPP-E – IN 16/19 v nadaljevanju ZNP-1),
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A – v nadaljevanju ZPSPP),
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US – v nadaljevanju OZ),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13 – v nadaljevanju SPZ).

ZNP-1 določa pravila postopka, po katerih redno sodišče obravnava osebna stanja, družinska in premoženjska razmerja ter druge zadeve, za katere je s tem ali z drugim zakonom določeno, da se rešujejo v nepravdnem postopku. V zvezi z reševanjem oziroma urejanjem razmerij med solastniki, je za upravnike (pa tudi za etažne lastnike) potrebno upoštevati 112. člen ZNP, kjer se v postopku za ureditev razmerij med solastniki sodišče odloča, če ni bilo med solastniki doseženo soglasje o poslu v zvezi z rednim upravljanjem, ki je nujen za redno vzdrževanje stvari v solastnini, oziroma o načinu upravljanja in uporabe stvari v solastnini (podlaga v 26. členu SZ-1).

Za poslovno stavbo se po 2. členu ZPSPP šteje tista stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja. Glede nadzora nad stavbami namenjenimi za poslovne dejavnosti se določbe SZ-1 ne uporabljajo (tudi nadzor nad stavbami, kjer se pretežno opravlja poslovna dejavnost ni v pristojnosti Stanovanjske inšpekcije).

OZ vsebuje temeljna načela in splošna pravila za vsa obligacijska razmerja. Udeleženci oziroma udeleženke lahko v skladu z 2. členom OZ uredijo svoje obligacijsko razmerje drugače, kot je določeno v tem zakoniku, če iz posamezne določbe tega zakonika ali iz njenega smisla ne izhaja kaj drugega. Določbe OZ, ki se nanašajo na pogodbe, se uporabljajo za vse vrste pogodb, razen če ni za gospodarske pogodbe izrecno drugače določeno. SZ-1 (62. člen SZ-1) določa, da se za pogodbo o opravljanju upravniških storitev uporabljajo pravila obligacijskega prava o pogodbi o naročilu (mandat), če SZ-1 ne določa drugače. SZ-1 pa o tem ne določa drugače (UPRS sodba I U 2106/2011).

SPZ ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja. Znotraj SPZ je urejeno tudi področje sosedskega prava kot npr. upravljanje s stvarjo (67. člen), prepoved medsebojnega vznemirjanja (73. člen), prepovedana imisija (75. člen), zaščita pred vznemirjanjem (99. člen), načini nastanka etažne lastnine (107. člen), razmerja med eta-

žnimi lastniki (116., 118., 119. člen), dolžnosti etažnega lastnika (121. člen) ali izključitvena tožba (123. člen). Sosedsko pravo oziroma pravice in obveznosti iz naslova lastništva, se ureja pred za to pristojnim sodiščem. Na tem mestu velja ponovno opozoriti na drugi odstavek 1. člena SZ-1, ki pravi, da se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah ter upravljanje večstanovanjskih stavb uporabljajo določbe SPZ, v kolikor s SZ-1 ni opredeljeno drugače.

2.2 Temeljni podzakonski akti

Temeljni podzakonski akti, ki natančneje določajo posle upravljanja in pooblastila upravnika ter merila delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjski stavbi in standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe so:

STANOVANJSKI ZAKON

- Na podlagi drugega odstavka 9. člena SZ-1 sprejeti Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13),
- Na podlagi tretjega odstavka 64. člena SZ-1 sprejeto Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Uradni list RS, št. 108/04).
- Na podlagi drugega odstavka 8. člena SZ-1 sprejeti Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) in

STVARNOPRAVNI ZAKONIK

- Na podlagi 119. člena in 272. člena SPZ sprejeti Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka (Uradni list RS, št. 11/04).

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb podrobneje določa postopke upravljanja večstanovanjske stavbe kot to določa 9. člen SZ-1, kjer pojem upravljanje pomeni sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe. Pravilnik natančneje določa posle upravljanja, pooblastila upravnika ter merila delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjski stavbi, ki so smiselno razdeljeni v tri poglavja:

- Posli upravljanja (odločanje s 50% – 75% – 100% soglasjem, podpis ali odpoved pogodbe o opravljanju upravnških storitev, načrt vzdrževanja, hišni red, imenovanje nadzornega odbora, potrditev zapisnika, odločanje s podpisovanjem listine),
- Pooblastila in naloge upravnika (priprava letnega poročila, omogoči vpogled v listine, hramba listin, opozarjanje na zapadle obveznosti, končni obračun upravnika) ter
- Delitev obratovalnih stroškov (merila delitve – po površini, po enoti po številu uporabnikov posamezne enote, delitev stroškov garaž, poslovnih prostorov, delitev stroškov za toploto).

Obratovalni stroški so po 21. členu Pravilnika stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v posameznem delu (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški).

Za potrebe delitve obratovalnih stroškov se po 22. členu Pravilnika stanovanja in poslovni prostori štejejo za posamezne enote (v nadaljnjem besedilu: posamezne enote). Kadar so v posameznih enotah vgrajene merilne naprave, ki omogočajo individualni odjem in obračun dobav ter storitev, se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi. Kadar naprave v stavbi ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav ter storitev za njene posamezne enote, se obratovalni stroški, ki nastajajo na njenih skupnih delih in po posameznih enotah, delijo bodisi glede na površino posamezne enote, bodisi glede na število posameznih enot ali pa glede na število uporabnikov posamezne enote. Kadar naprave v stanovanjsko-poslovnih stavbah ne omogočajo individualnega odjema, se obratovalni stroški najprej razdelijo glede

na razmerje med stanovanjskimi in poslovnimi enotami po ogrevani površini, v nadaljevanju pa se delijo po merilih iz tega pravilnika.

Stroški za toploto za ogrevanje in pripravo tople vode se v stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje oziroma centralno pripravo tople vode, delijo v skladu s pravilnikom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

Stroški za toploto za ogrevanje se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje, delijo po ogrevani površini.

Stroški za toploto za pripravo tople vode se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno pripravo tople vode, delijo po številu uporabnikov. Če toplota za pripravo tople vode v takšni stavbi ni merjena posebej, znaša delež stroškov za pripravo tople vode 30% od celotnih stroškov za toploto.

Uporabnike garaž, garažnih boksov, parkirnih mest ipd. (v nadaljnjem besedilu: garaže) po 23. členu Pravilnika bremenijo le obratovalni stroški, ki so dejansko povezani z njihovo uporabo. Kadar iz računa ni razvidna višina stroškov, ki bremenijo uporabnike garaž, se le ti določijo glede na razmerje površin posameznih enot in garaž.

Stroški iz prejšnjega odstavka, ki odpadejo na garaže, se delijo po številu garaž.

Kadar je v stavbi poslovni prostor, ki je fizično ločen od skupnih delov stavbe in njegova uporaba ni povezana z uporabo skupnih delov, bremenijo uporabnike poslovnega prostora le tisti obratovalni stroški, ki dejansko nastajajo z uporabo tega prostora, skladno z 24. členom Pravilnika.

Delitev stroškov po površini posamezne enote:

Glede na površino posamezne enote stavbe se po 25. členu Pravilnika delijo stroški:

- obratovalni stroški kotlovnice (pregledi kotlovnice, toplotnih postaj, plače kurjača ipd.),
- priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja,
- storitev dimnikarske službe, ki bremenijo skupne dele,
- kemične priprave vode za ogrevanje,
- porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj, ipd.).

Za potrebe delitve stroškov po tem členu se upošteva ogrevana površina posamezne enote skladno s predpisom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

Delitev stroškov na posamezno enoto:

Glede na število posameznih enot stavbe, se po 26. členu Pravilnika v enakem deležu delijo stroški:

- hišniških opravil,
- deratizacije, dezinfekcije, drugih sanitarnih pregledov,
- čiščenja oziroma vzdrževanja bivalnega okolja (košnja zelenic, čiščenje dostopnih poti, peskovnikov, odprtih parkirnih površin, obrezovanje živih mej in dreves ...),
- nabave drobnega orodja, namenjenega izključno stavbi,

- telefonskih linij v dvigalu,
- reševanja iz dvigala,
- čiščenja jaškov za smeti,
- čiščenja snega – zimska služba,
- stroški raznih drobnih popravil na skupnih delih zaradi dotrajanosti (popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat, zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk, zamenjava razbitih stekel ipd.),
- razni fiksni stroški, ki nastajajo neodvisno od opravljenih storitev ter dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo, ipd.).

Delitev stroškov po številu uporabnikov posameznih enot:

Glede na število uporabnikov posamezne enote se po 27. členu Pravilnika delijo stroški:

- porabe vode in kanalščina, če ni individualnih merilnih naprav,
- skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov ipd.),
- odvoza odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenja skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije ter odmašitve kanalizacijskih cevi in praznjenja septičnih jam.

Če v stavbah, kjer imajo vse posamezne enote vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode, prihaja do razlike pri porabi vode med glavno merilno napravo in individualnimi merilnimi napravami posameznih enot, se nastala razlika deli sorazmerno glede na porabo posameznih enot.

Če imajo v stavbi vgrajene individualne merilne naprave le nekatere enote, uporabniki plačajo porabo vode po dejansko izkazani porabi na njihovih merilnih napravah, kar lastniki za vsako obračunsko obdobje sporočijo upravniku. Razliko porabe vode med glavno merilno napravo in porabo vode, ki jo plačajo uporabniki posameznih enot z individualnimi merilnimi napravami, poravnajo vsi preostali uporabniki po številu uporabnikov posameznih enot.

V stavbi, kjer se poraba vode obračunava v skladu s prejšnjim odstavkom, voda pa se uporablja tudi za skupne potrebe in ni posebej merjena, se izkazana poraba vode na individualni merilni napravi poveča za 3%.

Poraba vode, izkazana na merilni napravi za merjenje porabe vode, se upošteva, če je vodomer pregledan in označen v skladu s predpisi, ki urejajo meroslovje.

Če za posamezni mesec ni mogoče odčitati porabe vode za posamezno enoto zaradi objektivnih okoliščin, se za ta mesec strošek porabe vode za to posamezno enoto obračuna v višini porabe zadnjega meseca. Za objektivne okoliščine se štejejo okvara, odsotnost lastnika ali uporabnika stanovanja, nezmožnost odčitavanja merilne naprave in podobno.

Dokler v stavbi ni več kot polovica posameznih enot oddanih v najem ali prvič prodanih v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, se stroški iz tega člena delijo po številu posameznih enot.

Za dejanskega uporabnika posamezne enote se po 28. členu Pravilnika šteje oseba, ki enoto uporablja vsaj 15 dni v mesecu.

Če je posamezna enota prazna ali se uporablja občasno, manj kot 15 dni v mesecu, se šteje da jo uporablja en uporabnik. Lastnike psov se bremeni s stroški čiščenja skupnih prostorov za vsakega psa v višini polovice stroška, ki odpade na enega uporabnika.

Lastnik posamezne enote ali najemnik, če gre za najemno posamezno enoto, mora upravniku sporočiti podatke o številu uporabnikov na podlagi 29. člena Pravilnika. Če lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo, upravnik upošteva, kot da to posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04 in 62/06), pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.

Za vzpostavitev evidence, potrebne za delitev stroškov po številu uporabnikov posamezne enote, morajo lastniki ali najemniki upravniku najkasneje v roku dveh mesecev po uveljavitvi tega pravilnika sporočiti število oseb, ki posamezno enoto uporabljajo. Obrazec za sporočanje števila uporabnikov, ki je kot Priloga 1 sestavni del tega pravilnika, posreduje lastnikom ali najemnikom upravnik.

Lastniki ali najemniki morajo vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi. Upravnik upošteva vsako nastalo spremembo pri prvem naslednjem obračunskem obdobju. Za verodostojnost podatka se jamči s podpisom. V primeru spremembe uporabnik priloži tudi ustrezne dokazne listine kot na primer potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila. Upravnik na podlagi prejetih sporočil o uporabnikih posameznih enot sestavi seznam posameznih enot s številom uporabnikov, brez navedbe osebnih podatkov, in ga obesi na oglasni deski.

Uporabnik, ki prebiva v stavbi, lahko pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov določene posamezne enote kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega v pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje.

Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu določa obliko in roke izdelave poročila o upravnikovem delu ter način njegovega poročanja. V zvezi s pooblastili, ki jih upravnik mora opravljati po zakonu in po pogodbi o opravljanju upravniških storitev, se poročilo oblikuje po naslednjih sklopih:

- organizacijsko – administrativna opravila,
- tehnično - strokovna opravila,
- finančno računovodska in knjigovodska opravila,
- pravno-premoženjska opravila.

Kadar tako določa zakon oziroma je tako dogovorjeno v pogodbi o opravljanju upravniških storitev, se v okviru posameznih sklopov obravnavajo zlasti tista pooblastila upravnika, ki so določena v prilogi, ki je sestavni del tega navodila.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj določa standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Pravilnik opredeljuje tudi obseg vzdrževanja najemnih stanovanj v delu, ki odpade na najemnike. Vzdrževanje po tem pravilniku pomeni izvedbo vseh del, ki so potrebna za to, da se ohranjajo stanovanjske stavbe in stanovanja kot celote v dobrem stanju in omogočajo njegovo uporabo. Pravilnik vsebuje tri priloge:

- Priloga 1 in 2 opredeljujeta standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za dobo njihovega trajanja 60 let (amortizacijska doba) ter opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe (opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa);

- Priloga 3 določa redna vzdrževalna dela na skupnih delih manjše vrednosti, za katerih izvedbo mora upravnik skrbeti sproti, vendar zanje ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov (popravila dimniških kap rešetk, strelovodov, pleskanje manjših površin in stavbnega pohištva, krpanje ometov na fasadah, redna servisiranja skupnih naprav, vzdrževanje igral in urbanega pohištva, ...).

Pravilnik o merilih za določitev prispevka v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka določa merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad (v nadaljnjem besedilu: prispevek) in najnižjo vrednost prispevka.

Merila za določitev prispevka po 2. členu so:

- površina posameznega dela v etažni lastnini (v nadaljnjem besedilu: posamezen del),
- starost nepremičnine, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina (v nadaljnjem besedilu: starost nepremičnine) in
- rekonstrukcija nepremičnine.

Podatek po 3. členu o površini posameznega dela pridobi upravnik na podlagi opravljenega točkovanja iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj, izdanih na podlagi predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb za potrebe določanja neprofitnih najemnin (upoštevata se bruto površina).

Če točkovanje iz prejšnjega odstavka ni opravljeno le za določen posamezni del, mora površino tega posameznega dela upravnik ugotoviti na podlagi predpisa iz prejšnjega odstavka.

Če točkovanje iz prvega odstavka 3. člena ni opravljeno še za noben posamezni del, pridobi upravnik podatek o površini posameznega dela iz zemljiške knjige ali iz katastra stavb ali iz listine, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Za posamezno nepremičnino se podatki o površini posameznih delov pridobijo na enoten način.

Starost nepremičnine se po 4. členu določa glede na leto izgradnje in se ugotavlja na podlagi zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanja po predpisu iz prvega odstavka 3. člena tega pravilnika oziroma iz drugih listin, iz katerih je razvidna starost nepremičnine. Nepremičnino se na podlagi ugotovljene starosti uvrsti v enega od naslednjih starostnih razredov:

Starostni razredi	Starost nepremičnine
I	do 10 let
II	nad 10 do 30 let
III	nad 30 do 60 let
IV	nad 60 let

Starost nepremičnine se pri izračunu prispevka ugotavlja enkrat letno. Če je bila opravljena rekonstrukcija iz 5. člena tega pravilnika, se starost nepremičnine določi na podlagi prvega in drugega odstavka 7. člena tega pravilnika. Tako določena starost je izhodiščna starost za nadaljnje določanje starosti nepremičnine.

Rekonstrukcija nepremičnine je po 5. členu lahko celovita ali delna.

Celovita rekonstrukcija pomeni, da so bila na nepremičnini opravljena že vsa potrebna glavna investicijska vzdrževalna dela (obnova ali zamenjava strešne konstrukcije ali kritine, instalacij in naprav za ogre-

vanje, obnova ali zamenjava vodovodne, plinske, električne in druge instalacije, obnova ali zamenjava fasade, toplotne izolacije in dvigal).

Delna rekonstrukcija pomeni, da sta bili na nepremičnini opravljeni vsaj dve od navedenih investicijskih vzdrževalnih del iz prejšnjega odstavka.

Rekonstrukcija nepremičnine se pri izračunu prispevka ugotavlja enkrat letno in se upošteva, če so bila investicijska vzdrževalna dela opravljena v zadnjih desetih letih pred letom, ko se ugotavlja starost nepremičnine.

V primeru 6. člena, ko je bila izvršena celovita rekonstrukcija iz drugega odstavka prejšnjega člena se šteje, da je starost te nepremičnine v prvem letu po rekonstrukciji pet let in se uvrsti v ustrezen starostni razred po tabeli iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika.

V primeru, ko je bila izvršena delna rekonstrukcija iz tretjega odstavka prejšnjega člena se šteje, da je starost te nepremičnine v prvem letu po rekonstrukciji 20 let in se uvrsti v ustrezen starostni razred po tabeli iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika.

V primeru, da je bila nepremičnina na podlagi prejšnjih odstavkov uvrščena v ustrezen starostni razred, se pri izračunu prispevka upošteva znesek, ki je določen za posamezni starostni razred v tabeli iz 7. člena.

Upravnik po 7. členu na podlagi ugotovljenih meril iz 2. člena tega pravilnika izračuna najnižjo vrednost prispevka tako, da na podlagi spodnje tabele pomnoži površino posameznega dela (m²) z zneskom, ki je določen za posamezen starostni razred (EUR):

Starostni razred	EUR/m ²
I	0
II	0,20
III	0,25
IV	0,30

Upravnik po 8. členu izračuna za vsakega etažnega lastnika višino mesečnega prispevka enkrat mesečno v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna (v EUR). Izračunani prispevek se plačuje mesečno na transakcijski račun rezervnega sklada.

Z uveljavitvijo tega pravilnika je prenehal veljati Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 75/03).

Poleg določb predhodno omenjenih podzakonskih aktov se upravniki pri opravljanju svoje dejavnosti upravljanja oziroma izvajanju vzdrževalnih del na stavbah srečujejo vsaj še z naslednjimi podzakonskimi akti:

- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15 in 61/16); Energetski zakon idr.

2.3 Evidence podatkov o stavbah

V skladu s 118. členom SPZ morajo etažni lastniki določiti upravnika, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, kar posledično pomeni, da mora biti na stavbi vzpostavljena etažna lastnina. V skladu s 107. členom SPZ nastane etažna lastnina na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo. SPZ od številke člena 108. do številke člena

127. podrobno definira nastanek etažne lastnine, razpolaganje z etažno lastnino, razmerja med etažnimi lastniki, omejitve ter prenehanje etažne lastnine.

Omeniti velja Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08, 59/11 in 34/17 – v nadaljevanju ZVEtL-1), ki ureja postopek za vzpostavitev etažne lastnine s sodno odločbo na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in postopek za določanje pripadajočega zemljišča, ki pripada stavbi v etažni lastnini. V postopku za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL-1, se določbe SPZ o nastanku etažne lastnine uporabljajo, če ZVEtL-1 ne določa drugače.

Namen prispevka ni preučevanje zakonskih norm s področja nastanka etažne lastnine temveč kje lahko upravnik (in ostala zainteresirana javnost) pridobijo podatke iz javnih evidenc o stavbi, o etažnih lastnikih, o morebitnih omejitvah na etažni lastnini oziroma vseh podatkih, ki so potrebni, da lahko upravnik po pooblastilu in na podlagi sklenjene Pogodbe o opravljanju upravniških storitev ter 53., 54., 62. člena SZ-1 opravlja storitev upravljanja oziroma vzdrževanja stavbe.

V zvezi z pridobitvijo podatkov o stavbi je najprej smiselno pridobiti Elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki je izdelan na podlagi Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12, 87/14 in 66/16). Ta pravilnik določa vsebino in sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb, elaborata spremembe podatkov katastra stavb, elaborata za evidentiranje stavbe in elaborata za evidentiranje sprememb v katastru stavb na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali sodne poravnave ter podatke iz zbirke upravnih aktov na področju gradnje in ureja način določanja in evidentiranja površine stavbe in površine dela stavbe, koordinat točk tlorisa stavbe in centroida stavbe ter višine stavbe in etaže v stavbi. Podatke o konkretni stavbi in etažnih lastnikih je mogoče pridobiti tudi z javnim vpogledom na spletnih portalih Geodetske uprave RS (v nadaljevanju GURS) ter Zemljiške knjige (v nadaljevanju ZK).

Posamezno dokumentacijo o stavbi je mogoče pridobiti tudi pri upravnemu organu.

3. Inšpekcijski nadzor

3.1 Pristojnost Stanovanjske inšpekcije

Inšpekcijske službe morajo delovati operativno (preventivno opozarjajo na ugotovljene kršitve in represivno, da poskrbijo za uveljavitev aktualnega pravnega reda) ter sistemsko za izboljšanje pravnega reda (Kovač, 2016, 23). Inšpekcijski nadzor je učinkovit, če se na podlagi preteklega ukrepanja kršitve ne ponavljajo oziroma jih je tako področno kot generalno manj. Učinkovitost je tako opredeljena z zakonitim izvajanjem funkcije in razporejanjem nadzora, ki s sorazmernim in transparentnim delovanjem povečuje zaupanje v pravno državo (Kovač, 2016, 32-33). Zakonit in učinkovit nadzor bo ob prvem nadzoru (ob drugem, kontrolnem nadzoru pa analogno kot prvi nadzor) potekal v naslednjih korakih (Kovač, 2016, 48):

- če ni ugotovljenih neskladij => ustavitev postopka,
- če so ugotovljena neskladja => izrek opozorila in rok, ob upoštevanju izrečenega opozorila ustavitev postopka,
- če tako določa področni zakon ali odlok => uvedba prekrškovnega postopka,
- če se kršitve ponavljajo ali opozorilo ni upoštevano => ureditvena odločba,
- če odločba ni izpolnjena => uvedba izvršbe (ali več njih) in prekrškovnega postopka po določbah Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14 – v nadaljevanju ZIN) in
- z odločbo, ki vsebuje morebitne posebne ukrepe, izvršbo po ZIN ali prekrški po ZP.

V skladu z drugim odstavkom 124. člena SZ-1, Stanovanjska inšpekcija izvaja nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju, ki se nanaša na zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba ter zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Stanovanjska inšpekcija lahko ukrepa v kolikor obstajajo utemeljeni razlogi za uvedbo postopka po uradni dolžnosti ter na podlagi 125., 126., 126.a, 128. in 129. člena SZ-1 izreka morebitne upravne ukrepe. Ob ugotovljenih nepravilnostih lahko inšpektor po uradni dolžnosti uvede tudi prekrškovni postopek za prekrške, kot je to določeno v 168., 169., 170., 171. in 172. členu SZ-1.

Kazenska določba 171. člena SZ-1 določa:

Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik:

- ki ne skliče in izvede zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona ;
- ki ne sestavi zapisnika skladno z 38. členom tega zakona,
- ki ne vodi posebnega računa v skladu z 42. členom tega zakona ali ne odvede sredstev rezervnega sklada na transakcijski račun rezervnega sklada v roku iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona,
- ki ne naloži sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 43. člena tega zakona,
- ki sklene pogodbo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim in drugim odstavkom 44. člena tega zakona,
- ki ne ravna v skladu s 3., 4., 5. in 6. točko 50. člena tega zakona,
- ki ne vroči kopije sklenjene pogodbe o opravljanju upravnih storitev etažnim lastnikom, skladno s 53. členom tega zakona,
- ki ravna v nasprotju z 58. členom tega zakona,
- ki ne ravna v skladu z 61. členom tega zakona,
- ki sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe ne vodi knjigovodsko ločeno (prvi odstavek 63. člena),
- ki ravna v nasprotju z določbo 65. in 66. člena tega zakona,
- ki ne ravna v skladu s 130. členom tega zakona.

Z globo od 500 do 1.500 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje upravnik, eden od etažnih lastnikov, ki opravlja dejavnost upravljanja.

Z globo od 800 do 2.000 EUR se za prekršek iz prvega odstavka 171. člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

Zakon o prekrških ZP-1 v 6. členu določa: Prekršek je dejanje, ki pomeni kršitev zakona, uredbe vlade, odloka samoupravne, lokalne skupnosti, ki je kot tako določeno kot prekršek in je zanj predpisana sankcija za prekršek.

(Uradni list RS, št. 29/2011 z dne 18. 4. 2011: 6. člen ZP-1, Uradni list RS, št. 21/2013 z dne 13. 3. 2013: ZP-1H, Uradni list RS, št. 111/2013 z dne 27. 12. 2013: ZP-1, Uradni list RS, št. 29/11 - uradno prečiščeno besedilo, 21/13 in 111/13: ZP-1-NPB18)

Za natančno določitev pristojnosti inšpekcijskega organa je potrebno določiti tudi kaj predstavlja večstanovanjsko stavbo. Dvo in večstanovanjske stavbe so samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjski bloki, stolpiči, stolpnice in podobno (2. člen SZ-1). Dvo in več stanovanjske stavbe,

so sestavljene iz posameznih delov in skupnih delov. Posamezni deli (4. člen SZ-1) oziroma stanovanjske enote v dvo ali večstanovanjski stavbi so stanovanja. Stanovanje po SZ-1 je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi. K posameznemu delu lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del stanovanjske stavbe v solastnini etažnih lastnikov. Skupni deli (5. člen SZ-1) so skupni prostori in zemljišče, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave ter oprema in ostali gradbeni elementi, kadar služijo tako posameznemu delu kot skupnim delom.

Tema prispevka je podaja ugotovitev usmerjenega nadzora na področju upravljanja večstanovanjskih stavb izvedena v letu 2020 za obdobje 2019, kjer je v skladu z določbami SZ-1 upravnik obvezen. Za zastopanje javnega interesa na področju zagotavljanja učinkovitega okolja upravljanja, je zakonodajalec glede na specifično področje urejanja, Stanovanjski inšpekciji poveril zoper upravnike predvsem pristojnost vodenja prekrškovnih postopkov.

V kolikor inšpekcijski organ pri svojem delu ugotovi kršitve zakonodaje, kot je to opredeljeno v 171. členu SZ-1 glede na težo in sorazmernost prekrška lahko izreče globe, opomin ali opozorilo pravni osebi (tudi samostojnemu podjetniku posamezniku) ter odgovorni osebi pravne osebe (upravnik – eden od etažnih lastnikov, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika). V primeru, da je po zakonu upravnik v konkretni večstanovanjski stavbi obvezen in ni določen, lahko Stanovanjska inšpekcija z upravno odločbo na podlagi 128. člena SZ-1 začasno določi upravnika za šest mesecev.

3.2 Izvedeni usmerjeni nadzori Stanovanjske inšpekcije

V preteklih letih in v letošnjem letu je Stanovanjska inšpekcija izvedla več usmerjenih nadzorov, katerih namen je bila preveritev izvajanja vzdrževalnih del na napravah in preveritev nekaterih pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Nadzor se je opravljal nad naključno izbranimi stavbami, kjer se je vsebina ciljnega nadzora nanašala na:

- Upravljanje s sredstvi rezervnega sklada etažnih lastnikov (2015),
- Plačevanje obveznosti iz pogodb sklenjenimi s tretjimi osebami (2015),
- Obvezni redni pregledi skupnih naprav – Dvigal (2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020),
- Neprofitne stanovanjske organizacije (2016),
- Sklic zbora lastnikov, izdelava zapisnika (2017),
- Vodenje posebnega računa za sredstva rezervnega sklada (2017),
- Izdelava letnega poročila o upravljanju objekta (2017),
- Način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada (2018),
- Izstavljanje obračuna stroškov in prikazovanje stroškov ter stanja rezervnega sklada (2018),
- Sklic zbora lastnikov, (2019) in Izdelava zapisnika (2019),
- Izdelava letnega poročila o upravljanju objekta (2019),
- Vodenje posebnega računa za sredstva rezervnega sklada (v teku 2020),
- Izstavljanje obračuna stroškov in prikazovanje stroškov ter stanja rezervnega sklada (v teku 2020).

3.2.1 Vodenje sredstev računa rezervnega sklada (2020)

Stanovanjska inšpekcija je od maja do oktobra 2020 izvedla usmerjeno akcijo nadzora nad delom upravnikov večstanovanjskih objektov, katere namen je bilo v prvem delu preverjanje ali ima upravnik za stav-

bo odprt poseben transakcijski račun in če izvaja prenakazila sredstev rezervnega sklada v roku 10 dni iz svojega računa na račun rezervnega sklada, v kolikor etažni lastniki vplačujejo prispevek rezervnega sklada po skupni mesečni položnici na upravnikov redni transakcijski račun.

V drugem delu nadzora se je preverjalo ali upravnik vsakemu etažnemu lastniku mesečno izstavi obračun stroškov in ali so mesečni obračuni stroškov izdelani, kot to določa 2. odstavek 66. člena SZ-1, po katerem mora upravnik ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja ter upravniških storitev za celotno večstanovanjsko stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, višino mesečnega vplačila v rezervni sklad in morebitna druga plačila naslovnika ter stanje rezervnega sklada za celotno večstanovanjsko stavbo.

Morebitne vsebinske nepravilnosti mesečnih obračunov v primeru spora rešujejo upravniki in etažni lastniki sporazumno oziroma pred za to pristojnim sodiščem. Stanovanjski zakon v takem primeru ne določa ureditvenega ukrepa.

Cilji akcije so bili predvsem v ugotavljanju stanja in spoštovanju predpisanih določb na tem področju in seznanitvi zakonodajalca z ugotovitvami Stanovanjske inšpekcije.

42. člen SZ-1 določa:

Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.

Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo.

Če izvaja upravnik vplačila etažnih lastnikov preko svojega transakcijskega računa, mora najkasneje v roku 10 dni od vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti sredstva, vplačana za namen rezervnega sklada, na transakcijski račun rezervnega sklada.

Izvršbo na sredstva rezervnega sklada je mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba, kar je razvidno iz knjigovodske evidence po 2. odstavku 42. člena SZ-1.

Kršitev 42. člena SZ-1 predstavlja prekršek, za katerega je predvidena globa (3.točka, 1. odstavek 171. člen SZ-1).

3.2.2 Izstavljanje obračuna stroškov (2020)

- Izstavljanje obračuna stroškov po 66. členu SZ-1:

66 člen SZ-1 določa:

Upravnik mora vsakemu etažnemu lastniku mesečno izstaviti obračun stroškov.

V obračunu stroškov mora upravnik ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja ter upravniških storitev za celotno večstanovanjsko stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, višino mesečnega vplačila v rezervni sklad in morebitna druga plačila naslovnika ter stanje rezervnega sklada za celotno večstanovanjsko stavbo.

Kršitev 66. člena SZ-1 predstavlja prekršek, za katerega je predvidena globa (11.točka, 1. odstavek 171. člen SZ-1).

SZ-1 v zvezi z kršitvami določb 42. in 66. člena SZ-1 in nespoštovanjem Pravilnika o upravljanju ne daje zakonske podlage za uvedbo in izrek inšpekcijskih upravnih ukrepov, zato so bili cilji akcije usmerjeni predvsem v ugotavljanje stanja.

3.3. UGOTOVITVE USMERJENE AKCIJE UPRAVLJANJA 2020

Od načrtovanih stavb oziroma usmerjenih nadzorov je bilo v letu 2020 za obdobje 2019 glede vodenja transakcijskega računa rezervnega sklada in mesečnih obračunov obratovalno vzdrževalnih stroškov za obdobje november in december 2019, v usmerjeno akcijo vključenih, glede na kadrovske resurse 20 stavb oziroma naključno izbranih upravnikov, od tega 17 pravnih oseb, 2 samostojna podjetnika in 1 primer upravnika etažnega lastnika posameznika.

V zvezi z izvedenim obsegom nadzora :

- v 18 zadevah ni bilo ugotovljenih nepravilnosti in so postopki zaključeni,
- v 2 izvedenih usmerjenih nadzorih so bili uvedeni prekrškovni postopki po uradni dolžnosti, ki so še v teku, in sicer:
 - 1. prekrškovni postopek zaradi kršitve 38. člena ZIN ne dostave vse zahtevane dokumentacije v roku določenem s strani inšpektorja vezane na upravljanje večstanovanjske stavbe s strani upravnika pravne osebe,
- 1. prekrškovni postopek zaradi kršitve 1. odstavka 66. člena SZ-1 zaradi suma ne izstavitve mesečnega obračuna stroškov etažnim lastnikom manjše stavbe s strani upravnika etažnega lastnika.

Ugotovljene kršitve SZ-1 se v okviru izvedenega obsega nadzora nanašajo na neizpolnjevanje obveze, da mora upravnik izstaviti mesečni obračun stroškov vsakemu etažnemu lastniku.

Iz navedenih ugotovitev sledi, da bomo stanovanjski inšpektorji nadaljevali z izvajanjem nadzora nad poslovanjem upravnikov vezano na upravljanje večstanovanjskih stavb , saj se kršitve določil SZ-1 še vedno pojavljajo ter s tem prispevali k osveščanju tako etažnih lastnikov kakor upravnikov.

4. Zaključek

V uvodu članka je opredeljen oziroma povzet »javni interes« na področju upravljanja večstanovanjskih stavb (124. člen SZ-1). Avtorica se je v prispevku omejila na večstanovanjske stavbe, kjer je upravnik po zakonu obvezen ter s tem tudi dolžan izvajati določene s SZ-1 (in podzakonskimi akti) predpisane aktivnosti, zlasti vodenjem sredstev računa rezervnega sklada in izstavljanje obračuna stroškov.

Za opravljanje storitev upravljanja večstanovanjskih stavb iz vidika možnega posega države, ko je izražen javni interes, je bilo nujno podati zakonodajni okvir znotraj katerega so opredeljene z zakonom predpisane obveznosti tako za etažne lastnike kakor za upravnika ter v primeru kršitev postavljenih pravil (ne vseh) tudi ukrepi Stanovanjske inšpekcije (oziroma Sodišča). Predstavljeni in opisani so temeljni zakonski akti ter drugi zakoni, podzakonski akti ter evidence baz podatkov, ki jih mora po oceni avtorice upravnik poznati.

Upravniki se pri svojem delu srečujejo z različnimi stavbami (ena stavba, stavba z več vhodi, ena pogodba o opravljanju upravniških storitev, več pogodb o opravljanju upravniških storitev, po vhidih, en skupni račun rezervnega sklada za več stavb, ločeni računi za posamezno stavbo, neažurnost vpisov in izbrisov iz registra upravnikov) in z raznoliko lastniško strukturo posameznih etažnih lastnikov (domače in tuje fizične in pravne osebe, osebe javnega prava, država) ter drugih uporabnikov in deležnikov nepremičnin, predvsem najemnikov, kjer je za vzpostavitev kakovostnega okolja upravljanja potrebno poznati širok nabor finančno računovodskih, pravnih in tehničnih znanj.

Če upravnik kakovostno opravlja posle upravljanja, kot je to opredeljeno v tem članku, to nič ne prispeva k zadovoljstvu etažnih lastnikov, če o delu upravnika ti niso pravočasno seznanjeni, če je komunikacija z

njimi borna ali celo ničelna. Etažni lastniki lahko z odsotnostjo poročanja ali obveščanja o predvidenih ali izvedenih aktivnostih upravnika in upravljanju dobijo občutek, da ne upravljajo s svojim premoženjem,

Posledično se to kaže na »neudeležbah« na zborih lastnikov, pasivnosti etažnih lastnikov pri sprejemanju odločitev oziroma na nesprejetih sklepih, ki so potrebni za ustrezno vzdrževanje in obratovanje stavbe ter nenazadnje za odpoved Pogodbe o upravljanju stavbe.

Na podlagi preučitve obstoječega pravnega okvira za upravljanje večstanovanjskih stavb, kjer je imenovanje upravnika obvezno, izvedenih usmerjenih akcij Stanovanjske inšpekcije ter pogostih očitkov upravnikom stavb s strani etažnih lastnikov s katerimi se srečujemo na Stanovanjski inšpekciji, lahko avtorica predlaga nekaj ne-zavezujočih načinov za boljše oziroma kakovostnejše delo upravnikov, to je dosledno upoštevanje vsakokrat veljavne zakonodaje na stanovanjskem področju, v zvezi z podanim prispevkom pa zlasti:

- dosledno upoštevanje 42. člena SZ-1 in Pravilnika o upravljanju (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13),
- dosledno upoštevanje 66. člena SZ-1 in Pravilnika o upravljanju (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13).

Nekateri predlogi pri pripravi zakonodaje so bili že v preteklosti posredovani v preučitev zakonodajalcu pri pripravi sprememb zakonodaje, ki se nanaša na upravljanje večstanovanjskih stavb. Predloge je možno strniti v naslednjih točkah:

- urediti, če je to namen zakonodajalca po SZ-1, upravljanje stavbe kot celote in/ ali dopustno upravljanje po posameznih vhodih enega ali več upravnikov,
- urediti odprtje ločenega transakcijskega računa rezervnega sklada za vsako večstanovanjsko stavbo posebej, kjer se to še ne izvaja, čeravno SZ-1 to možnost dopušča že danes,
- v nekaterih stavbah je tudi danes lahko več kot en upravnik, kar izhaja še iz zakonodaje, ki je veljala pred SZ-1 (pred 30. 6. 2003 je bil Upravnik določen na hišno številko, danes pa na stavbo – ki ima lahko tudi več hišnih številko), v SZ-1 ni opredeljeno kako ravnati v primeru okoliščine ena stavba – več upravnikov. V prehodnih določbah novega ali noveliranega SZ-1 bi bilo potrebno opredeliti tudi naravo pogodb, ki izhajajo iz obdobja pred uveljavitvijo SZ-1, oziroma kako v takšnih okoliščinah ravnati,
- posodobitev podzakonskih aktov (sočasno z novim SZ-1),
- poenotenje izrazov, zlasti stavba, stanovanje, celotna večstanovanjska stavba, ki se uporabljajo v zakonskih in podzakonskih aktih ter dosledno uporabljanje teh izrazov (enolična uporaba izrazov oziroma definicije pojmov),
- vzpostavitev centralnega javnega registra upravnikov stavb.

Omenjeni predlogi predstavljajo zgolj ne-zavezujoče predloge k delu upravnikov, ki izhajajo tako iz rezultatov našega dela kakor največkrat očitanih nepravilnosti, ki naj bi jih upravniki storili pri svojem delu. Ocena avtorice je, da bi lahko s predlaganim načinom dela dosegli tako večje zadovoljstvo pri etažnih lastnikih kakor višjo kakovost pri upravljanju večstanovanjskih stavb. Ustrezni zakonski popravki in dopolnitve Stanovanjskega zakona pa bi pripomogli k večji učinkovitosti stanovanjske inšpekcije na področju upravljanja.

Vzorec, ki ga je zajemala usmerjena akcija Stanovanjske inšpekcije je veliko premajhen, da bi lahko posploševali ugotovljene kršitve na celotno panogo upravnikov. Ker so bile kršitve ugotovljene pa je za namen tudi preventivnega delovanja stanovanjske inšpekcije tudi v prihodnje nadaljevati z izvajanjem usmerjenih akcij nadzora upravljanja večstanovanjskih stavb.

Viri

1. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17);
2. Zakon o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14 – v nadaljevanju ZIN);
3. Zakon o nepravdnem postopku (Uradni list SRS, št. 30/86, 20/88 – popr., Uradni list RS, št. 87/02 – SPZ, 131/03 – odl. US, 77/08 – ZDZdr in 10/17 – ZPP-E);
4. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A);
5. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08, 59/11 in 34/17 – v nadaljevanju ZVEtL-1);
6. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US);
7. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13);
8. Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 11/04);
9. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13);
10. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11);
11. Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15 in 61/16);
12. Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/12, 87/14 in 66/16);
13. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05);
14. Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11);
15. Inšpekcijski nadzor, Razprave, Sodna praksa in komentar zakona, Urednica Polonca Kovač in drugi, Ljubljana 2016, , ISBN 978-961-204-601-9, Uradni list RS (Kovač, 2016);
16. Preliminarno poročilo IRSOP: Nadzor nad delom upravnikov večstanovanjskih stavb 2020;
17. Smernice za upravnike večstanovanjskih stavb, Smernice informacijskega pooblaščenca Republike Slovenija, 18. 11. 2016, https://www.ip-rs.si/fileadmin/user_upload/Pdf/smernice/Smernice_za_upravnike_vecstanovanjskih_stavb.pdf;

O avtorici

Nevenka Kosec je leta 1998 diplomirala na Ekonomski fakulteti V Ljubljani, Ljubljani, Poslovanje in organizacija smer denarništvo in finance. Delovne izkušnje je v letih 1989-2004 pridobivala v mednarodnem podjetju na finančno računovodskem področju v proizvodno trgovskem podjetju. Nadalje kot finančna svetovalka v eni tedaj največjih bank v RS pri projektu outsorsinga kartičnega in bankomatskega sektorja ter ustanovitvi družbe za procesiranje plačilnih instrumentov. Sledilo je pridobivanje delovnih izkušenj na samostojnem podjetniškem področju računovodstva in finančnega svetovanja ter z izdajo Priročnika z naslovom Uporaba poslovnih financ v praksi. Poslovno pot je nato nadaljevala kot strokovna finančna svetovalka pri projektu uvedbe in implementacije bančnih produktov, transakcijskih računov, kartičnega in bankomatskega poslovanja tedaj prve tuje bančne podružnice v RS in nato preoblikovanju le te v banko.

Od leta 2005 je zaposlena na Inšpektoratu Republike Slovenije za okolje in prostor kot Stanovanjska inšpektorica. Kot inšpektorica samostojno vodi inšpekcijske in prekrškovne postopke ter sodeluje pri pripravi pojasnil tako zainteresirani javnosti kakor resornemu Ministrstvu. Poleg rednih delovnih obveznosti, se ukvarja z opravljanjem delovnih nalog s področja preventive s čimer bistveno pripomore k spoštovanju zakonov in podzakonskih aktov.

Usklajevanje različnih nivojev nepremičninskih evidenc (tudi zaradi predvidene uvedbe stroškovne najemnine)

Aleš Tomažin, univ. dipl. prav.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, vodja Sektorja za investicije

(Pred)uvodoma bi želel poudariti, da namen tega prispevka ni sistemsko strokovno ter na akademski ravni in v akademski obliki »analizirati« določeno področje in podati dokončne predloge rešitev glede obravnavane problematike. V smislu vsem znanega reka pa sem si – po logiki, »da nosiš čevlje, tudi če nisi kopitar« – v določeni meri v tem prispevku dovolil biti »ne-kopitar, ki se ukvarja s čevlji«. Iz navedenega razloga je zlasti slog pisanja nekoliko bolj sproščen, kot bi si privoščil, če bi pisal »akademski prispevek«. Če bo kdo v prispevku zaznal kakšno napačno presojo / ugotovitev / sklepanje, bom vesel, če jo bo izpostavil. Zlasti če bomo zaradi tega našli kakšno učinkovito rešitev glede obravnavane problematike.

Uvod

Urejenost podatkov v različnih uradnih evidencah podatkov je v javnem interesu. Pomembnost urejenosti podatkov se v končni fazi (in med drugim) kaže tudi v kazenskih določbah različnih pravnih predpisov, ki se lahko izrečejo zaradi neizpolnitve obveznosti, z izpolnitvijo katerih bi se sicer zagotovila (konkretno) urejenost podatkov. Seveda pa niso globe tiste, zaradi katerih lastniki ali upravljavci nepremičnega premoženja skrbijo za urejenost podatkov o lastnem nepremičnem premoženju. Urejenost podatkov je primarno v interesu lastnika, ne glede na način in razloge za upravljanje z lastnimi nepremičninami. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) lastne nepremičnine (stanovanjske enote – stanovanja in bivalne enote) oddaja v neprofitni najem. Pravilni podatki o posamezni nepremičnini so torej z vidika JSS MOL bistveni za pravilno opredelitev predmeta najemne pogodbe in posledično za pravilno določitev višine neprofitne najemnine. Dejstvo je, da v tem trenutku (zaradi trenutno veljavnih predpisov) na JSS MOL, za potrebe oddaje stanovanjskih enot v neprofitni najem, vodimo »posebno evidenco podatkov« o stanovanjskih enotah (interna evidenca). Tu pa se začnejo zadeve nekoliko zapletati, zlasti če upoštevamo predvidene sistemske spremembe zakonodaje na stanovanjskem področju.

Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) je 14.10.2019 v javno obravnavo posredovalo (težko pričakovano) osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2). Eden izmed najpomembnejših in dolgo pričakovanih segmentov konkretnega zakonodajnega urejanja – vsaj za lastnike (sedaj še) neprofitnih najemnih stanovanjskih enot – je zagotovo zakonska ureditev in uvedba ti. stroškovne najemnine. Uvedba stroškovne najemnine je »multivplivna«, saj načrtovanje njene uvedbe in njena uvedba sama »potegne« za seboj vrsto (ne)posrednih posledic (finančnih, organizacijskih, kadrovskih, informacijskih, ...). Že v fazi obravnavanja osnutka SZ-2 je jasno, da bo uvedba stroškovne najemnine zahtevala ustrezne priprave, ki dejansko predstavljajo vzpostavitev ustreznih pogojev za začetek njenega obračunavanja. Priprav bo seveda mnogo in o vsakem segmentu potrebnih prilagoditev bi se dalo veliko razpravljati. V tej diskusiji se bomo omejili na segment, ki predstavlja del dela osnovne »formule«, po kateri bo (predvidoma) določena oziroma izračunana stroškovna najemnina.

Zakaj se nam zdi obravnavo točno tega konkretnega segmenta (elementa) tako pomembna? Pravzaprav iz dveh razlogov:

- ker bo ta segment, za potrebe določitve višine stroškovne najemnine, povzet po »uradnih« evidencah (torej »vhodni podatki« ne bodo več odvisni od aktivnosti lastnika neprofitne stanovanjske enote v obliki izvedbe ti. točkovanja stanovanj) in

- ker smo (že pred časom) zaznali, da podatki »uradnih evidenc«, ki bodo podlaga za črpanje podatkov za določitev višine stroškovne najemnine, iz različnih razlogov niso skladni z našimi »internimi« podatki« (ali mogoče obratno), kar pomeni, da bo z namenom pravilne določitve stroškovne najemnine potrebno uskladiti podatke pred začetkom njenega obračunavanja.

Konkretno imamo v mislih podatke o površinah in strukturi prostorov posameznih delov stavb in tudi druge (če lahko poenostavljeno rečemo »tehnične«) podatke o stavbi in njenih posameznih delih, ki se v tem trenutku vodijo v »uradnih evidencah«.

Mogoče bi nekdo ob taki ugotovitvi samo zamahnil z roko in rekel, to pa je vendarle najmanjši (časovni in vsebinski) problem, uskladiti trenutne »interne« podatke o posamezni stanovanjski enoti z uradnimi evidencami (tj. katastrom stavb in registrom nepremičnin). To bi sicer lahko bilo čisto upravičeno razmišljanje, vendar pa, ko npr. JSS MOL, kot lastnik preko 4.200 stanovanjskih enot, ugotovi določeno (večjo ali manjšo) neskladnost oziroma neurejenost podatkov pri skoraj vseh stanovanjskih enotah, kar naenkrat potrebna uskladitev/ureditev podatkov ni več majhna »nalog-ica« ampak že kar cel »projekt«.

Trenutna ureditev

Po trenutno veljavnem Stanovanjskem zakonu (v nadaljevanju: SZ-1) se najemnina za neprofitna stanovanja oblikuje v skladu z metodologijo iz 117. člena (neprofitna najemnina). V Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin je (med drugim) določeno, da se z metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom.

(Mesečna) neprofitna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu:

neprofitna najemnina = vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine : 12 mesecev.

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (iz 116. člena SZ-1). Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednje enačbe:

vrednost stanovanja = število točk × vrednost točke × uporabna stanovanjska površina × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) × vpliv lokacije stanovanja.

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb določa merila ter način točkovanja stanovanj in stanovanjskih stavb ter drugih posameznih delov (stanovanja) z namenom določitve vrednosti stanovanj, kot osnove za določitve višine neprofitnih najemnin.

Vrednost stanovanja po citiranem pravilniku se ugotavlja z enačbo:

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L$$

pri čemer pomeni: VS – vrednost stanovanja, Št – število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja na enoto (m²), Vt – vrednost točke, Up – uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja, Kf – vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor), L – vpliv lokacije stanovanja (od 1 do 1,3).

Pri izračunu površine stanovanja se (v osnovi) uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna popravljena (op. korigirana) neto tlorisna površina stanovanja za izračunavanje neprofitne najemnine po tem pravilniku se izračuna na način, da se površine prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa se površine pomnožijo z določenimi korekcijskimi faktorji (balkon, odprta terasa f=0,25, loža f=0,75, pokrita terasa ali balkon f=0,50, shramba izven stanovanja f=0,75, klet ali drvarnica v zidanem objektu f=0,50, lesena drvarnica f=0,25, garaža v stavbi ali izven stavbe f= 0,50).

(DOLOČENA) DEJSTVA:

- Uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja se določi v ti. točkovanem zapisniku (formalno pravilno: Zapisnik o točkovanju stanovanja), ki ga lahko izdelajo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, registrirani pri Slovenskem inštitutu za revizijo, sodni cenilci gradbene stroke in fizične osebe s primerno izobrazbo, ki opravijo ustrezno izobraževanje za točkovanje stanovanj po tem pravilniku.
- Uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja predstavlja skupno površino določenega stanovanja, v katero so določeni prostori stanovanja vključeni s faktorirano površino.
- Korekcijski faktorji za površine so določeni različno za »določene prostore stanovanja« (balkon/odprta terasa, loža, pokrita terasa ali balkon, klet, shramba, lesena drvarnica).
- V točkovanli zapisnik je vključena tudi garaža (v stavbi ali izven) bodisi s površino (z upoštevanjem $f=0,5$) bodisi s točkami v okviru »drugih, k stanovanju pripadajočih površin« (zunanje (ne)pokrito parkirišče).
- V točkovanli zapisnik je vključen atrij pri stanovanju in sicer s točkami v okviru »drugih k stanovanju pripadajočih površin«.
- V točkovanli zapisnik so vključeni podatki o različnih »skupnih površinah« (skupne sobe, kolesarnica, sušilnica,...).
- V točkovanli zapisnik so (v okviru točkovanja gradbenega dela stanovanja) vključeni podatki o starosti objekta (konstrukcije) in drugih »elementov« stanovanja (npr. okna, vrata, tlaki, notranje stene, fasada, inštalacije, druga oprema), ki so jim, upoštevajoč njihovo starost, pripisane določene točke.
- Če v stanovanju obstaja »oprema«, je evidentirana in točkovana tudi ta.

Predvidena ureditev (SZ-2)

V osnutku SZ – 2 (149. člen, 1. odstavek) je določeno, da najemnik za uporabo stanovanja plačuje lastniku stanovanja najemnino, določeno v skladu z določbami tega zakona. Glede na vsebino tretjega odstavka istega člena, se za uporabo javnega stanovanja, stanovanja, zasedenega z najemnikom – bivšim imetnikom stanovanjske pravice, ter bivalne enote v lasti občine, stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, plačuje stroškovna najemnina, razen v primerih določitve višje najemnine po določbah 112. člena tega zakona.

(Mesečna) stroškovna najemnina se bo izračunavala na podlagi naslednje formule:

stroškovna najemnina = stroškovna vrednost stanovanja x letna stopnja stroškovne najemnine / 12

Stroškovna vrednost stanovanja, kot osnova za določitev stroškovne najemnine, se bo določila na naslednji način:

stroškovna vrednost stanovanja (EUR) = gradbena vrednost EUR/m² × korigirana uporabna površina (m²) × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)

Za potrebe te predstavitve se bomo dotaknili tistega od »faktorjev« produkta (stroškovna vrednost stanovanja (EUR)), ki je v zgornji formuli naveden kot »korigirana uporabna površina (m²)«.

Osnutek SZ-2 določa, da se korigirana uporabna površina stanovanja ugotovi na podlagi podatkov iz katastra nepremičnin o površinah prostorov posameznih delov stavb, ki sestavljajo stanovanje. V kolikor je parkirni prostor po podatku iz najemne pogodbe v souporabi, se za takšno parkirno mesto v korigirani uporabni površini upošteva pavšalna površina, določena s podzakonskim aktom.

V osnutku SZ-2 je predvideno, da se podrobnejši način in postopek za določitev stroškovne vrednosti stanovanj in bivalnih enot, določitev elementov letne stopnje najemnine, način ugotovitve korigirane uporabne površine, določitev načina indeksiranja GOI stroškov, določitev korekcijskih faktorjev, faktorjev starosti in faktorjev gradbenih elementov, določitev vrednosti komunalno opremljenega zemljišča, določitev površine, ki se upošteva v primeru garaže v souporabi, in metodologija izračuna stroškovne najemnine določi v uredbi vlade.

Za izračun in preveritev stroškovne najemnine se bo na internetnih straneh ministrstva pristojnega za stanovanja vzpostavil informacijski sistem, ki bo izračunal stroškovno najemnino za določeno stanovanjsko enoto, pri čemer je predvideno, da bo informacijski sistem za vsak izračun stroškovne najemnine za določeno stanovanjsko enoto pridobil naslednje podatke:

- o površini prostorov posameznih delov stavb, ki sestavljajo stanovanje – iz katastra nepremičnin in iz najemnih pogodb za bivalne enote,
- o letu izgradnje stavbe – iz katastra nepremičnin in iz uporabnega dovoljenja,
- o letu obnove strehe, fasade, oken in instalacij – iz katastra nepremičnin,
- o obstoju dvigala – iz katastra nepremičnin,
- o vrednostni ravni – iz evidence vrednotenja,
- o vrednosti m² zemljišča za gradnjo velikega do 2.400 m² po modelu vrednotenja zemljišč za gradnjo – iz evidence vrednotenja,
- o letni stopnji najemnine – iz evidence vodene v informacijskem sistemu,
- o GOI stroških - iz evidence vodene v informacijskem sistemu

V kolikor za bivalne enote podatek o površini prostorov iz katastra nepremičnin ni razviden, je predvideno, da se podatek o površinah povzame iz najemnih pogodb.

Kako je in kako bo?

Na podlagi zgoraj navedenega lahko ugotovimo, da je z novo ureditvijo predvidena ukinitve ti. točkovanja stanovanja, ki sedaj služi za ugotovitev dela osnove za izračun neprofitne najemnine, in bo to nadomeščeno z uporabo »uradnih podatkov«, ki se bodo črpali iz baz »katastra nepremičnin«. Čeprav v tem trenutku »kataster nepremičnin« obstaja zgolj v predlogu Zakona o katastru nepremičnin, lahko izhajamo iz predpostavke, da bo slednji – kot nekakšna zaključena entiteta – nadomestil (združil) dose-danje razpršene katastre in registre s področja vodenja evidenc nepremičnin (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, register prostorskih enot in evidence državne meje).

Trenutno »uradne« podatke o površini stavb in njihovih delov vsebuje kataster stavb, v katerem so evidentirani tudi podatki o »strukturi prostorov delov stavb« in površinah le – teh. Register nepremičnin, kot javna zbirka podatkov o nepremičninah, odraža dejansko stanje (nepremičnin) v naravi.

Če smo torej hoteli »čez palec« oceniti, kakšna je trenutna stopnja skladnosti obravnavanih podatkov (naša interna evidenca vs. kataster stavb), smo morali ugotoviti, pri koliko enotah (ne samo stanovanjskih!) in kolikšna so odstopanja med površinami delov stavb, ki jih v tem trenutku (preko točkvalnih zapisnikov) uporabljamo za določitev višine neprofitne najemnine in »uradnimi površinami« (iz katastra stavb). Za pravilno ugotovitev stopnje usklajenosti bi morali za vsako stanovanjsko enoto in druge enote (parkirno mesto, poslovni prostori, drugi objekti), najprej opraviti osnovno primerjavo podatka o njeni skupni nekorrigirani (op. nefaktorirani) površini (določeni v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb) s podatkom o »površini dela stavbe«, kot je za posamezno stanovanje navedena v katastru stavb (in je bila določena v skladu z vsakokratno veljavnim pravilnikom o vpisih v kataster stavb).

(Selektivni) oris problematike na JSS MOL

Pogoj za pravilno določitev stroškovne najemnine bodo torej (tudi) pravilni podatki o posameznem delu – tj. »površini dela stavbe« in »uporabni površini dela stavbe«, vključno s pravilnimi podatki o strukturi prostorov posameznega dela stavbe in njihovi površini. Logičen sklep je, da je potrebno preveriti, ali so podatki o površinah stanovanjskih enot in podatki o strukturi le – teh, na podlagi katerih se trenutno določa najemna (podatki iz točkovalnih zapisnikov), enaki podatkom, evidentiranim v katastru stavb. Če niso, bo potrebno (1) ugotoviti vzroke za neuskkljenost podatkov in (2) v najkrajšem možnem času podatke medsebojno uskladiti. Če pa podatkov v uradnih evidencah morebiti sploh še ni, je seveda primarna naloga, da se taki podatki v uradne evidence čim prej vnesejo.

Da smo sploh lahko začeli z delom (tj. preverjanjem usklajenosti opisanih podatkov), smo morali narediti zbir osnovnih podatkov za vsako posamezno enoto (naslov, številka stanovanja, lega, ID znak, skupna površina iz točkovalnega zapisnika (!?)). Ti osnovni podatki so bili podlaga za pridobitev podatkov iz katastra stavb o neto površini, uporabni površini in »strukturi prostorov« posamezne enote (kot posameznega dela stavbe) od GURS, ki je pri zagotavljanju teh podatkov učinkovito sodeloval.

Prvi (osnovni) korak preverjanja je bil namenjen identifikaciji razhajanja podatkov o skupni nefaktorirani površini iz točkovalnega zapisnika in podatkov o površini dela stavbe iz katastra stavb.

V zbir podatkov o naših enotah bi morali vključiti še podatek o skupni nefaktorirani površini iz točkovalnega zapisnika, kar bi nam omogočilo pravilno (osnovno) primerjavo naših internih podatkov s podatki iz katastra stavb (torej ali prihaja do razlik med skupnimi nefaktoriranimi površinami enot (iz točkovalnih zapisnikov) in površinami enot iz katastra stavb). Na našo žalost smo ugotovili, da v naši interni bazi sistemsko ne vodimo podatka o skupni nefaktorirani površini iz točkovalnega zapisnika za posamezno enoto. V internih evidencah sistemsko vodimo podatek o skupni faktorirani površini stanovanjskih enot, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine, zato smo lahko v zbir uvozili zgolj podatek o skupni faktorirani površini posamezne stanovanjske enote. To, pomeni, da nismo mogli narediti učinkovite primerjave relevantnih podatkov. Ob odsotnosti sistema vodjenja podatka o skupni nefaktorirani površini iz točkovalnega zapisnika za posamezno enoto, bomo morali – če bomo hoteli dosledno identificirati vzroke za razhajanje podatkov o površini – za prav vsako (!) posamezno enoto najprej ugotoviti skupno nefaktorirano površino iz točkovalnega zapisnika in jo primerjati z ustreznimi podatki iz katastra stavb (za vseh 4.200 stanovanjskih enot in 1.914 parkirnih mest oziroma garaž).

V zbir vseh enot je bilo vključenih 6.413 enot, od katerih jih kar 2.133 ni imelo vpisane površine iz točkovalnega zapisnika, ker (najpogostejši primeri):

1. je šlo za parkirna mesta (1.892 enot),
2. je v osnovni nabor podatkov namesto podatka o ID stanovanjskih enot privzelo podatke o ID znakih (stanovanjem pripadajočih) kleti,
3. je šlo za »druge enote« (poslovni prostori, barake, ...),
4. v osnovni nabor podatkov (iz neznanega razloga) ni privzelo površin iz točkovalnih zapisnikov,
5. v podatkih katastra stavb deli stavbe ne obstajajo, čeprav imamo v naši interni evidenci podatke o ID znakih teh delov stavb.

Ad 1: Posamezno parkirno mesto se (čeprav ima svoj ID znak) v točkovalnem zapisniku »priklopi« posamezni stanovanjski enoti na način, da se faktorirano površino parkirnega mesta vključi v skupno faktorirano površino za obračun najemnine. V interni bazi podatkov (ločeno) ne vodimo podatka o (ne) faktorirani površini posameznega parkirnega mesta, kot je določena v točkovalnem zapisniku, čeprav posamezno parkirno mesto v interni evidenci sicer vodimo kot samostojno enoto. Po primerjavi podatkov o (ne)faktorirani površini iz točkovalnih zapisnikov in katastra stavb za naključno izbrana parkirna mesta smo ugotovili, da se površini posameznega parkirnega mesta v določenih primerih razlikujeta, kar

je lahko izključno posledica drugačnega dejanskega merjenja (tj. merjenja površine ob izdelavi točkovalnega zapisnika in elaborata za vpis stavbe in njenih delov v kataster stavb).

Adz: Posamezno shrambo se (ne glede na to, ali ima samostojen ID znak ali ne) v točkovalnem zapisniku »priklopi« posamezni stanovanjski enoti na način, da se faktorirano površino shrambe vključi v skupno faktorirano površino za obračun najemnine. V naši interni evidenci ne vodimo kleti / shramb, kot samostojnih enot (tudi ne v primerih, ko imajo shrambe / kleti samostojne ID znake).

Drugi segment problematike pa predstavlja primerjava podatkov o »strukturi prostorov« posamezne enote / posameznega dela stavbe, ki smo jih prejeli od GURS, s podatki o strukturi posamezne enote, kot je določena v točkovalnih zapisnikih. V zvezi s slednjim smo zopet ugotovili, da v interni evidenci sistemsko ne vodimo podatkov o strukturi posamezne enote, skupaj z ustreznim podatkom o ((ne)faktorirani) površini posameznega prostora. Posledica navedenega dejstva je pravzaprav podobna, kot smo jo zgoraj navedli glede ugotavljanja površin. Če bi hoteli dosledno identificirati vzroke za razhajanje podatkov, bi morali za vsako posamezno stanovanjsko enoto v točkovalnih zapisnikih ugotavljati strukturo prostorov z njihovimi površinami in jo primerjati z ustreznimi podatki iz katastra stavb. Navedeno celostno preverjanje pa bo neizogibno nujno potrebno, ker je v SZ-2 predvideno, da se bo korigirana uporabna površina stanovanja ugotovila na podlagi podatkov iz katastra nepremičnin o površinah prostorov posameznih delov stavb, ki sestavljajo stanovanje in da se bo (med drugim) način ugotovitve korigirane uporabne površine in določitev korekcijskih faktorjev, določil v uredbi vlade. Po pridobitvi podatkov o »strukturi prostorov« iz katastra stavb smo – kot največji problem – zaznali, da:

- je pri 1.925 enotah v katastru stavb evidentiran ti. »nerazporejen prostor«, kar zahteva nujno in neizogibno ureditev podatkov v katastru stavb,
- v določenih primerih samo površina »nerazporejenega prostora« znaša toliko, kot znaša skupna fakturirana površina stanovanja, določena v točkovalnem zapisniku,
- struktura prostora v katastru stavb ni evidentirana, ker naj del stavbe ne bi obstajal.

Ti. »nerazporejen prostor« po definiciji predstavlja razliko med skupno površino dela stavbe in seštevkom (površine) prostorov. Drugače povedano, nerazporejen prostor predstavlja razliko med »površino dela stavbe« in »uporabno površino dela stavbe«, povečano za površino tistih prostorov posameznega dela, ki ne predstavljajo bivalnih prostorov (npr.: (a) klet, (b) odprta terasa, balkon, loža, (c) zaprta terasa, balkon, loža, (d) shramba, sušilnica, pralnica, (e) garaža, (f) garažni parkirni prostor.

Za lažjo predstavo:

nerazporejen prostor = površina dela stavbe – (uporabna površina dela stavbe + nebivalni prostori)

Po vzorčnem pregledu naključno izbranih enot ugotavljamo, da so največje razlike v površinah (v + / -) posledica:

1. napačno »sintetiziranih« podatkov iz naslednjih razlogov:

- enota, ki jo v internih evidencah vodimo kot eno enoto (in jo kot eno enoto tudi oddajamo!), se po katastru stavb sestoji iz več delov stavbe, v površino dela stavbe, ki jo je posredoval GURS, pa je bila vključena samo površina enega dela stavbe,
- enoti, ki jo v internih evidencah vodimo skupaj s pripadajočo kletjo in ima klet svoj ID, je bila v površino dela stavbe, ki jo je posredoval GURS, vključena samo površina kleti,
- v naši interni evidenci posamezni enoti ni pripisan pravilen podatek o ID znaku,
- v naši interni evidenci posamezni enoti ni pripisan podatek o ID znaku,

2. med prostore dela stavbe je vključen »nerazporejen prostor«, čeprav je po podatkih katastra stavb »površina dela stavbe« enaka »uporabni površini dela stavbe«,
3. enota ni vpisana v kataster stavb, čeprav vodimo podatek o katastrskem vpisu,
4. enoti v osnovi niso bile pripisane površine (iz točkvalnih zapisnikov ali iz katastra stavb).

Seveda bi analiza in razmišljanje o tem, kako bomo reševali v prejšnjem odstavku navedene posamezne segmente ugotovljenih razhajanj presegala namen tega prispevka, bistveno pa je vprašanje, kako bomo lahko uredili »uskladitev podatkov« v katastru stavb.

Še vedno pa se nam je postavljalo vprašanje, zakaj še se – če izločimo tiste enote, glede katerih smo našli jasne razloge za razlike v površini – pojavljajo razlike v površinah.

Metodologija določanja površin – točkvalni zapisnik vs. vpis v kataster stavb

Ker smo že pri tej osnovni primerjavi ugotovili razhajanja v površinah, se nam je najprej postavilo vprašanje, ali ni morebiti predpisana različna metodologija za določanje površine stavbe in površine delov stavbe po obeh prej navedenih pravilnikih.

Kot že navedeno se po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb pri izračunu (nekorrigirane) površine stanovanja (v osnovi) uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7.

V Pravilniku o vpisih v kataster stavb pa je (od sprememb navedenega pravilnik v letu 2016 dalje!) nekoliko bolj kompleksno določeno, da se površina stavbe in površine delov stavbe izračuna v skladu s standardom SIST ISO 9836 tako, da se glede načina meritev in določitve površin upoštevata točki 5.1.1.1 in 5.1.5, razen točke 5.1.5.2 v delu, ki določa razdelitev na način iz točke 5.1.3.1, in točke 5.1.5.5. Za določitev uporabne površine dela stavbe se upošteva točka 5.1.7.1. Zanimiv je tudi podatek, da je GURS sprejel »dokument« Način izračuna uporabne površine dela stavbe (številka 35331-6/2018-27, z dne 31.03.2020), ki se je začel uporabljati 11.05.2020, iz česar lahko sklepamo, da je vendarle obstajala določena potreba po »specifikaciji« načina izračuna uporabne površine. Je mogoče razlog za to ravno v različni praksi dejanskega merjenja površin?

Podrobnejša sistematična analiza različnih podlag za vpis stavb v kataster stavb (gre za različne pravilnike za vpis stavb v kataster stavb od leta 2002 dalje), bi presegala namen tega prispevka, zato bomo na tem delu (*iuris et de iure*) domnevali, da je »zakonodajno« določena ista metodologija (vključno z ustreznimi kazalniki) za določanje površin za potrebe izdelave točkvalnih zapisnikov in površin za vpis stavb in njihovih delov v kataster stavb od leta 2016 dalje. Lahko pa domnevamo tudi, da je od leta 2004 določena enaka osnova (SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7), zaradi katere (vsaj v osnovi) ne bi smelo prihajati do bistvenih odstopanj od izmerjenih površin. Po pojasnilih pridobljenih od pooblaščenih inženirjev geodezije (včasih poimenovanih odgovorni geodeti) pa tudi v preteklosti (sicer v manjši meri) spreminjajoča se metodologija določanja površin za vpis stavb v kataster stavb ni povzročila (beri: ne bi smela povzročiti) bistvenih razlik med površinami, izmerjenimi v skladu s pravili za izdelavo točkvalnih zapisnikov in površinami, določenimi v skladu s pravili za vpis stavb v kataster stavb. Omenjeni subjekti pa so na drugi strani tudi opozorili, da povsem »fiksni« pravil o načinu merjenja površin prostorov vendarle ni bilo (in jih v določeni meri tudi sedaj še ni).

Na podlagi zgornjega zaključka lahko zavzamemo stališče, da do večjih razlik v površinah ni moglo priti zaradi domnevno različno predpisane metodologije določanja površin, kar pomeni, da so ugotovljena razhajanja med površinami nastala iz različnih »dejanskih« razlogov. Slednje pomeni, da bomo morali vzroke za ugotovljene (večje) razlike v površinah raziskovati za vsako posamezno enoto posebej. Verjetno bi bilo pri sistemskem urejanju / usklajevanju podatkov smiselno, da bi si (interno) določili, katera je še tista sprejemljiva razlika med površinama ki bi jo šteli kot posledico različnega dejanskega merjenja (po sicer isti metodologiji). Seveda bi bila taka rešitev pri posamezni stanovanjski enoti dopustna le v primeru, ko razlike v površinah ne bi mogli pripisati kakšnemu drugemu vzroku.

Če pa bi ugotovili, da je v katastru stavb vpisana napačna skupna površina dela stavbe in da je dejanska skupna površina dela stavbe drugačna od katastrsko vpisane, bi tako razliko v površini (če je ne bi reševali na način, opisan v prejšnjem odstavku) lahko uredili samo z naročilom izdelave elaborata spremembe podatkov katastra stavb.

Problematika strukture prostorov dela stavbe

Istočasno z ugotavljanjem in razreševanjem razlik v površinah, pa bo potrebno urejati tudi podatke o »strukturi prostorov« posamezne enote. Glede na to, da je v osnutku SZ-2 predvideno, da se bo za potrebe določitev stroškovne najemnine ugotavljala korigirana uporabna površina, lahko domnevamo, da bo določenim prostorom, ki pripadajo delu stavbe, pripisan določen faktor. Pravilen fizični »razrez« dela stavbe po prostorih bo torej ključen za pravilen izračun stroškovne najemnine. Bistveno je, da zaradi neuskkljenih podatkov ne sme priti do napačnega obračuna najemnine – ne v škodo najemnikov in ne v škodo JSS MOL. Do razlike v višini trenutne neprofitne najemnine in stroškovne najemnine torej lahko pride zaradi drugačnega načina izračuna najemnine (dejstvo je, da bo stroškovna najemnina absolutno gledano višja od trenutne neprofitne), nikakor pa ne sme priti do te razlike zaradi uporabe podatkov iz različnih evidenc, ki bi morali biti isti.

V kolikor bi želeli doseči čim večjo pravilnost fizičnega »razreza«, moramo izhajati iz trenutnih podatkov v katastru stavb, ki jih je potrebno primerjati s podatki, vsebovanimi v točkovalnih zapisnikih. V določenih primerih ugotavljamo, da iz podatkov katastra stavb oziroma bolj rečeno iz podlag, ki so bile temelj za vnos relevantnih podatkov v kataster stavb, struktura (prostorov) dela stavbe ni (niti določno oziroma določljivo) ugotovljiva. V določenih primerih pa je struktura dela stavbe iz katastra stavb sicer razvidna, vendar se razlikuje od strukture, ki izhaja iz vsebine točkovalnega zapisnika. Največkrat gre v takih primerih za razlike v samih površinah prostorov, v določenih primerih pa tudi za druge razlike. Nesporno je, da je v točkovalnih zapisnikih stanovanje »razrezano« bistveno bolj natančno, kot v elaboratih za vpis stavbe in njenih delov v kataster stavb.

Največja težava je v tem, da je po točkovalnem zapisniku v površino stanovanja (po pravilu) vključeno tudi parkirno mesto (ki je običajno samostojen del stavbe v etažni lastnini) in klet oziroma shramba (ki je tudi lahko samostojen del stavbe v etažni lastnini). V določenih primerih del stavbe v elaboratu ni prikazan na način, da bi lahko vsaj okvirno izluščili strukturo njegovih prostorov in njihovo površino. Posebno težavo pa predstavljajo tudi atriji, ki so v določenih (starejših) primerih po podatkih iz katastra stavb celo vključeni v površino dela stavbe. Vsa izpostavljena dejstva (pa tudi nekaj ne izpostavljenih) pomembno vplivajo na postopke usklajevanja razhajajočih se podatkov. V tem trenutku namreč ne obstaja pravilo, kako pristopiti k usklajevanju podatkov glede izpostavljenih segmentov z namenom, da bo v končni fazi prišlo do pravilnega obračuna stroškovne najemnine.

Poglejmo, kako se lahko – po sedaj veljavnih pravilnikih – uredi vpis obravnavanih podatkov v kataster stavb.

Evidentiranje (določenih) podatkov v katastru stavb

V prilogi 1 Pravilnika o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe, so določene Vrste dejanskih rab dela stavbe in njihove šifre, ki se vodijo v katastru stavb. Za segment »stanovajske rabe« so predvidene naslednje vrste dejanskih rab dela stavbe:

Vrste dejanskih rab dela stavbe in njihove šifre, ki se vodijo v katastru stavb

Šifre dejanskih rab dela stavbe	Vrste dejanskih rab dela stavbe	Opis
STANOVANJSKA RABA		
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima samo eno stanovanje.
47	stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi so bivalni prostori in ostali z bivanjem povezani prostori v stavbi, ki ima dve stanovanji.
2	stanovanje	Stanovanje v stavbi, ki ima več kot dve stanovanji, so bivalni in ostali z bivanjem povezani prostori.
3	oskrbovano stanovanje	Oskrbovano stanovanje je stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe), v katerem je na razpolago vsa potrebna oskrba.
4	bivalna enota	Bivalna enota je stanovanjska enota v stanovanjski stavbi za posebne družbene skupine.

V prilogi 3 Pravilnika o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe so opredeljene vrste prostorov, ki pripadajo delu stavbe, in njihove šifre, ki se vodijo v katastru stavb.

V prilogi 4 Pravilnika o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe je določeno, kateri prostori (lahko) pripadajo določenemu delu stavbe, glede na njegovo dejansko rabo:

Način določitve prostorov, ki pripadajo delu stavbe, glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostorov

I. Posameznemu delu stavbe lahko pripada en ali več prostorov, in sicer:

1. Delu stavbe z dejansko rabo 1-stanovanje v enostanovanjski stavbi pripadajo naslednji prostori: 1-bivalni prostor, 6-garaža, 8-shramba, sušilnica, pralnica, 9-klet, 10-odprta terasa, balkon, loža, 11-zaprta terasa, balkon, loža, 14-tehnični prostor, 16-prostor z omejeno uporabo, 17-nedokončan prostor.
2. Delu stavbe z dejansko rabo 2-stanovanje pripadajo naslednji prostori: 1-bivalni prostor, 6-garaža, 7-garažni parkirni prostor, 8-shramba, sušilnica, pralnica, 9-klet, 10-odprta terasa, balkon, loža, 11-zaprta terasa, balkon, loža, 16-prostor z omejeno uporabo, 17-nedokončan prostor.
3. Delu stavbe z dejansko rabo 3-oskrbovano stanovanje pripadajo naslednji prostori: 1-bivalni prostor, 6-garaža, 7-garažni parkirni prostor, 8-shramba, sušilnica, pralnica, 9-klet, 10-odprta terasa, balkon, loža, 11-zaprta terasa, balkon, loža, 14-tehnični prostor, 16-prostor z omejeno uporabo.
4. Delu stavbe z dejansko rabo 4-bivalna enota pripadajo naslednji prostori: 1-bivalni prostor, 3-poslovni prostor, 6-garaža, 7-garažni parkirni prostor, 8-shramba, sušilnica, pralnica, 9-klet, 10-odprta terasa, balkon, loža, 11-zaprta terasa, balkon, loža, 13-skupni komunikacijski prostor, 14-tehnični prostor, 15-skupne sanitarije, 16-prostor z omejeno uporabo, 17-nedokončan prostor.

V isti prilogi je določeno tudi:

II. Najmanjše površine prostorov

Prostor, ki pripada delu stavbe, se določi le, če ima površino najmanj:

- a) 5 m²: 8-shramba, sušilnica, pralnica, 16-prostor z omejeno uporabo;
- b) 10 m²: 1-bivalni prostor, 2-lokal, prodajalna, 3-poslovni prostor, 7-garažni parkirni prostor, 12-kmetijski prostor, 13-skupni komunikacijski prostor, 14-tehnični prostor, 15-skupne sanitarije, 17-nedokončan prostor, 18-ruševina;
- c) 11 m²: 6-garaža;
- č) 20 m²: 4-prostor za množično uporabo, 5-proizvodni in skladiščni prostor.

Če posamezen prostor predstavlja samostojen del stavbe, se omejitev površin iz točk a) do č) ne upošteva.

JSS MOL si sicer ne zna razložiti, v čem je namen zgoraj navedenega določanja najmanjših površin prostorov.

Evidentiranje (določenih) podatkov v točkovalnih zapisnikih

V točkovalnih zapisnikih je evidentiranje prostorov bistveno bolj detajlirano in se sestoji iz evidentiranja:

- prostorov za bivanje in spanje (dnevna soba, več sob),
- prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, drugih prostorov (kuhinja, shramba, kopalnica, WC v stanovanju, predsoba, garderoba, drugo),
- pomožnih prostorov (balkon/odprta terasa, loža, pokrita terasa / balkon, več kleti, shramba izven stanovanja (ne glede na površino!), lesena drvarnica,
- garaž v stavbi ali izven.

Vsi navedeni prostori se evidentirajo skupaj s (konkretno izmerjeno) površino, z upoštevanjem ustreznega faktorja, če je to predvideno.

Druge k stanovanju pripadajoče površine (zunanje (ne)pokrito parkirišče, atrij pri stanovanju) se evidentirajo »samo« s točkami, kar velja tudi za skupne površine (med temi so npr.: sušilnica, pralnica, kolesarnica, skupne sanitarije, skupna kopalnica).

Če torej primerjamo prikazan in opisan način vpisa v kataster stavb in pravila izdelave točkovalnega zapisnika, vidimo, da prihaja do pomembnih razlik v evidentiranju podatkov (in s tem, do določenih vprašanj, na katera si ne znamo odgovoriti), ki vodijo do naslednjih ugotovitev:

- Zlasti neobičajno (vsaj po izkušnjah JSS MOL) je, da bi bila sestavni del stanovanja, kot dela stavbe, evidentiranega v katastru stavb, garaža ali garažni parkirni prostor (ni pa to nemogoče). Običajno so garaže ali garažni parkirni prostori evidentirani kot samostojni deli stavbe. V katastru stavb ne obstaja podatek o povezanosti (pripadnosti) parkirnega mesta (ko je ta samostojen del stavbe) določeni stanovanjski enoti. Kako torej vzpostaviti evidenco »pripadnosti / povezanosti« stanovanj in parkirnih mest, kadar gre za samostojne dele stavbe, ne da bi jih združevali z izdelavo elaboratov za spremembo podatkov v katastru stavbe?
- Tudi za klet ali shrambo ni samo po sebi umevno, da je sestavni del stanovanja, kot dela stavbe, evidentiranega v katastru stavb. V katastru stavb torej ne obstaja »povezava« pripadnosti kleti oziroma shrambe (ko je ta samostojen del stavbe) določeni stanovanjski enoti. Kako torej vzpostaviti evidenco »pripadnosti / povezanosti« stanovanj in kleti / shramb, kadar gre za samostojne dele stavbe, ne da bi jih združevali z izdelavo elaboratov za spremembo podatkov v katastru stavbe?
- Vprašanje je, kako evidentirati shrambo (tudi sušilnico, pralnico), ki se ne nahaja v stanovanju, je manjša od 5 m² in hkrati ni samostojen del stavbe (ampak se evidentira kot sestavni del stanovanja).
- Po mnenju JSS MOL obstajajo nejasnosti glede vrste prostorov, vključene pod šiframa 10 (odprta terasa, balkon, loža) in 11 (zaprta terasa, balkon, loža). V točkovalnih zapisnikih je ložo možno evidentirati zgolj kot pomožni prostor s $f = 0,75$, pri vpisu v kataster stavb pa se nam postavlja vprašanje, kakšna je pravzaprav (vsaj v določenih primerih) razlika med zaprto ložo / zaprtim balkonom / zaprto teraso.
- Pod katero šifro prostora se lahko (če sploh) evidentira atrij, ko je ta – glede na podatke iz katastra stavb – sestavni del dela stavbe.

Predvidevamo, da bi lahko bila konkretno ugotovljena neskladja, ki jih lahko uvrščamo pod točki 1. in 2. zgoraj, delno posledica zajema podatkov iz registra nepremičnin. V katastru stavb so taka neskladja evidentirana kot »negativni nerazporejen prostor«, kar nam jasno kaže, da z vidika katastrskih vpisov taki »pripadajoč prostori« ni sestavni del stanovanja, čeprav je povezanost delov stavbe iz »nekih« evidenc evidentirana.

Način urejanja podatkov v katastru stavb

Način urejanja (vpis novih in spreminjanje obstoječih) podatkov v katastru stavb (trenutno) urejata Zakon o evidentiranju nepremičnin in Pravilnik o vpisih v kataster stavb.

V primerih, ko nastanejo (v naravi) spremembe, ki vplivajo na podatke o stavbi in njenih delih v katastru stavb, je treba pri geodetskem podjetju ali projektantu naročiti izdelavo elaborata spremembe podatkov katastra stavb. Za spremembo podatkov katastra stavb se šteje (1) sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe, (2) sprememba lege, oblike ali površine, (3) sprememba dejanske rabe, (4) sprememba številke stanovanja ali poslovnega prostora, (5) združitve in delitev stavbe ali dela stavbe, (6) vpis novega dela stavbe in (7) izbris stavbe ali dela stavbe.

Nekatere, taksativno specificirane podatke, ki so vpisani v kataster stavb (to so: podatek o dejanski rabi dela stavbe, podatek o vrsti prostorov, podatek o površini prostorov, podatek o številu etaž, podatek o pritlični etaži in podatek o številki etaže), se lahko spremeni tudi na ti. poenostavljen način. V primerih poenostavljenega načina spreminjanja podatkov ni potrebno izdelati elaborata spremembe podatkov katastra stavb (ki ga lahko izdelata samo geodetsko podjetje ali projektant), ampak lahko te podatke spremeni lastnik sam z izpolnitvijo in podpisom poenostavljenega elaborata oziroma obrazca K-5: prostori in površina ali obrazca K-6: sprememba podatkov o stavbi in delu stavb.

V povezavi s spremembo podatkov v katastru stavb glede prostorov in površin z obrazcem K5 pa je bistveno, da se ne more spreminjati »površine dela stavbe«. Kakršnokoli spreminjanje podatkov o »površini dela stavbe« je pogojeno z izdelavo elaborata spremembe podatkov katastra stavb.

Če razvijemo opisano »problematiko« še naprej.

Kako v tem trenutku v obstoječem načinu vpisa podatkov v kataster stavb vnesti podatke v kataster stavb, da bo to pravilno izhodišče za obračun stroškovne najemnine? Ali jih morebiti lahko vnesemo v kakšno drugo v tem trenutku obstoječo evidenco?

Kam v katastru stavb »pripeti« garažo oziroma parkirni prostor, ki je samostojen del stavbe, da bo vključen v najemno pogodbo, katere predmet bo najem stanovanjske enote, ne da bi bilo potrebno spreminjati obstoječi katastrski vpis?

Isto vprašanje se nam postavlja glede shrambe oziroma kleti, ki je samostojen del stavbe.

- Vprašanje, kam »pripeti« atrij, ki je sestavni del dela stavbe, se nam je postavilo že zgoraj. Dodatno se postavlja vprašanje, kako evidentirati pripadajoč atrij, ko ta ni sestavni del dela stavbe, pa pripada izključno posameznemu delu stavbe in se oddaja skupaj s stanovanjsko enoto. Kaj če imajo pravico do uporabe takega atrija najemniki različnih stanovanjskih enot?
- Kako evidentirati dele stavbe, ki so sicer samostojni deli stavbe, v naravi pa predstavljajo dele stavbe, ki jih lahko uporabljajo vsi ali pa samo določeni posamezni deli stavbe (npr.: skupne sobe, sušilnice, pralnice, kolesarnice, sanitarije, kopalnice, skupna parkirišča v garaži). Ti so sedaj vključeni v točkovalne zapisnike in so posledično tudi predmet najemne pogodbe.
- Kako pravilno evidentirati druge k posamezni stanovanjski enoti pripadajoče površine, da bodo vključene v isto najemno pogodbo, ki bo predmet najema stanovanjske enote (znanje pokrito parkirišče, zunanje nepokrito parkirišče)? Slednja se običajno nahajajo na stavbi pripadajočem zemljišču in so lahko evidentirana kot samostojne zemljiške parcele, ali pa predstavljajo (sicer fizično označen) del večje zemljiške parcele (zemljišča parcela, na kateri je zarisanih več parkirnih mest).
- Kako evidentirati skupno zunanje parkirišče, na katerem je sicer možno parkiranje, vendar ni zagotovljena možnost izključnega parkiranja na točno določenem parkirnem mestu?
- Kako (in v kateri evidenci) evidentirati sicer več samostojnih delov stavbe, ki se oddajajo v najem kot ena (stanovanjska enota) enota?

Pridobitev odgovorov /pojasnil na vsa v tem razmišljanju zastavljena vprašanja je ključnega pomena že v tej (začetni) fazi urejanja / usklajevanja podatkov. Vsa obravnavana problematika res ni (izključno) problematika načina vpisovanja podatkov v kataster stavb, pa vendarle – edina pravila za vpisovanje podatkov (o površini in strukturi delov stavb) v kataster stavb, na katera se lahko v tem trenutku »naslonimo«, so navedena zgoraj, vendar na našo žalost (frustracijo?) iz njih odgovorov na zastavljena vprašanja ne moremo oziroma ne znamo izluščiti.

Dejstvo je, da z urejanjem podatkov v katastru stavbe – vsaj tisti, ki imamo v lasti veliko število nepremičnin – ne moremo čakati na sprejem zakona, ki bo urejal »Kataster nepremičnin«, na sprejem podzakonskih aktov, ki bodo sprejeti na njegovi podlagi in na uvedbo napovedanega »informatijskega sistema«.

Po vsem navedenem naj opozorimo še na segment urejanja podatkov v Registru nepremičnin (REN) , kot javni zbirki podatkov o nepremičninah, ki odraža dejansko stanje v naravi, ki se ga v tem prispevku nismo dotaknili, bo pa prav tako pomemben za določanje stroškovne najemnine. Izpostavitve tega segmenta je nujna iz razloga, ker je podatke v tem registru (operativno in vsebinsko) smiselno urejati istočasno z urejanjem podatkov v Katastru stavb. Osnutek SZ-2 določa, da se bodo podatki o letu izgradnje stavbe, o letu obnove strehe, fasade, oken in instalacij in o obstoju dvigala povzemali iz Katastra nepremičnin. Vsi naštetih podatki so (naj bi bili) v tem trenutku evidentirani v Registru nepremičnin. Če primerjamo nabor naštetih podatkov, ki se bodo črpali iz Katastra nepremičnin za potrebe določanja stroškovne najemnine, z naborom gradbenih elementov, ki se ga točkuje v okviru točkvalnih zapisnikov, lahko hitro ugotovimo, da se »točkovano stanje« enote, ki je predmet najemne pogodbe, bistveno bolj približa dejanskemu stanju enote, kot se mu bo (verjetno) približalo po zamišljeni metodologiji za določanje stroškovne najemnine. Lahko se bo seveda izkazalo, da je to naše predvidevanje napačno, saj (še) niso pripravljene podlage, ki bodo služile za določitev višine stroškovne najemnine. Vendar s temi domnevami že posegamo v drug podsegment, ki predstavlja del dela osnovne »formule«, po kateri bo (predvidoma) določena oziroma izračunana stroškovna najemnina, zato bomo na tej točki glede tega naredili piko. Nadaljnje razpravljanje okoli teh dejstev, je lahko izhodišče za samostojno diskusijo.

Zaključek

Uvedba stroškovne najemnine je za JSS MOL nujna, ne samo dobrodošla. Stroškovna najemnina je eden izmed »stebrov« učinkovite in vzdržne stanovanjske politike, ki nam bo na dolgi rok omogočala vzdrževanje trenutne ravni javnih najemnih stanovanj, za kaj več pa, kot že večkrat izpostavljeno, bi potrebovali jasno sistemsko financiranje s strani države. Iz navedenega razloga je seveda nujno potrebno narediti vse, da bo po sprejemu pravnega predpisa, s katerim bo »uzakonjena« stroškovna najemnina, zagotovljena vse potrebno, da se bo tako najemnino lahko začelo tudi dejansko zaračunavati. Predvideni datum (1.1.2021), ki je bil v osnutku SZ-2 določen kot dan začetka zaračunavanja stroškovne najemnine, je neulovljiv (in v tem smislu »passe«). Nujno pa bo treba v SZ-2 določiti dovolj dolgo prehodno obdobje (vezano tudi na sprejem vseh ostalih podzakonskih aktov in vzpostavitev napovedanega informacijskega sistema), v katerem se bo lahko ustrezno prilagodilo podatke, za pravilen izračun stroškovne najemnine.

Upravičeno se lahko tudi sprašujemo, ali sploh lahko v doglednem času pričakujemo sprejem SZ-2. V zakonodajnem postopku je predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona , ki – v smeri zvišanja neprofitnih najemnin – predvideva povišanje vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja, kot osnove za določitev neprofitne najemnine, glede v tej diskusiji obravnavane problematike pa ohranja veljavne ureditve. Iz navedenega lahko sklepamo, da imamo še nekaj časa za usklajevanje podatkov.

V splošnem bi si v tem trenutku želeli jasnih izhodišč in več multidisciplinarne diskusije o tem, kako že sedaj ustrezno pristopiti k urejanju podatkov o stavbah in njihovih delih v katastru stavb in drugih trenutnih evidencah (register nepremičnin), ki bodo očitno združene v enovit Kataster nepremičnin. Brez teh izhodišč bi se lahko v prihodnosti izkazalo, da je bilo urejanje podatkov po trenutnih predpisih (za potrebe pravilne določitve pričakovane stroškovne najemnine) Sizfovo delo.

Povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih na območju delovanja JMSS Maribor

Barbara Vodan Jecelj

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Vodja sektorja za premoženjsko pravne zadeve

Anita Vuksanovič

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Vodja službe za stanovanjske zadeve

1. Predstavitev JMSS Maribor

1.1 USTANOVITEV

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju: JMSS Maribor) je pravni naslednik Stanovanjskega sklada občine Maribor iz leta 1992.

Ustanoviteljice JMSS Maribor so naslednje lokalne skupnosti:

Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM) - 80,7316 %,

- Občina Hoče – Slivnica - 6,0263 %
- Občina Miklavž na Dravskem polju - 3,6191 %
- Občina Duplek - 3,6130 %,
- Občina Rače – Fram - 3,5255 %
- Občina Starše - 2,4845 %.

Deleži občin ustanoviteljic so bili ob ustanovitvi določeni glede na število prebivalcev ob delitvi občine Maribor.

1.2 NAMENSKO PREMOŽENJE

Vrednost namenskega premoženja, vpisana v sodnem registru, znaša 138 milijonov evrov.

JMSS Maribor ima:

- v lasti okvirno 2.050 stanovanj;
- v upravljanju okvirno 150 stanovanj, ki so v lasti občin ustanoviteljic;
- razpolagalno pravico na okvirno 130 stanovanjih, ki so v lasti Stanovanjskega sklada RS.

1.3 LEGA STANOVANJ

V Mestni občini Maribor se nahaja večina stanovanj - okvirno 97 %. Gre za posledico urbane strukture podravske regije, kjer se večina stanovanj nahaja v mestu, v okoliških občinah pa prevladujejo individualne hiše. JMSS Maribor si prizadeva za dvig števila najemnih stanovanj v okoliških občinah, predvsem z vsakoletnim nakupom.

Občina ustanoviteljica	Delež v namenskem premoženju	Število stanovanj na dan 1.1.2020	Okvirni delež stanovanj (%)
Mestna občina Maribor	80,7316 %	1.995	97,033
Občina Hoče – Slivnica	6,0263 %	14	0,6809
Občina Miklavž na Dravskem polju	3,6191 %	6	0,2918
Občina Duplek	3,6130 %	16	0,7782
Občina Rače – Fram	3,5255 %	13	0,6323
Občina Starše	2,4845 %	12	0,5837

Vir: interni podatki JMSS Maribor

1.4 STRUKTURA STANOVANJ V LASTI JMSS MARIBOR

JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji.

Vrsta stanovanja	Število enot na dan 1.1.2020
Neprofitno	1.870
Tržno	100
Službeno	30
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	43
SKUPAJ	2.056

Vir: interni podatki JMSS Maribor

1.5 GIBANJE STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI JMSS MARIBOR PO LETIH

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 10 letih (od leta 2010 do vključno leta 2019), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe, saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)	Zmanjšanje fonda (%)
2010	2.367	0	0
2011	2.288	3,34	3,34
2012	2.267	0,92	4,22
2013	2.225	1,85	6,00
2014	2.182	1,93	7,82
2015	2.149	1,51	9,21
2016	2.115	1,58	10,65
2017	2.080	1,65	12,13
2018	2.056	1,15	13,14
2019	2.056	0	13,14

Vir: interni podatki JMSS Maribor

2. Pregled razpisov

2.1 NEPROFITNA STANOVANJA

V nadaljevanju podajmo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za zadnjih 10 let:

Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih
prosilcev						
2010	501	454	439	15	81	17,8
2011	588	497	473	24	81	16,3
2012	586	493	478	15	76	15,4
2013	ni bilo razpisa					
2014	646	534	518	16	153	28,7
2015	784	572	551	21	76	13,3
2016	760	623	601	22	65	10,4
2017	855	729	705	24	75	10,3
2018	934	781	754	27	54	6,9
2019	1084	938	907	31	28*	2,9*

Vir: interni podatki JMSS Maribor

*dodeljevanje stanovanj je v teku

Statistika pokaže, da je povpraševanje po stanovanjih iz leta v leto večje. Primanjkuje predvsem najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema. Tako je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

Zadnja večja zaključena investicija, ki je zagotovila neprofitna stanovanja na območju delovanja JMSS Maribor, sega v leto 2007, ko sta Stanovanjski sklad Republike Slovenije (70 %) in JMSS Maribor (30 %) zgradila sosesko »Poljane« s 130 neprofitnimi stanovanji. Tako se na neprofitnem razpisu v pretežni meri oddajo tista stanovanja, ki se tekom leta izpraznijo in obnovijo ter tako pripravijo za nadaljnjo oddajo. V vsaki manjši občini ustanoviteljici (tj. v Občini Hoče – Slivnica, Občini Miklavž na Dravskem polju, Občini Duplek, Občini Rače – Fram in Občini Starše) pa JMSS Maribor praviloma enkrat letno na prostem trgu kupi po eno stanovanje, ki ga odda za neprofitni najem.

2.1.1 Analiza razpisa 2018

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2018, je prispelo 934 vlog, od katerih je bilo 11 prepoznih.

Upravičencem je bilo oddanih skupaj 54 stanovanj, stanovanje je odklonilo kar 56 upravičencev. Ob velikem številu odklonitev (vsak drugi uspeli upravičenec) JMSS Maribor ugotavlja, da se velik delež prosilcev prvenstveno prijavlja na neprofitni razpis iz razloga pridobitve subvencije za tržni najem. Pri odklonitvi dodeljenih neprofitnih stanovanj pa kot razlog za zavrnitev stanovanja prosilci največkrat navedejo premajhno kvadraturu stanovanja in neustrezno strukturo stanovanja (premalo sob, brez balkona) ter lokacijo stanovanja (praviloma se težje oddajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah s 100 % lastniškim deležem JMSS Maribor in Stanovanjskega sklada RS).

2.1.2 Analiza razpisa 2019

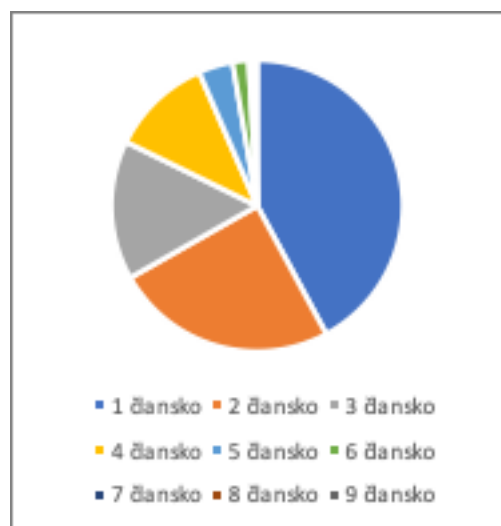
Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih. Oddaja stanovanj je v teku. Do dne 1.11.2020 je bilo upravičencem oddanih 28 stanovanj, stanovanje je odklonilo 13 upravičencev.

Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2019 po posamezni občini:

	Št. pravočasno prijavljenih prosilcev
MOM	1.000
Občina Hoče – Slivnica	19
Občina Miklavž na Dravskem polju	26
Občina Duplek	15
Občina Rače – Fram	11
Občina Starše	3
ni občina ustanoviteljica JMSS Maribor	1
SKUPAJ:	1.075

Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2019:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	453
2 člansko	nad 30 do 45	265
3 člansko	nad 45 do 55	166
4 člansko	nad 55 do 65	121
5 člansko	nad 65 do 75	41
6 člansko	nad 75 do 85	19
7 člansko	nad 81 do 91	4
8 člansko	nad 87 do 97	3
9 člansko	nad 93 do 103	3
Skupaj		1.075



Vir: interni podatki JMSS Maribor.

Iz navedene analize je razvidno, da JMSS Maribor potrebuje predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.

2.2 NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE

JMSS Maribor ima s strani lastnika Ministrstva za notranje zadeve v najemu 3 stanovanja, oddana v podnajem mladim in mladim družinam, za določen čas in neprofitno najemnino.

Konec septembra 2020 smo objavili Razpis za dodelitev 10 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam, za določen čas 5 let in s tržno najemnino. Razpis je odprt do konca meseca oktobra 2020.

2.3 TRŽNA NAJEMNA STANOVANJA

Pregled oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2012	4	29	33
2013	1	41	42
2014	0		
(ni bilo prijavljenega prosilca)	39	39	
2015	0		
(ni bilo prijavljenega prosilca)	0		
(ni bilo razpisa)	0		
2016	5	0	
(ni bilo razpisa)	5		
2017	6	0	
(ni bilo razpisa)	6		
2018	5	0	
(ni bilo razpisa)	5		
2019	0		
(ni bilo razpisa)	0		
(ni bilo razpisa)	0		
2020	0		
razpis v teku	0		
(ni bilo razpisa)	0		

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor v letu 2019 je najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

2.4 SLUŽBENA NAJEMNA STANOVANJA

Pregled razpisov za oddajo službenih najemnih stanovanj v najem za zadnjih 10 let:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
2010	2	8	6	75
2011	4	5	2	40
2012	1	3	1	33,3
2013	1	1	0	0
2014	2	0	0	0
2015	0	/	/	/
2016	1	2	2	100
2017	3	6	6	100
2018	1	3	0*	0
2019	0	/	/	/

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

*vloge prosilcev je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil

2.5 OSKRBOVANA STANOVANJA

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen dveh stanovanj, ki sta v lasti Mestne občine Maribor, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ). Na listi čakajočih upravičencev do oddaje oskrbovanega stanovanja v najem se trenutno nahaja okvirno 160 upravičencev.

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2012	1	3	4
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2
2020			
(do 1.11.)	0	0	0

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

Kot 3,7785 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

3. Projekti

3.1 SOSESKA POD PEKRSKO GORCO – STANOVANJSKI SKLAD RS

V Mariboru Stanovanjski sklad RS na zemljišču med Šarhovo in Kamenškovo ulico v stanovanjski soseski Pod Pekrsko gorco gradi 400 javnih najemnih stanovanj, od tega je predvidenih 60 oskrbovanih stanovanj. V prvi fazi bo zgrajenih 212 javnih najemnih stanovanj, v drugi fazi pa še dodatnih 188. Trenutno poteka izvedba gradnje 1. faze, za 2. fazo pa je podpisana gradbena pogodba z izvajalcem. Zaključek gradnje celotne soseske je predviden v začetku leta 2022.



Vir: Stanovanjski sklad RS

3.2 DVORAKOVA ULICA 5 -7, MARIBOR – JMSS MARIBOR

JMSS Maribor v neposredni bližini centra mesta načrtuje gradnjo stanovanjskega objekta za mlade in mlade družine z okvirno 60 stanovanji. Zaključena je programske preveritev zemljišča, trenutno smo v fazi izbora izvajalca za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Zaključek gradnje se načrtuje za konec leta 2023.

3.3 SOSESKA NOVO POBREŽJE – STANOVANJSKI SKLAD RS

Ob Ulici Veljka Vlahoviča v Mariboru ima Stanovanjski sklad RS v načrtu izgradnjo soseske Novo Pobrežje. Zanj je začel postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za do 450 stanovanj. Začetek gradnje stanovanj je predvideno za leto 2022.

4. Zaključek

Iz predstavljene analize trenutnih kapacitet in analize razpisov posameznih vrst najemnih stanovanj je razvidno, da povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih na območju delovanja JMSS Maribor bistveno presega ponudbo le-teh. Predvsem primanjkuje stanovanj v Mestni občini Maribor, in sicer je še posebej viden primanjkljaj neprofitnih stanovanj za prosilce na listi A (ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) in oskrbovanih stanovanj za starejše.

Z izvedbo projekta Stanovanjskega sklada RS pod Pekrsko gorco, vključno z oskrbovanimi stanovanji, in projekta JMSS Maribor za mlade in mlade družine, bomo v naslednjih treh letih zagotovili rešitev najnujnejših stanovanjskih problemov.

Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru

Predstavitev investicije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor s sofinanciranjem iz mehanizma celostnih teritorialnih naložb

Marijan Kaučič

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, vodja Službe za investicije

1. Analiza stanja in predstavitev potreb po investiciji

1.1 Opis stanja pred prenovo

Večstanovanjski stavbi se nahajata v Mariboru, na naslovih Engelsova ulica 42 – 44 (Projekt 1) in Engelsova ulica 46 – 52 (Projekt 2). Gre za šest vhodov, zunanjih dimenzij posameznega objekta 12,50 x 17,85 m in etažnosti K + P + 4N + M. Vsak od vhodov obsega 17 stanovanj, tako da Projekt 1 obsega 34 stanovanj in Projekt 2 68 stanovanj, v kletni etaži so shrambe.

Večstanovanjski stavbi sta bili zgrajeni leta 1995 in gre za armiranobetonski konstrukciji, delno z opečnimi polnili ter minimalno toplotno izolacijo. Zunanje stene so v sestavi: notranji omet, armiran beton (debeline 15 cm) ali votla opeka (19 cm), toplotna izolacija (8 cm), opečni votlak (9 cm) ter zaključni sloj kot fasadni omet. Kletni zidovi so armiranobetonski in zaščiteni s hidroizolacijo. Talna konstrukcija v kletti (tla na terenu) je armirano-betonska plošča brez dodatne toplotne izolacije. Medetažna konstrukcija nad kletjo je armiranobetonska plošča s toplotno izolacijo ter je zaključena glede na namembnost posameznih prostorov. Ostrešje je leseno in toplotno izolirano. Streha objektov je simetrična dvokapnica. Stavbno pohištvo je lesene profilacije, z dvoslojno zasteklitvijo.

Tabela 1: Osnovni podatki o stavbah

OPERACIJA	Projekt 1	Projekt 2
Naslov in kraj	Engelsova ulica 42 in 44, Maribor	Engelsova ulica 46, 48, 50 in 52, Maribor
Katastrska občina	660 – Studenci	660 – Studenci
Parcelna številka	2277/25, 2277/24	2277/20, 2277/21, 2277/22, 2277/23
Številka stavbe	3639, 3640	3642, 3643, 3644, 3645
Leto izgradnje	1995	1995
Površina stavbe	2.076 m ²	4.181 m ²
Število stanovanj	34	68
Etažnost	K + P + 4N + M	K + P + 4N + M

Slika večstanovanjskih stavb pred prenovo

Stavba Engelsova ulica 42 - 44



Stavba Engelsova ulica 46 - 52



1.2 Razlogi za investicijsko namero s prikazom predvidenih potreb

Energetska učinkovitost je med stroškovno najbolj učinkovitimi ukrepi za doseganje ciljev zmanjševanja emisij toplogrednih plinov in doseganja večjega deleža obnovljivih virov energije v rabi bruto končne energije. Za gospodinjstva je energetska učinkovitost ključna za obvladovanje življenjskih stroškov, krepitev kupne moči in izboljšanja kakovosti bivanja, tudi z vidika prilagajanja na podnebne spremembe.

Toplotne izgube našega stavbnega fonda bi se lahko že z izvajanjem osnovnih ukrepov energetske sanacije zunanjega stavbnega ovoja zmanjšale za vsaj 30%. Pri celostni energetski prenovi večstanovanjskih

stavb na nizkoenergijski ali pasivni nivo lahko dosežemo celo za 70 – 90% manjšo rabo energije za ogrevanje, odvisno od obstoječega stanja stanovanjskih stavb in izbora ukrepov, ki jih izvedemo pri prenovi.

Večstanovanjski stavbi na Engelsovi ulici v Mariboru, ki zagotavljata skupno 102 najemniški stanovanji, sta bili glede na letnico in takratne načine gradnje, izolacije fasade, vrste stavbnega pohištva ter način ogrevanja energetske zelo potratni in sta bili potrebni temeljite prenove. Edina smiselna je bila energetska učinkovita obnova stavb, ki bo bistveno pocenila stroške stanovalcev in dvignila kakovost njihovega bivanja.

Iz izdelane investicijske dokumentacije izhaja, da ekonomsko vrednotenje scenarijev energetske sanacije na primeru tipičnih večstanovanjskih stavb pokaže, da je potrebno investirati v celotno energetska sanacijo približno 70 – 90 €/m², za doseganje energetskih karakteristik dobre nizkoenergijske stavbe je potrebna še investicija v sistem prezračevanja, kar nanese dodatnih 25 €/m². Investicijski dodatki v izboljšano energetska učinkovitost zunanega ovoja (+15 €/m²) se v primeru uporabe različnih energentov za ogrevanje vračajo skozi letne prihranke goriva zgolj 5 let. Pri tem sama osnovna sanacija ovoja vodi k letnem zmanjšanju stroška ogrevanja v višini 5 do 6 €/m², izboljšana rešitev toplotne zaščite pa doprinese dodatne 2 do 3 €/m². Pri odločanju za sanacijo večstanovanjskih stavb pa se investicijska dodatka v gradbenem segmentu in v segmentu instalacij prezračevanja (+15 €/m² in +25 €/m²) vračata skozi dodatne prihranke v rabi energije (ca. 5 €/m²) v obdobju 7 let. Vsaka sanacija dviguje vrednost nepremičnine. In še kriterij, ki ga ne moremo vrednotiti z denarjem: vsaka sanacija dviguje tudi parametre bivalnega ugodja in vpliva na splošno zdravstveno stanje stanovalcev.

Slovenska gospodinjstva letno porabijo kar dve tretjini energije za ogrevanje prostorov, preostala tretjina energije pa se porablja za pripravo tople sanitarne vode ter ostale potrebe naprav in npr. razsvetljave v gospodinjstvu. Za ogrevanje stavb letno v povprečju porabimo okoli 140 kWh/m².

Obravnavani večstanovanjski stavbi sta sicer pod slovenskim povprečjem, vendar je iz energetskih kazalnikov razvidno, da je potencialov za varčevanje veliko. Z organizacijskimi ukrepi (osveščanje, izobraževanje in informiranje uporabnikov) lahko brez večjih investicij dosežemo do 5 % nižjo porabo energije. Z večjimi investicijskimi ukrepi na toplotnem ovoju stavbe in na strojnih inštalacijah ogrevanja ter prezračevanja pa porabo energije bistveno zmanjšamo.

2. Povzetek investicijskega programa

Predmet investicije: energetska prenova večstanovanjskih stavb

Področje investicije: učinkovita raba energije

Vrsta investicije: energetska prenova

Investicija predstavlja operacijo v energetska prenovi večstanovanjskih stavb na Engelsovi ulici 42 – 52. Operacija se uvršča v 4. prednostno os »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020«, »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, tematski cilj 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«, prednostne naložbe 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju«, specifičnega cilja 4.1.2 »Povečanje učinkovite rabe energije v gospodinjstvih«.

2.1 Usklajenost projekta s strategijami in politikami

Investicija je skladna s:

1. Partnerskim sporazumom med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020, oktober 2014
2. Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, 11. december 2014

Ad 1) Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014 – 2020

Partnerski sporazum (PS) predstavlja pogodbo med Evropsko komisijo in Republiko Slovenijo glede izvajanja kohezijske politike v obdobju 2014–2020

Investicija je skladna s 6. tematskim ciljem partnerskega sporazuma: ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov. Pri TC 6 so na podlagi analize stanja prepoznane potrebe za vlaganje v ta večja prednostna področja: izboljšanje kakovosti voda in oskrbe s pitno vodo, trajnostno upravljanje vodnih virov, izboljšave hidromorfološkega stanja voda in stanja morskega okolja, vzpostavitev sistema upravljanja omrežja Natura 2000 in vlaganja v gospodarnejšo rabo prostora urbanih območij ter izkoriščanje njihove razvojne zmogljivosti; trajnostni razvoj kmetijstva in rabe tal, spodbujanje ekološkega kmetovanja in učinkovito izvajanje kmetijsko-okoljskih ukrepov, spodbujanje trajnostnega razvoja ribiškega sektorja ter vzpostavitev sistema celostnega upravljanja porečij in obalnega območja.

Ad 2) Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020

Strategija vlaganj sredstev tega OP in izbor tematskih ciljev temelji na analizi neskladij, potreb in potencialov za rast, ki so podrobneje predstavljeni v Partnerskem sporazumu (PS) in izkušnjah iz obdobja 2007-2013, ki so deloma navedene v tem poglavju, deloma pri obrazložitvi prednostnih osi.

Razvojni okvir Slovenije postavlja v ospredje blaginjo prebivalstva, ki se uresničuje s strateškimi cilji:

- zagon gospodarske rasti in prekinitev trenda oddaljevanja Slovenije od povprečne gospodarske rasti EU,
- zagotovitev povečanja blaginje prebivalstva,
- zaustavitev zgolj pasivnih, ciklično pogojenih sprememb in preusmeritev v trajnejše strukturne spremembe.

2.2 Učinkovita raba virov in zmanjševanje pritiskov na okolje

Učinkovita raba virov in energije sta bistvenega pomena za izboljšanje konkurenčnosti gospodarstva in zmanjšanje pritiskov na okolje. Kljub dosedanjim vlaganjem v energetske sanacije stavb, obnovljive vire energije (OVE) ter učinkovito rabo električne energije so potrebe po nadaljevanju in nadgradnji tovrstnih vlaganj v obeh kohezijskih regijah velike. Z obsežnimi vlaganji v prenovi stavbnega fonda se pričakuje tudi pospešitev gospodarske rasti, ustvarjanje novih delovnih mest in zmanjšanje odvisnosti Slovenije od uvoza energentov. Z vlaganji sredstev v učinkovito rabo energije (URE) v javnem sektorju bo mogoče prispevati k izboljšanju javnofinančne slike in k lažjemu izpolnjevanju obveznosti v skladu z Direktivo 2010/31/EU, ki državam članicam nalaga, da vsako leto prenovijo 3% površine državnih stavb.

CCI Operativnega programa	Prednostna os OP (navedite poln naziv)	Prednostna naložba OP	Specifični cilj OP
Operativni program Evropske kohezijske politike za obdobje 2014–2020	4. prednostna os »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, tematskega cilja 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«	Prednostna naložba 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju«	Specifični cilj 4.1.2 »Povečanje učinkovite rabe energije v gospodinjstvih«

S

kladnost z nacionalnimi strategijami in politikami

Investicija je skladna z:

- Gradbenim zakonom (Uradni list RS, št. 61/17),
- Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17) in
- Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17).

Skladnost z regionalnimi in lokalnimi strategijami in politikami

Investicija je skladna z:

- Regionalnim razvojnim programom za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020, Maribor julij 2015
- Maribor ima priložnost, Trajnostno urbano strategijo MO Maribor, Maribor oktober 2015

Ad 1) Regionalni razvojni program za podravsko razvojno regijo 2014 - 2020

Podravska regija je v svojem razvojnem programu opredelila 9 razvojnih ciljev. Predmetna investicija spada v dva cilja, in sicer:

CILJ 1. Podpreti (spodbuditi) razvojni preboj in skupno identiteto regije

CILJ 8: Izboljšati kakovost življenja (komunalna infrastruktura), povečati samooskrbo in energetske učinkovitost ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja pri uporabi naravnih potencialov (virov) regije ter ohraniti in varovati naravno in biotsko pestrost

Glede opredelitev razvojnih prioritet regije in investicijskih področij pa lahko investicijo vključimo v »varstvo okolja in učinkovita raba naravnih virov ter prehod na nizkoogljično gospodarstvo«.

Cilji:

- trajnostno upravljanje s prostorom in naravnimi viri (vključujoč varnost pred poplavami in podnebni spremembami),
- izboljšati trajnostno prometno dostopnost regije,
- izboljšati dostopnost do javne okoljske infrastrukture ter URE in OVE,
- spodbuditi razvoj in ohranjanje naravne dediščine ter
- izboljšati bivalne pogoje v mestih in na podeželju.

Investicijska področja na ravni prioritete:

- Javna okoljska infrastruktura (ravnanje z odpadki, čistilne naprave s kanalizacijskimi sistemi, vodovodna omrežja),
- Prostorski razvoj, naložbe v degradirana območja, poplavna varnost in urejanje vodotokov ter prilagoditev na podnebne spremembe
- Naložbe v učinkovito uporabo energije in obnovljive vire,
- Prometna varnost in dostopnost ter spodbujanje trajnostne mobilnosti,
- Varstvo narave – ohranitev in krepitev biotske raznovrstnosti,

- Razvoj in revitalizacija urbanih središč ter podeželja.

Ad 2) Maribor ima priložnost, Trajnostna urbana strategija MO Maribor

Trajnostna urbana strategija Mestne občine Maribor (TUS-MOM) temelji na konceptu integrirane urbane strategije, ki v ospredje socialnega, kulturnega in ekonomskega razvoja v EU postavlja mesto. Osnovni namen TUS je vzpostavitev platforme za pripravo in izvajanje projektov in programov znotraj urbanega dela MO Maribor. Primerjalni pregled usklajenosti strateških usmeritev Regionalnega razvojnega plana podravske razvojne regije in Trajnostne urbane strategije za Maribor povsem jasno kaže primerljive vzporednice oziroma podobnosti. Le-te namreč izhajajo iz podobnih ugotovitev analize družbenega, gospodarskega in prostorskega stanja ter potencialov, ki jih to območje ali regija nosita.

Investicija v energetske prenovne večnamenske stavbe sodi v Ukrep 8: za zdravje in zdravo prehrano:

- povečanje obsega in dostopnosti urejenih naravnih in parkovnih območij za rekreacijo in prosti čas,
- povečanje obsega in dostopnosti do površin za vrtičke,
- razširitev, prenova in optimizacija toplovodnega in plinskega omrežja v urbanem delu mesta, prenova zastarelih kurilnih naprav in vzpodbujanje priključitev na omrežje daljinskega ogrevanja ali na sistem distribucije zemeljskega plina na območju, kjer je kot prednostni način ogrevanja določena uporaba zemeljskega plina ali toplota iz daljinskega ogrevanja, učinkoviti informativni, subvencijski in nadzorni mehanizmi za izboljšanje področja malih kurilnih naprav,
- energetska sanacija stavb z uporabo naravnih materialov,
- ukrepi, stimulacije in informacijski mestni sistem za izogibanje, izključitev, prepovedi ali omejitev nevarnih snovi (plastične vrečke in embalaža za vodo, ojačevalci okusov, sladkor, gibalne vaje, ...), ki imajo dodatni poudarek na območjih in področjih izobraževanja.

Skladnosti projekta z ustreznimi prednostnimi osmi operativnega programa

Projekt je skladen s prednostno osjo 4. Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja. Spada v poglavje Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju. Na nivoju države naj bi izboljšali energetske učinkovitost za 20% do leta 2020. Investicija v energetske prenovne večstanovanjskih stavb spada v dva specifična cilja in sicer:

Specifični cilj 1: Povečanje učinkovitosti rabe energije v javnem sektorju

JMSS Maribor je javni sklad, ki upravlja s stanovanjskim fondom občin ustanoviteljic, kar pomeni, da bodo stanovanja podvržena energetske prenovi prispevala k rezultatom specifičnega cilja 1:

- energetska sanacija večstanovanjskih stavb Engelseva 42 – 52 predvideva letne prihranke energije.

Specifični cilj 2: Povečanje učinkovitosti rabe energije v gospodinjstvih

Stanovalci neprofitnih stanovanj bodo po energetske prenovi:

- prihranili pri končni porabi energije v svojih gospodinjstvih.

V naslednji tabeli so izpisani specifični kazalniki rezultatov specifičnega cilja 2 iz Operativnega programa

Tabela 2: Kazalniki rezultatov

ID	Kazalnik (naziv kazalnika)	Merska enota	Sklad	Kategorija regije	Ciljna vrednost (2023)	Vir podatka	Pogostost poročanja
CO31	Energetska učinkovitost: št. gospodinjstev z boljšim razredom energetske porabe	Gospodinjstva	KS	Celotna SLO	2500	Ocena	Letno
CO32	Energetska učinkovitost: zmanjšanje letne porabe primarne energije v javnem sektorju	kWh/leto	KS	Celotna SLO	23.000.000	Izvedbeni organi	Letno

Prispevek projekta k družbenogospodarskemu razvoju območja, zajetega z operativnim programom

Lokacija večstanovanjskih stavb (Projekt 1 – stavba Engelsova ulica 42 – 44 in Projekt 2 – stavba Engelsova ulica 46 – 52) je na območju MO Maribor, ki spada v Podravsko statistično regijo in Vzhodno kohezijsko regijo. Projekt energetske prenove bo prispeval k družbenogospodarskemu razvoju območja, saj bo:

- omogočal večjo uporabo obnovljivih virov energije,
- izboljšal energetske učinkovitost večstanovanjskih stavb,
- povečal učinkovito rabo energije (URE) in obnovljive vire energije (OVE),
- povečal naložbe v energetske sanacije stavb, ki predstavljajo velik potencial za zmanjšanje rabe energije.

Pomembno je tudi dejstvo, da spada upravljavec in infrastruktura v javni sektor. V stavbah, ki bodo prenovljene pa bivajo stanovalci neprofitnih stanovanj. Tako bo primer obnove služil tudi kot zgled za obnove v smeri večje energetske učinkovitosti v drugih gospodinjstvih.

3. Opis projekta

Energetska prenova stavb je v času priprave prispevka že v zaključni fazi. Izvedena je obnova fasade in dodatna toplotna izolacija strehe, zamenjano stavbno pohošstvo, vgrajeno prezračevanje in izvedena toplotna izolacija stropa nad kletjo:

Zunanje stene (Fasada)

Izvedena je bila dodatna toplotna izolacija zunanjih sten v debelini 10 cm (kamena volna – $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$) skupaj z vsemi postavkami po Projektantskemu predračunu, bi se potrebna toplota za ogrevanje zmanjšala za 7,37 kWh/m²a. Ocenjen prihranek (na podlagi izračuna potrebne toplote za ogrevanje in podatkov o porabi energije) bi znašal 32.000 kWh / leto.

Stavbno pohošstvo

Vgrajeno stavbno pohošstvo ima troslojno zasteklitev. Ocenjen prihranek (na podlagi izračuna potrebne toplote za ogrevanje in podatkov o porabi energije) znaša 112.000 kWh / leto.

Streha in podstrešje

Z izvedbo dodatne toplotne izolacije podstrešja v debelini 10 cm (mineralna volna , $\lambda=0,036$ W/mK) in zamenjavo toplotne izolacije v strehi v debelini 16 cm z novo toplotno izolacijo v debelini 20 cm (mineralna volna , $\lambda=0,036$ W/mK), se bo potrebna toplota za ogrevanje zmanjšala za 1,0 kWh/m²a. Ocenjen prihranek (na podlagi izračuna potrebne toplote za ogrevanje in podatkov o porabi energije) bi znašal približno 4.300 kWh / leto.

Prezračevanje

Na ugodno počutje v bivalnem prostoru ali na sposobnost koncentracije za delo vpliva več dejavnikov, kot so temperatura in gibanje zraka, osvetljenost, hrup, ipd., med drugim tudi kakovost zraka. V zraku mora biti zadosten delež kisika, primerna zračna vlaga, nemoteča količina vonjav in zanemarljiva količina zdravju škodljivih snovi. Prezračevanje prostorov je proces, ki mora potekati stalno, pri čemer se intenzivnost izmenjave notranjega zraka z okoliškim prilagaja režimu bivanja oziroma uporabi prostora ter s tem obremenjenosti zraka.

Kot ukrep za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe smo vgradili individualne sisteme z nadzorovanim prezračevanjem z vračanjem toplote zavrženega zraka oz. rekuperacijo.

V izračunu gradbene fizike je bil upoštevan 75% prihranek toplote (glede na neto volumen stavbe), saj za skupne prostore oz. hodnike ni predpostavljena vgradnja rekuperacije. Ocenjen prihranek (na podlagi izračuna potrebne toplote za ogrevanje in podatkov o porabi energije) je 107.000 kWh / leto.

Strop nad kletno etažo

Dodatna toplotna izolacija stropa nad kletno etažo v debelini 5 cm zmanjša potrebno toploto za ogrevanje za 0,89 kWh/m²a. Ocenjen prihranek (na podlagi izračuna potrebne toplote za ogrevanje in podatkov o porabi energije) tako znaša 3.900 kWh / leto.

Električna inštalacija

V prostorih skupne rabe, stopnišč, kletnih prostorov z zamenjavo obstoječih svetilk z varčnejšimi v LED tehnologiji pričakujemo prihranek v porabi električne energije v višini 1.000 kWh / leto.

Prihranki so ocenjeni glede na zmanjšanje potrebne toplote za ogrevanje (Gradbena fizika, URSA 4.0).

Tabela 3: Letni prihranki za Projekt 1 in Projekt 2 v kWh

Oz.	Letni prihranek	Projekt 1	Projekt 2	Skupaj kWh
		Stavba E 42-44	Stavba E 46-52	
1	Fasada	22.007	31.853	53.860
2	Stavbno pohištvo	62.446	111.897	174.343
3	Streha	2.361	4.322	6.683
4	Prezračevanje	54.042	107.142	161.184
5	Strop nad kletjo	1.906	3.847	5.753
	Skupaj	134.834	259.061	393.895

Ocenjeni letni prihranki energije znašajo 393.895 kWh.

Z izvedbo priporočenih ukrepov bodo izkazani naslednji ocenjeni prihranki energije za Projekt 1 - stavbo Engelsova 42 – 44 v višini 62,25 kWh/m²a in za Projekt 2 – stavbo Engelsova 46 – 52 v višini 55,09 kWh/m²a, kar presega minimalno vrednost prihrankov 30 kWh/m²a.

Tabela 4: Ocenjeni prihranki energije v kWh/m²a

Opis ukrepa	Projekt 1	Projekt 2
	Zmanjšanje potrebne toplote za ogrevanje (kWh/m ² a)	Zmanjšanje potrebne toplote za ogrevanje (kWh/m ² a)
Zunanje stene (fasada)	10,16	7,37
Stavbno pohoštvo	28,83	25,89
Streha in podstrešje	1,09	1,00
Prezračevanje	24,95	24,79
Strop nad kletno etažo	0,88	0,89
Skupaj	62,25	55,09

Tabela 5: Kazalniki učinka za spremljanje napredka projekta

OP (št. CCI)	Prednostna os	Navedba kazalnika	Merska enota	Ciljna vrednost za projekt	Ciljno leto
	4. prednostna os »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, tematskega cilja 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«	Energetska učinkovitost: št. gospodinjstev z boljšim razredom energetske porabe	Gospodinjstva	102	2020

Energetski prihranek pri energetske prenovi večstanovanjskih stavb na Engelsovi ulici 42 – 52 ni prihodek lastnika stanovanja. V skladu z zakonodajo (91. in 94. člen SZ-1) je individualne ter skupne obratovne stroške, ki vključujejo tudi plačilo stroškov ogrevanja po dejanski porabi, dolžan plačati najemnik. Lastnik iz naslova investicije ne bo prejemal nobenih prihodkov.

4. Ocena vrednosti investicije

Ocenjeni stroški izvedbe energetske prenov v večstanovanjskih stavbah na Engelsovi ulici 42 – 52 znašajo 1.323.984,83 € brez DDV in 1.450.196,66 € z DDV, po tekočih cenah ter so specificirani v spodnji tabeli. Ocenjena vrednost Projekta 1 – stavba Engelsova ulica 42 - 44 v tekočih cenah znaša 497.464,30 € z DDV in Projekta 2 – stavba Engelsova ulica 46 – 52 znaša 952.732,36 € z DDV (9,5 % za prenavo in 22 % za ostala dela).

Tabela 6: Specifikacija investicijskih stroškov Projekta 1 in Projekta 2 v €, v tekočih cenah

Oz.	Opis del / ukrepov	Projekt 1, Stavba E 42-44	Projekt 2, Stavba E 46-52
I	Energetska sanacija		
1	Obnova fasade	138.964,92	250.320,17
2	Zamenjava stavbnega pohoštva	183.871,46	350.447,31
3	Dodatna izolacija strehe	53.340,13	111.263,25
4	Vgradnja mehanskega prezračevanja	85.163,97	170.327,94
5	Obnova stropa nad kletjo	7.135,99	14.271,98
6	Nadzor (do 1,6 % US)	7.440,97	14.240,73
	Skupaj I	475.917,44	910.871,38

II	Ostali stroški		
1	Razširjen energetski pregled	1.317,61	2.645,36
2	Projektna dokumentacija	5.917,00	11.834,00
3	Investicijska dokumentacija	813,64	1.628,69
4	Stroški informiranja in komuniciranja	414,77	842,11
5	Stroški plač zaposlenih	13.083,84	24.910,82
	Skupaj II	21.546,86	41.860,98
	SKUPAJ I + II	497.464,30	952.732,36

Viri financiranja investicije bodo v okviru z investicijsko dokumentacijo predvidenih vrednosti:

- JMSS Maribor z lastnimi sredstvi v višini 940.196,66 € oz. 64,83 % in
- EU Kohezijski sklad in R Slovenija preko vmesnega člana ZMOS 510.000,00 € (50 % upravičenih stroškov GOI del oziroma največ 5.000,00 €/stanovanje) oz. 35,17 %, kjer upravičeni stroški predstavljajo neto vrednosti izvedenih del energetske prenove in ostalih stroškov (stroškov projektne in investicijske dokumentacije, stroškov informiranja, stroškov plač).

5. Izvedba projekta

5.1 Terminski načrt

Izvedba projekta je bila od pridobitve projektne dokumentacije pa do same realizacije večkrat prestavljena. Glavni razlog je bilo zagotavljanje lastnih sredstev.

Na podlagi sprejete investicijske dokumentacije v letu 2017 je JMSS Maribor predložil vlogo za energetsko prenovo na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb v 100% (oz. več kot 75%) javni lasti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb, ki ga je objavilo Združenje mestnih občin Slovenije (ZMOS) v Uradnem listu RS, št. 13/2017. V aprilu istega leta je bil opravljen administrativni pregled vloge s strani ZMOS, v katerem je bila ugotovljena formalna popolnost vloge. Po vsebinskem pregledu in ocenjevanju ter vsebinski razjasnitvi vloge je bil projekt razdeljen na Projekt 1 in Projekt 2. Po ustrezni dopolnitvi investicijske dokumentacije, je JMSS Maribor v avgustu 2017 prejel obvestilo ZMOS, da je Skupščina ZMOS potrdila Seznam izbranih operacij za sofinanciranje z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb, PN 4.1, v okviru Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020, pri čemer je JMSS Maribor izmed vseh izbranih projektov dosegel najvišje število točk in se uvrstil v drugo fazo pridobivanja evropskih sredstev, ki ga vodi Ministrstvo za infrastrukturo. (MZI). Nadalje je JMSS Maribor dne 14.9.2018 s strani MZI prejel poziv za dopolnitev in vsebinsko razjasnitev vloge. Bistvena vsebinska zahteva s strani MZI je bila, da se Investicijski program (IP) in študija izvedljivosti (ŠI) združita v en dokument.

JMSS Maribor je zahtevane dopolnitve na MZI posredoval dne 26.9.2018, Odzivno poročilo z vsemi razjasnitvami pa 25.10.2018. Istočasno z Odzivnim poročilom je JMSS Maribor MZI v predogled posredoval popravljeni Prilogo 2 in Prilogo 12, kakor tudi noveliran Investicijski program (IP) s ŠI. Tako je nastal enoten dokument, in sicer Investicijski program s študijo izvedljivosti – energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru, oktober 2018. Zaradi spremembe nosilca investicije, po odločitvi MOM, da mora lastna sredstva za izvedbo projekta zagotoviti JMSS Maribor, in spremenjenega načrta izvedbe investicije je bilo potrebno izdelati še novelacijo Investicijskega programa s študijo izvedljivosti – energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru, ki je bila potrjena v marcu 2019.

Po zagotovitvi lastnih sredstev je bil JMSS Maribor dne 24.4.2020 s strani MZI pozvan k podpisu pogodbe o sofinanciranju operacije in jo 30.4.2020 tudi podpisal.

Tabela 7: Terminski potek investicije za Projekt 1 in Projekt 2

Oz.	Aktivnost	Obdobje (mesec, leto)	
Pred-investicijske aktivnosti		Projekt 1	Projekt 2
1.	Projektna dokumentacija	2015-2016	2015-2016
2.	Delna zamenjava stavbnega pohištva	Leto 2016	Leto 2016
3.	Razširjen energetski pregled	Marec 2017	Marec 2017
4.	Dokument identifikacije investicijskega projekta	April 2017	April 2017
5.	Investicijski program	April 2017	April 2017
6.	Prijava na javno povabilo	17.04.2017	17.04.2017
7.	Izvedba javnih naročil	September - oktober 2019	September - oktober 2019
8.	Sklenitev pogodbe za obnovo in nadzor	December 2019	December 2019
Izvedba investicije			
9.	Obnova fasade	Maj – oktober 2020	Maj – oktober 2020
10.	Delna zamenjava stavbnega pohištva	Maj – oktober 2020	Maj – oktober 2020
11.	Dodatna izolacija strehe	Maj – oktober 2020	Maj – oktober 2020
12.	Vgradnja mehanskega prezračevanja	Maj – oktober 2020	Maj – oktober 2020
13.	Obnova stropa nad kletjo	Maj – oktober 2020	Maj – oktober 2020
14.	Gradbeni nadzor	Maj – oktober 2020	Maj – oktober 2020
15.	Tehnični prevzem	November 2020	November 2020

K izbiri izvajalca za izvedbo projekta je JMSS Maribor pristopil že v septembru leta 2019 z objavo javnega naročila na Portalu javnih naročil RS. Na raris s pogajani se je prijavilo le eno podjetje, katerega ponudba pa je presegala zagotovljena sredstva. Zaradi neuspešnih pogajanj je bil JMSS Maribor primoran razpis ponoviti, vendar je bil tokrat razpis izveden po sklopih. Prvi sklop je zajemal gradbeno obrtniška dela na ovoju stavbe in dodatno toplotno izolacijo strehe, drugi sklop zamenjavo stavbnega pohištva, tretji sklop pa strojne napeljave v toplotni podpostaji in vgradnjo decentralnega rekuperatorskega prezračevanja. Javno naročilo je bilo objavljeno 13.12.2019, po prejemu ponudb in uspešno izvedenih pogajanjih pa so bile pogodbe z izbranimi izvajalci podpisane 19.5.2020.

5.2 Izvedba del

Začetek del na objektu Engelsova ulica 42 – 44 – Projekt 1



Po prijavi gradbišča je dne 21.5.2020 sledila uvedba izvajalcev v delo.

Že z razpisno dokumentacijo je bilo določeno, da skupni terminski plan napredovanja del vseh izvajalcev izdela izvajalec prvega sklopa. Rok za izvedbo vseh del je bil iz predvidenih 6 mesecev od uvedbe v delo skrajšan in določen na 31.10.2020, tudi zaradi iztekanja roka izplačil sredstev evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014 – 2020.

Pogodbene vrednosti znašajo: za prvi sklop - dela na ovoju stavbe – 648.691,90 € brez DDV, za drugi sklop - zamenjava stavbnega pohištva - 280.735,11 € brez DDV in za tretji sklop - strojno instalacijska dela v toplotni podpostaji in prezračevanje - 318.113,85 € brez DDV.

S pomočjo informacijskega sistema e-MA, s katerim v skladu s Pogodbo o sofinanciranju MZI vodi in nadzira potek investicije je v vsakem trenutku možen v pogled v zahtevano dokumentacijo in finančno stanje projekta. Trenutno podatki izkazujejo, da znaša vrednost vloženih zahtevkov za sofinanciranje iz evropske kohezijske politike 506.020 €, kar pomeni, da bodo sredstva, ki so s Pogodbo o sofinanciranju na voljo, v celoti izčrpana.

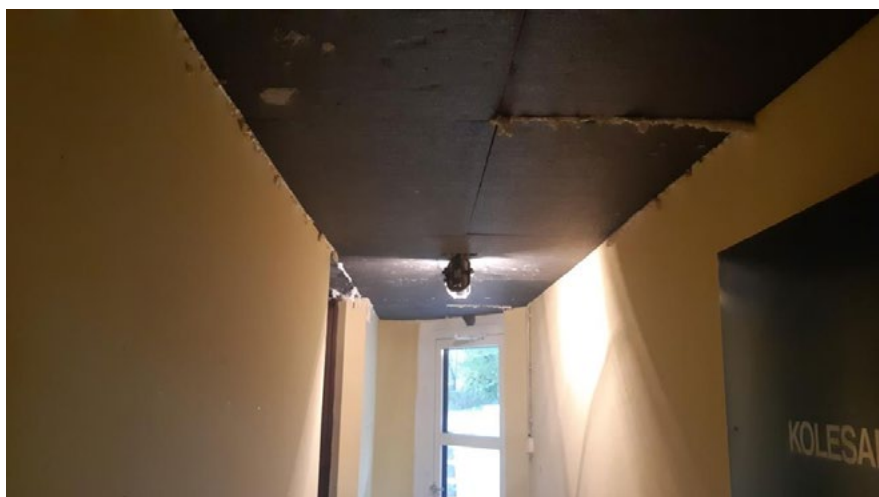
Sklop 1 – potek dela na toplotnem ovoju

Dela so potekala v skladu s terminskim planom. Izvajalec je najprej pristopil k izvedbi del na Projektu 1, saj je bilo stavbno pohištvo tam že zamenjano. Razen manjših sprememb v projektantskih rešitvah pri obdelavi balkonov in sprememb pri vgradnji dodatne toplotne izolacije pri Projektu 1, kjer je bilo stavbno pohištvo zamenjano v letu 2016, pri sami izvedbi ni bilo težav.

Slike vgradnje toplotne izolacije na ovoju stavbe



Toplotno izoliranje stropa kleti



Dodatna izolacija strehe



Obdelava balkonov



Sklop 2 – zamenjava stavbnega pohištva

Vgradnja oken



Dela so potekala v skladu s terminskim planom in so že zaključena. Razen manjših sprememb pri obdelavi špalet zapletov pri tehnični izvedbi ni bilo.

Sklop 3 – dela v toplotni podpostaji in izvedba prezračevanja

Dela so v zaključni fazi, je pa bilo potrebno podaljšanje roka izvedbe, saj zaradi znane problematike s covid – 19 izvajalcu dobavitelj toplotne podpostaje ni uspel pravočasno dobaviti potrebnega materiala. Prišlo je tudi do sprememb v projektantskih rešitvah prezračevanja, ki pa na izvedbene roke niso imele vpliva. Zaradi zamenjave toplotne podpostaje je prišlo tudi do nekaj prekinitev dobave tople vode in ogrevanja.

Zamenjava toplotne podpostaje



Preboji sten za vgradnjo lokalnega prezračevanja z rekuperacijo



Prezračevalne naprave na fasadi



Pogled na obnovljen objekt



5.3 Aktivnosti po izvedbi

V skladu s Pogodbo o sofinanciranju je treba Ministrstvu za infrastrukturo do zaključka operacije predložiti dokument, ki bo dokazoval zahtevane prihranke vsaj 30 kWh/m²a. S tem bo tudi drugi kazalnik uspešnosti operacije tj. število gospodinjstev (102), ki se jim do leta 2023 izboljša razred energijske porabe, dosežen.

6. Zaključek

Kljub temu, da Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor iz naslova investicije ne bo deležen letnih prihodkov in investicija ne bo ustvarjala dobička, vložena sredstva za investicijo pa se investitorju tudi ne bodo povrnila v obliki prihrankov, ker bodo prihrankov v obliki znižanih obratovalnih stroškov deležni najemniki neprofitnih stanovanj, bo investicija izpolnjevala vse zastavljene cilje:

- energetska prenova dveh večstanovanjskih stavb s 102 stanovanjema,
- 35,17 % delež sofinanciranja investicije, ki je investicijo pospešilo,
- zmanjšanje onesnaževanja okolja,
- zagotavljanje energetske učinkovitosti stavb,
- izboljšanje življenjskega in bivalnega okolja stanovalcev, ipd.

Vse navedeno upravičuje izvedbo investicije, ki je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor ne bi mogel izpeljati brez sofinanciranja v obliki nepovratnih sredstev

Viri

- Razširjen energetski pregled Engelsova ulica 42-44, ki ga je izdelalo podjetje Tehnično svetovanje, Robert Grošeta s.p., marec 2017
- Razširjen energetski pregled Engelsova ulica 46-52, ki ga je izdelalo podjetje Tehnično svetovanje, Robert Grošeta s.p., marec 2017
- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«, ki ga je izdelal E-zavod Ptuj, 03.04.2017
- Investicijski program »Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«, ki ga je izdelal E-zavod Ptuj, 04.04.2017, dopolnitve 16.06.2017
- Študija izvedljivosti »Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«, ki jo je izdelal E-zavod Ptuj, januar 2018
- Novelacije Investicijskega programa s Študijo izvedljivosti »Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«, ki jo je izdelal E-zavod Ptuj, oktober 2018, marec 2018

Primer dobre prakse: Odkup eno- in dvostanovanjskih stavb

Primož Murn, u.d.i.g.

Zarja d.o.o. Novo mesto, direktor komercialne službe

Predstavitev družbe Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto

Družba Zarja, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto je bila ustanovljena leta 1992 kot gospodarska družba zasebnega prava. Ustanovila so jo različna podjetja, ki so vanjo vložila svoja stanovanja in druge nepremičnine. Danes je družba v večinski lasti Mestne občine Novo mesto, ki razpolaga s približno 70 % osnovnega kapitala, preostalih 30 % pa je v lasti drugih okoliških občin, gospodarskih družb in fizičnih oseb. Naše temeljno poslanstvo predstavljata skrbno ravnanje s svojim stanovanjskim fondom in njegovo širjenje v okviru svojih finančnih zmožnosti.

Zarja d.o.o. Novo mesto je majhno stanovanjsko podjetje z 21 zaposlenimi in z letnim prihodkom okoli 2.400.000 EUR. Poglavitni dejavnosti družbe sta oddaja lastnih nepremičnin v najem ter upravljanje večstanovanjskih in poslovnih objektov. V lasti imamo okoli 400 stanovanj, ki jih oddajamo po tržnem in neprofitnem načelu. Lastništvo stanovanj smo pridobili v obliki kapitalskega vložka ob ustanovitvi družbe, precej stanovanj pa smo zgradili sami. V najem oddajamo tudi parkirna mesta, približno 2.000 m² poslovnih prostorov in namestitve za skoraj 50 študentov v Ljubljani.

Za etažne lastnike upravljamo približno 170 objektov, od tega okoli 2.200 stanovanj in 35.000 m² poslovnih prostorov. Uspešno smo poskrbeli za izvedbo prek 70 energetskih sanacij fasad objektov in plinificiranje kotlovnice, ki jih upravljamo za etažne lastnike ali pa so v naši lasti. Po pooblastilu upravljamo tudi posamezna stanovanja, kjer pravnim in fizičnim osebam med drugim pomagamo pri iskanju najemnikov, sklepanju najemnih poslov, prefakturiranju stroškov in izterjavi. Ukvarjamo se tudi z inženiringom in gradbenim nadzorom, izdelujemo energetske izkaznice ter nudimo svetovanje s področja nepremičnin

Raziskava trga

Del naše strategije je iskanje novih priložnosti na trgu. Različni viri poročajo o cenovni problematiki na nepremičninskem trgu ter izpostavljajo pomanjkanje stanovanj. Ranljive skupine pri tem predstavljajo mlade družine in starejše osebe. Po uradnih podatkih statističnega urada RS iz začetka leta 2018 je v Sloveniji 852.200 stanovanj, od tega 20 % nezasedenih. Večina (66 %) teh stanovanj se nahaja v eno- ali dvostanovanjskih stavbah, manjši delež pa v večstanovanjskih stavbah oziroma skupinskih in drugih oblikah nastanitvev.

Zanimiv je podatek, da imamo v Sloveniji precej stanovanj (115.900), v katerih biva le po ena oseba, ki je v povprečju stara nad 65 let. 50 % takšnih stanovanj je v eno- ali dvostanovanjskih stavbah, kjer je povprečno stanovanje veliko okoli 100 m². Že površno preverjanje stanja v JV regiji je slednjo ugotovitev potrdilo. Izsledili smo več stanovanjskih objektov na zanimivih lokacijah, v katerih biva po ena oseba, ali pa so objekti iz različnih razlogov celo prazni. To nakazuje na nespametno rabo stanovanjskih kapacitet, hkrati pa lastniki neracionalno trošijo svoja sredstva za vzdrževanje takih objektov. Pridobljeni podatki analize so razkrivali potencial za dokaj enostavno zagotavljanje dodatnih bivalnih kapacitet v neizkoriščenih ali slabo izkoriščenih eno- in dvostanovanjskih stavbah.

Vzpostavljeno imamo tudi interno preverjanje izkušenj naših strank, ki nam pomaga razumeti in prepoznati glavne faktorje vpliva na povpraševanje pri najemu nepremičnin. Pričakovano je na prvem mestu lokacija nepremičnine. Iskalcem stanovanja največ pomenijo bližina mesta zaposlitve, šolanja ali varstva uporabnikov, ustreznost dostopa, zaželena je prisotnost javnega prevoza in zelenih površin. Nezanemarljiva je tudi mikrolokacija stanovanja v posameznem objektu. Tako na primer starejše skupine ljudi iščejo pritlična stanovanja, varčnejši ljudje stanovanja v sredini objekta, spet drugim je pomemben

razgled. V procesu izbora stanovanja iskalci stanovanj dajejo prednost velikosti stanovanja, številu sob oz. prostorov ter kakovosti in opremljenosti oziroma prilagodljivosti stanovanja. Te fizične lastnosti so močno povezane s stroški bivanja, saj večje stanovanje praviloma pomeni višjo najemnino in obratovalne stroške. Stanovanje označuje tudi tisto vrsto človekovega prebivanja, ki se navezuje na zasebnost in stalnost ter se po tem razlikuje od drugih začasnih ali zasilnih prebivanj. Ključno je, da je počutje uporabnikov v svojem domu dobro in varno, brez negotovosti in stresa pred nenadno odpovedjo najemnega razmerja. Dodatno vrednost predstavlja tudi urejena neposredna okolica objekta z zadostnim številom parkirnih mest in vrtom za možnost druženja, igranja, sadjarstva ali vrtilčkanja. Pomembno je poudariti, da so vsi izpostavljeni faktorji soodvisni.

V ospredje strategije zagotavljanja dodatnih bivalnih kapacitet ter ustreznemu odgovoru na omenjene trende povpraševanja smo umestili možnost aktiviranja neizkoriščenih bivalnih kapacitet, s fokusom na velike eno- in dvostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene zlasti v 70., 80. in 90. letih prejšnjega stoletja. Takratni trend je narekoval gradnjo, ki je omogočila zavetje več generacijam in razširjenim družinam. Dandanes mlajše generacije stremijo k samostojnejšemu življenju v lastnih stanovanjih. Posledica načina gradnje v prejšnjem stoletju je veliko število popolnoma ali delno praznih eno- in dvostanovanjskih stavb, v katerih so urejene po dve ali celo tri samostojne stanovanjske enote, ki so posamično ne prodajljive ali težko prodajljive, lastniki celotnega objekta pa pri prodaji dosežejo precej nižjo ceno od pričakovane, čeprav se tako grajene hiše največkrat nahajajo v ožjem ali širšem mestnem središču. Potencialnih kupcev nakup večjih, predimenzioniranih hiš ne zanima, saj sedaj gospodinjstva tipično štejejo od 3 do 5 članov.

V naši družbi v odkupu večjih eno- in dvostanovanjskih stavb ter njihovemu oddajanju v najem prepoznavamo zelo zanimivo tržno nišo. Cena tovrstnih hiš je na trgu namreč običajno nižja od treh ali celo dveh dvosobnih stanovanj v običajnih stanovanjskih »blokkih« podobne starosti in na primerljivi lokaciji, v njih pa lahko uredimo in oddajamo tri samostojne stanovanjske enote z ločenimi vhodi. Najemnikom takih stanovanjskih enot lahko ponudimo udobnejše bivanje kot v stanovanjskih blokkih, saj pridobijo npr. zadostno število parkirnih mest, lasten življenjski prostor, mirnejše okolje ter boljše udobje, saj manjše število uporabnikov omogoča lažjo dosego soglasja. Nižji so tudi obratovalni stroški, saj se lahko v primeru neurejenih posameznih odjemnih mest fiksni stroški delijo. Tak način zagotavljanja stanovanjskih enot nam omogoča širjenje stanovanjskega fonda z relativno nizkim tveganjem in racionalnejšo izrabo razpoložljivih stanovanj.

Primer dobre prakse: nakup in oddaja družinske hiše

Teorijo smo preverili na praktičnem primeru. Ob koncu leta 2019 smo kupili večjo družinsko hišo v Gotni vasi pri Novem mestu. Gre za urejeno naselje, ki spada v širši center Novega mesta. Nahaja se v bližini tovarn TPV in Revoz, ki skupaj predstavljata zaposlitev za približno 4.500 oseb. V neposredni bližini so tudi trgovski centri, restavracije in postaja mestnega potniškega prometa. Lastnika objekta sta bila zdomca, ki se v domovino ne bosta več vrnila, vzdrževanje hiše pa jima je predstavljalo nepotreben strošek.

Objekt je bil zgrajen leta 1981, je dobro ohranjen ter vzdrževan in ima urejene vse glavne priključke na infrastrukturo. Parcela, na kateri stoji, meri 500 m², neto tlorisna površina objekta pa znaša okoli 250 m². Objekt je grajen v treh etažah. V vsaki od njih je urejena po ena stanovanjska enota, skupaj dve trosobni in ena enosobna stanovanjska enota. Vhod v stavbo je skupen, prav tako stopnišče, ki ne posega v bivalne dele. Stanovanjske enote med seboj niso povezane in imajo iz stopnišča urejene lastne vhode. Na objektu je zgolj eno odjemno mesto za elektriko in eno za plin, strošek med uporabnike pa delimo po dogovorjenem ključu. Prednost slednjega je v delitvi tistih stroškov, ki so na odjemno mesto fiksni in se tako delijo med 3 gospodinjstva.

V to hišo so se naselile tri mlade družine, s katerimi imamo sklenjena tržna najemna razmerja za posamezno enoto za določen čas. Ker je naš cilj, da imamo vse svoje kapacitete zapolnjene, najemniki ob rednem plačevanju in normalni uporabi nimajo skrbi, da bi zahtevali njihovo nenadno izselitev, kar jim omogoča brezskrbno bivanje in večji občutek varnosti. V neposredni okolici objekta so urejene tudi

parkirne površine za najmanj tri vozila, za objektom se nahajajo zelenica za druženje ter vrt in sadovnjak, ki ju uporabniki prosto obdelujejo.

Če te posamezne predstavljene elemente primerjamo z glavnimi faktorji povpraševanja, ki so bili predhodno opisani, vidimo, da smo najemnikom uspeli izpolniti vsa bistvena pričakovanja, ki jih imajo v zvezi z zelenim načinom svojega bivanja. Živijo v objektu, ki je od njihovega mesta zaposlitve oddaljen le nekaj minut hoje, objekt je dobro vzdrževan, stanovanjske enote so dovolj velike za njihove potrebe, obratovalni stroški so nizki, stalnost zagotovljena, bivalno okolje pa delijo s prijatelji. Po nekajmesečnem bivanju v objektu smo imeli z njimi tudi kratek sestanek, kjer so potrdili izpolnitev pričakovanj in izrazili svoje zadovoljstvo.

Prednosti tega projekta smo zaznali tudi na finančni strani. Trenutna povprečna oglaševana cena stanovanj v Novem mestu znaša okoli 1.500 EUR/m². Ob predpostavki, da je prodajna cena enaka, bi cena primerljivih treh stanovanj v večstanovanjskih objektih skupaj preseгла 360.000 EUR. To je približno dvakratnik naše investicije, za katero izračuni kažejo, da se nam bo povrnila v roku približno 20ih let.

Razvojne možnosti

Na podlagi izkušenj, ki smo jih pridobili s tem projektom, smo zaznali tudi določene možnosti njegove nadgradnje oz. širitve ali preoblikovanja. V takšnih objektih vidimo možnost ponovne vzpostavitve medgeneracijskega sobivanja kot njihovega primarnega namena. Priložnost vidimo tudi v ureditvi primernih stanovanjskih enot na način, ki bi bil podoben bivanju v oskrbovanih stanovanjih. Pri tem bi sicer nekoliko težje izpolnili minimalne tehnične zahteve predvidene za oskrbovana stanovanja, lahko pa bi se jim do določene mere približali. Gre za model, kjer bi stanovalec sporočil, katere dodatne storitve potrebuje ali želi, te pa mu najemodajalec zagotovi. Pri tem mislimo na določeno raven zdravstvene oskrbe, pre-skrbe s hrano, storitve frizerja, čiščenja, pranja... Dopustna bi bila tudi prodaja npr. enega stanovanja v taki stavbi, drugega, ki sicer lahko sestoji iz dveh ločenih stanovanjskih enot, pa zadržimo v svoji lasti in oddajamo naprej. Na ta način si lahko likvidnostna sredstva relativno hitro povrnemo, za novega lastnika pa bi bila prednost v tem, da bi za solastnika imel podjetje, ki je finančno dovolj močno, da krije stroške vzdrževalnih in investicijskih del, ko bo to potrebno. V primeru, da se lastnik ne želi odpovedati svoji hiši in je prodati ter obenem ni zmožen kritja vseh obveznosti, ki jih taka nepremičnina prinaša, pa lahko nastopimo in sodelujemo kot upravnik objekta, pomagamo pri iskanju najemnika dela objekta, s čimer lastniku omogočimo, da pride do dodatnega vira prihodka in tako ohrani nepremičnino v svoji lasti. Možnosti je zelo veliko, z njihovo uresničitvijo pa bi lahko pomembno prispevali k racionalnejši rabi neizkoriščenih stanovanjskih površin in povečali ponudbo nastanitvenih kapacitet za vse generacije prebivalstva.

Branje in razumevanje upravne dokumentacije ter legalizacija objektov po gradbenem zakonu

Maja Šviligoj Cernaz

Pravno svetovanje Maja Šviligoj Cernaz s.p., pravna svetovalka

Zakonodaja na prostorskem in nepremičninskem področju se stalno spreminja in temu sledijo predpisani postopki, ki pa so vsakič znova bolj kompleksni in zapleteni, čeprav se lahko sprva zdijo zelo enostavni.

Pred navidezno enostavnimi postopki se skrivajo različne nianse procedur in poslov, s katerimi se lahko srečamo tekom samega poslovanja in kot take tudi predstavljajo velik izziv, saj je potrebno poleg predpisom, ki se velikokrat prepletajo, zadostiti tudi željam in pričakovanjem strank, kar pa ni vedno povsem enostavno.

Nepremičnine so postale neločljiva komponenta življenja vsakega izmed nas: v njih živimo, delamo, opravljamo dejavnost, ne glede ali so v lasti ali v najemu oz. v drugi obliki uporabe. So dragoceni del slehernega življenja in zato potrebne prave oskrbe, tudi iz pravnega vidika.

Branje in razumevanje upravne dokumentacije

V prispevku so zajete zgolj listine upravne narave, in sicer najbolj pogoste in bistvenega pomena.

Sprva je potrebno ugotoviti ali je predmet pravnega posla stavbno ali kmetijsko zemljišče, saj je od tega odvisna:

- uporaba predpisov
- izvedba predpisanega postopka,
- pridobitev zahtevane upravne dokumentacije

Ko je stanje nepremičnine v zemljiški knjigi znano, je predvsem za zemljišča priporočljivo preveriti prostorski načrt in prostorske akte, ki so sprejeti na lokalni ravni oz. eventualno na državni ravni.

Prostorsko planiranje je izvirna pristojnost občine, ki mora pridobiti smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora (le-ti so na državni ravni)!

Pregled temeljne upravne dokumentacije na nepremičninskem področju na lokalni in državni ravni

Upravna dokumentacija izdana s strani občinskega organa:

- Potrdilo o namenski rabi zemljišča
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov oz. izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih
- Mnenje o skladnosti s prostorskim aktom
- Izjava oz. potrdilo, da občina ne uveljavlja predkupne pravice po Zurep-2

Upravna dokumentacija izdana s strani državnega organa:

- Gradbeno in uporabno dovoljenje oz. odločba, ki ju nadomesti (Upravna enota - UE)
- Odločba o odobritvi pravnega posla (UE)

- Soglasje Ministrstva za obrambo
- Soglasje Zavoda za varstvo kulturne oz. naravne dediščine

Potrdilo o namenski rabi zemljišča (PNRZ)

Vsi pomembni prostorski podatki določene nepremičnine oz. njenega območja so vsebovani v potrdilu o namenski rabi zemljišča, ki predstavlja izpisek iz uradnih evidenc in ga lahko naroči vsak, saj ni vezan na lastništvo nepremičnine.

Vsebuje naslednje podatke:

- navedbo prostorskih aktov, ki določajo namembnost zemljišč; tako planski kot PIA,
- podatke o namenski rabi (po načrtu – stavbno ali kmetijsko, podrobnejša namenska raba v kolikor je določena ter omejitve rabe),
- Varovanje prostora po drugih predpisih tako občinskih kot državnih; razglasitev historičnega mestnega jedra, ipd.,
- Prostorski ukrepi; npr. predkupna pravica občine, druge omejitve,
- Veljavnost potrdila; večinoma je zapisano, da je potrdilo veljavno do uveljavitve sprememb PA, čeprav je znano, da notar ali drugi uradni organ zahteva potrdilo ki ni starejše od 3 oz. max. 6 mesecev,
- Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oz. pripravo novih prostorskih aktov.

Lokacijska informacija (LI)

Lokacijska informacija, tako kot PNRZ, predstavlja izpisek iz uradne evidence, in sicer konkretnega prostorskega akta (PA), na območju katerega nepremičnina leži. Prav v PA so natančno določeni podatki vezani na velikost gradbene parcele, odstotek pozidanosti, parkirna mesta, namembnost objektov, ipd., kot jih je posamezna občina načrtovala, upošteva njen teritorij in lastnosti le-tega, komunalno infrastrukturo ter mnenja nosilcev urejanja prostora.

Poleg podatkov, ki so vsebovani v PNRZ, lokacijska informacija za gradnjo objektov oz. izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih vsebuje:

- podrobnejše podatke namenske rabe v zvezi z dovoljenimi gradnjami, skladnimi z občinskim prostorskim aktom (kot so: vrsta gradnje, vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti objektov, urejanje in vzdrževanje odprtih javnih površin, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov) ter
- merila in pogoje za graditev objektov in izvedbo drugih del.

Mnenje o skladnosti s PA

Novejša upravna dokumentacija, določena s sedanjo prostorsko oz. gradbeno zakonodajo (ki se je pričela uporabljati dne 01.06.2018) in se zahteva v postopku:

- izdaje gradbenega dovoljenja za nameravano gradnjo ter
- legalizacije objekta.

V mnenju se mnenjedajalec:

- opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz njegove pristojnosti (ali pogoji iz morebitne predodločbe, ki je možna po novem GZ)

ter

- določi morebitne pogoje za izdelavo dokumentacije za izvedbo gradnje in uporabo objekta.

Predkupna pravica občine

Samoupravna lokalna skupnost ima na podlagi prostorske zakonodaje predkupno pravico, in sicer na območju, ki je podrobneje določeno v občinskem aktu – odloku.

Podatek o predkupni pravici po prostorski zakonodaji je vsebovan tudi v PNRZ!

Konkretna izjava oz. potrdilo, ki ga občina izda je upravni dokument, ki ga je potrebno ločiti od izjave o predkupni pravici, ki je vezana na solastništvo nepremičnine (določba 66. člena Stvarnopravnega zakona – SPZ) oz. etažno lastnino (določba 124. člena SPZ).

Predkupna pravica se zahteva zgolj pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem!

Gradbeno in uporabno dovoljenje

Poleg gradbenega in uporabnega dovoljenja, je sedaj veljavna gradbena zakonodaja vpeljala možnost pridobitve odločbe, da je šteti, da ima stavba gradbeno/ uporabno dovoljenje po samem zakonu oziroma, da je stavba daljšega obstoja (več v poglavju “Legalizacija objektov”).

Obstoj tovrstnega akta ni predpostavka za veljavno sklenitev pravnega posla!

Odobritev pravnega posla

V kolikor je predmet pravnega posla kmetijsko zemljišče, je potrebna odobritev pravnega posla s strani pristojne UE.

Pomembno je paziti na zakonsko predpisane roke za predložitev vloge, saj je potrebno v primeru zamude postopek ponoviti od začetka (objava na oglasni deski in spletnem portalu).

Razen:

- v zakonsko določenih primerih (UE izda odločbo, da odobritev ni potrebna)
- medsebojna menjava zemljišč (potrdilo)

Soglasje Ministrstva za obrambo

Obveznost pridobitve soglasja velja pri pravnem prometu s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali zemljišči, ki so namenjena za graditev določenih objektov, v primerih, ko zemljišče leži na območju katastrske občine (k.o.), kjer se nahajajo objekti, ki so posebnega pomena za obrambo.

Gre večinoma za območja, ki se nahajajo na oz. v neposredni bližini državne meje oz. cone kjer se nahajajo bivše karavle oz. kasarne.

Seznam k.o. se nahaja na spletni strani pristojnega ministrstva.

Soglasje/mnenje Zavoda za varstvo dediščine

V kolikor se nepremičnine nahajajo na območju varovanem s kulturno oz. naravno dediščino, je potrebno pridobiti soglasje oz. mnenje pristojnega zavoda, ki v predhodnem postopku določi pogoje, v skladu s sprejetimi predpisi.

Obstoj tovrstnega akta ni predpostavka za veljavno sklenitev pravnega posla, je pa ključnega pomena v postopkih za pridobitev oz. izdajo gradbenega dovoljenja in drugih sorodnih postopkih!

Če izhajamo iz pravnega posla, kjer se zahteva največ upravne dokumentacije, torej KUPOPRODAJNE POGODBE oz. druge pogodbe, s katero se prenaša lastninska pravica z enega imetnika na drugega, lahko na kratko preletimo dokumentacijo, ki je vedno nujno potrebna:

Legalizacija objektov po gradbenem zakonu (GZ)

Na podlagi Gradbenega zakona (v nadaljevanju: GZ) je legalizacijo objekta, možno izpeljati na podlagi:

- določbe 113. člena GZ,

ki določa legalizacijo neskladnega objekta v okviru dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po GZ

- določbe 114. člena GZ,

ki določa legalizacijo neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po GZ, nelegalnega objekta ali neskladne uporabe

- določbe 117. oz. 118. člena GZ,

ki določa legalizacijo objektov daljšega obstoja, z domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1)

- Legalizacija neskladnega objekta v okviru dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, v skladu z določbo 113. člena GZ

Pri pristojni upravni enoti (kjer objekt leži) se lahko vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, v kolikor je bila gradnja objekta izvedena z dopustnimi odstopanji po 66. čl. GZ, in sicer:

- ne posega na druga zemljišča, kot so določena po GD,
- je skladna s prostorskim izvedbenim aktom, ki je veljal v času izdaje GD,
- se zunanje mere stavbe, določene v GD, ne povečajo več kot 0,3 m ali se posamezne mere zmanjšajo,
- ne vpliva na mnenja pristojnih organov in njihove pogoje določene v GD,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih, ki so veljali v času izdaje GD,
- v samem bistvu ne spremeni objekta in njegove namembnosti.
- Legalizacija neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po GZ, nelegalnega objekta ali neskladne uporabe, v skladu z določbo 114. člena GZ

V konkretnem primeru je možno vložiti zahtevo za legalizacijo v roku 5 (pet) let od uveljavitve GZ, torej šteto od dne 01.06.2018.

- Legalizacija objektov daljšega obstoja

Predvidena je možnost legalizacije neproblematičnih nedovoljenih gradenj, ki so starejše od 20 (dvajset) let, za katere bo mogoče pridobiti dovoljenje za objekt daljšega obstoja.

Gre praktično za objekte, ki so bili zgrajeni:

- pred 31.12.1967, z domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1); relativno enostaven postopek, k zahtevi za izdajo dovoljenja je potrebno priložiti aerosnemanje GIS Geodetskega inštituta Slovenije ter dokazila o uporabi objekta (računi elektrika, voda, smeti, nusz..). Objekt seveda mora biti v istih gabaritih, v istem številu posameznih delov in le-ti morajo imeti isto namembnost – v kolikor eden od pogojev odpade je potrebno pridobiti GD po navadnem postopku ter
- pred 01.01.1998, v primeru neskladnih objektov – to so objekti za katere je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar sama izgradnja v določeni meri odstopa od izdanega upravnega dovoljenja. – k zahtevi za izdajo dovoljenja je predpisana oz. zaželeno enaka dokumentacija kot v prejšnjem primeru, vendar poleg le-te je potrebno še priložiti elaborat stavbe.

Zaključek

Vsak primer legalizacije je potrebno preveriti posebej ter ugotoviti katera je primerna podlaga za dosego zastavljenega cilja, vendar ne glede na nekoliko širše možnosti, ki jih ponuja sedanja zakonodaja, je vprašljivo koliko gradenj bo možno legalizirati in v kakšnem časovnem obdobju.

V vsakem primeru se domneva, da gre za neproblematične stavbe – ki so našle svoj prostor na določenem območju in za katere ni bila izdana zahteva za rušitev. Obenem pa se moramo zavedati, da trenutno veljavna zakonodaja ne predpisuje rešitve za vsak posamezni primer ter da je prostorski del ponovno v fazi spreminjanja.

Vsekakor bo zanimivo počakati spremembe prostorske zakonodaje, ki bodo lahko razširile oz. omejile možnosti posamezne ureditve.

Kot sem uvodoma povedala, je nepremičninski svet kompleksen, ki ima veliko nians ter veliko zakonodaje, ki se prepleta in kateri je potrebno zadostiti.

Ko govorimo o nepremičninah poleg upravne, gradbene in prostorske, ne moremo niti mimo stvarnopravne, obligacijske ter davčne zakonodaje.

Seznanitev z ugotovitvami izvedenega usmerjenega nadzora Stanovanjske inšpekcije nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb v letu 2020

mag. Boštjan Rus

Inšpektorat RS za okolje in prostor, Gradbena, geodetska in stanovanjska inšpekcija, inšpektor svetnik

Povzetek

Javni interes na stanovanjskem področju po Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je zavarovanje kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pred tveganji investitorjeve finančne nesposobnosti oziroma pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja, ko le-ta še pred končanjem gradnje prične s prodajo. Namen prispevka je podati ugotovitve opravljenega inšpekcijskega nadzora v okviru pooblastil Stanovanjske inšpekcije, ki se nanaša na prodajo oziroma oglaševanje nepremičnin.

Zgolj preučevanje obstoječe zakonodaje po mnenju avtorja ne predstavlja zadostne podlage za zagotovitev ustrezne varnosti kupcev nepremičnin. Z ugotovitvami opravljenega izvedenega usmerjenega inšpekcijskega nadzora nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb je potrebno seznaniti vse udeležence letošnjega posveta kakor tudi preostalo zainteresirano javnost. Navsezadnje lahko inšpekcijski organ v smislu osveščanja javnosti s ciljem preventivnega ukrepanja, obvešča o ugotovljenih nepravilnostih ter s tem pripomore k varnosti kupcev in dvigu kakovosti poslovanja na tem področju.

1. Uvod

Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04 v nadaljevanju ZVKSES) je v delu, kjer je predviden inšpekcijski nadzor Stanovanjske inšpekcije, usmerjen predvsem v to ali prodajalci pri prodaji stanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnaajo v skladu z določbami o prodaji, ki so urejene v drugem poglavju zakona. Če prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami tega zakona, mu lahko stanovanjski inšpektor glede na način kršitve prepove sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje, oziroma odredi ukrepe iz svoje pristojnosti, ki jih mora opraviti zaradi odprave kršitev.

ZVKSES določa pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi. Uporablja se za pogodbe s katerimi investitor sam ali prek drugih pravnih subjektov (»vmesnih kupcev«) prodaja nove enostanovanjske hiše ali stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki jih gradi, potrošnikom in včasih tudi drugim subjektom (Štritof-Brus, 2009, 171).

Določbe ZVKSES se uporabljajo takrat ko gre za gradnjo kot je bila opredeljena v času sprejetja ZVKSES po takrat veljavnem ZGO-1, ki je gradnjo opredeljeval kot izvedba gradbenih in drugih del ter obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta. (Plavšak, 2004).

Pri tem je potrebno opozoriti na to, da so inšpekcijski ukrepi mogoči le zoper prodajalca (kot prodajalec sklepa pogodbe / predpogodbe bodisi investitor bodisi vmesni kupec) stanovanjski inšpektor pa ne more odločati o civilno pravnih zahtevkih posameznih kupcev. Opozoriti je potrebno, da kupec lahko izgubi posamezne pravice, če jih ne uveljavlja pravočasno ali se jim odpove. Prav tako v zvezi z odgovornostjo prodajalca za skrite napake in garancije za naprave in opremo ni zakonske podlage za uvedbo inšpekcijskega postopka Stanovanjske inšpekcije. Tovrstni spori se rešujejo v postopkih pred za to pristojnim Sodiščem.

Stanovanjski inšpektorji se pri svojem delu srečujejo z različnimi okoliščinami, kjer lahko na podlagi obvestil o domnevnih nepravilnostih po uradni dolžnosti uvedejo tako inšpekcijski kakor prekrškovni postopek. Inšpekcijski nadzor nad prodajo nepremičnin lahko uvedejo po vnaprej predvidenih in najavljenih akcijah kakor tudi na podlagi prejete pobude za ukrepanje. Ker gre v inšpekcijskih postopkih za varovanje javne koristi, velja načelo oficialnosti, kar pomeni, da organ začne postopek po uradni dolžnosti. Prejeta pobuda torej še ne pomeni začetka inšpekcijskega postopka.

Seznanitev prodajalcev in kupcev oziroma preostale zainteresirane javnosti z rezultati dela Stanovanjske inšpekcije, lahko pripomore k izboljšanju opravljanja storitev prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ter pripomore k zaščiti končnih kupcev pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi oziroma bistveno pripomore k spoštovanju zakonov in podzakonskih aktov na tem področju na način, da se ugotovljene kršitve ZVKSES ne ponavljajo več (namen zakona oziroma inšpekcijskega dela).

2. Temeljna pravna regulativa

2.1 Osnovna izhodišča

Področje prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb je zaradi narave samega posla in sodelovanja različnih udeležencev urejeno v več zakonskih aktih glede na vsebino in naravo obveznosti ter dokumentov. Temeljni zakoni, ki jih mora poznati vsak nepremičninski posrednik, so navedeni v katalogu standardov strokovnih znanj in spretnosti za pridobitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« (NPK, 2020). V skladu s 7. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19 – v nadaljevanju: ZNPosr) lahko status nepremičninskega posrednika pridobi oseba z dnem vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov. V imenik nepremičninskih posrednikov pa se lahko vpiše oseba, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:

- je pridobila certifikat o nacionalni poklicni kvalifikaciji »posrednik oziroma posrednica za nepremičnine« v skladu z zakonom, ki ureja poklicne kvalifikacije,
- je opravila strokovni izpit za nepremičninskega posrednika pred začetkom veljavnosti predpisov, ki urejajo nacionalne poklicne kvalifikacije, ali
- ji je bila izdana odločba ministrstva o priznanju poklicne kvalifikacije v skladu s 7.a členom ZNPosr
- in ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zopora več kot tri mesece.

Namen prispevka ni analiza naštetih zakonodaje in podzakonskih aktov ali presoja vsebine kompetenc nepremičninskih posrednikov temveč zgolj opozoriti na dejstvo, da se prodaja stanovanj in enostanovanjskih stavb dotika različnih strokovnih področij, kjer so za uspešno izveden posel potrebna različna strokovna znanja oziroma kompetence (pravo, ekonomija, gradbeništvo, ...).

Iz naštetega izhaja, da je posledično tudi inšpekcijski nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb dejansko razporejen med različne Inšpektorate (Tržni inšpektorat RS, Inšpektorat RS za delo, Finančna uprava, ...) ter še na Notarsko zbornico in Banko Slovenije, kjer vsak posebej nadzira določbe posameznega zakona oziroma izvaja nadzor glede na pooblastila s katerimi razpolaga.

V nadaljevanju se bo avtor prispevka omejil zgolj na pristojnosti Stanovanjske inšpekcije, ki izhajajo iz ZVKSES ter seznanitev udeležencev posveta z rezultati izvedenega usmerjenega nadzora nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb v letu 2020.

2.2 ZVKSES

Zakon, ki je začel veljati 1. 8. 2004 določa izključno pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščite končnih kupcev pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi (Štritof-Brus, 2009, 165). Zakon v II. poglavju zajema kogentna pravna pravila (*ius cogens* – prisilno: zapoveduje ali prepoveduje kako naj se pravni subjekti vedejo in ravnajo, kljub drugačni volji), ki urejajo vsebino razmerja med prodajalcem in kupcem na podlagi prodajne pogodbe, katere tipično izpolnitveno ravnanje po določbah Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – UPB, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631, v nadaljevanju OZ) je izročitev nepremične stvari kupcu, tako, da ta postane lastnik. Osnovni subjekti zakona so (Štritof-Brus, 2009, 167):

- investitor je oseba, ki je oziroma bo naročila ali izvajala gradnjo nove enostanovanjske stavbe oziroma stavbe z več posameznimi deli na zemljiški parceli, katere lastnik je oziroma na kateri ima stavbno pravico, da bi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, prodal kupcem,
- vmesni kupec je oseba, ki od investitorja ali drugega vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli z namenom nadaljnje prodaje ne pa z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezni del,
- končni kupec je oseba, ki od investitorja ali vmesnega kupca kupi enostanovanjsko stavbo oziroma posamezne dele stavbe, če gre za stavbo z več posameznimi deli z namenom uporabljati to stavbo oziroma posamezni del.

Investitor kot je opredeljen v ZVKSES in gradi za trg mora v skladu s 6.a členom ZNPosr zagotoviti, da prodajo pri njem oziroma zanj opravljajo osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje poslov posredovanja po ZNPosr. Investitor (= naročitelj) mora nepremičninski družbi, ki nastopa v vlogi zastopnika investitorja pri posredovanju oziroma prodaji njegovih nepremičnin, namenjenih za nadaljnjo prodajo na trgu, izročiti osnutek pogodbe, kopijo overjenega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, predhodni načrt etažne lastnine za stavbo, zapis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe ter tloris posameznih delov stavbe.

Prodajalec tako ne sme skleniti prodajne pogodbe niti začeti z oglaševanjem (oglaševanje je opredeljeno v 16. členu ZNPosr) dokler ni prodajalec bodisi lastnik zemljiške parcele, na kateri bo gradil oziroma gradi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe, bodisi imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na podlagi katere je upravičen zgraditi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe. Za gradnjo mora biti izdano dokončno gradbeno dovoljenje in v kolikor je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli, mora prodajalec v obliki notarskega zapisa določiti splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, določeno v 8. in 9. členu ZVKSES.

Če prodajalec s kupcem sklene prodajno pogodbo preden so izpolnjeni pogoji določeni v 5. členu ZVKSES, takšna pogodba kupca ne zavezuje, in lahko kupec od nje kadarkoli odstopi.

Na tem mestu velja poudariti, da se določbe ZVKSES uporabljajo takrat ko gre za gradnjo kot je bila opredeljena v času sprejetja ZVKSES po takrat veljavnem ZGO-1. Gradnja je bila takrat opredeljena kot izvedba gradbenih in drugih del in je obsegala gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta. Enaka uporaba tega pojma v ZVKSES je potrebna zato, ker investitorji kot »potrošniško gradnjo za trg« razumejo tako gradnjo novih objektov (stavb) kakor tudi rekonstrukcije obstoječih stavb (Plavšak, 2004). Po trenutno veljavnem GZ je pojem »gradnja« opredeljen nekoliko drugače (gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti), kar bi veljalo upoštevati ob morebitni spremembi ZVKSES (GZ, SZ-1) v smislu poenotenja pojmov, ki se uporabljajo v zakonodaji.

Drugo poglavje ZVKSES se vsebinsko nanaša na prodajo stanovanj in enostanovanjski stavb, kjer je podrobno opredeljena naslednja vsebina:

- Splošna določila zakona (uporaba zakona, pogoji za sklenitev prodajne pogodbe oziroma predpogodbe),
- Določitev predmeta prodaje v prodajni pogodbi (sestavine prodajne pogodbe, splošni pogoji prodaje, notarski zapis splošnih pogojev prodaje),
- Določitev in plačilo kupnine (kupnina, stroški, ara, sočasnost izpolnitve, dogovor o predčasnem plačilu kupnine, zamuda plačila, kupnine, odstop od pogodbe, zadržanje dela kupnine),
- Izročitev nepremičnine (rok za izročitev nepremičnine, način prevzema nepremičnine, pogodbeni kazni za zamudo z izročitvijo nepremičnine, odprava očitnih napak in drugi jamčevalni zahtevki, sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev ter prevzem skupnih delov stavbe z več posameznimi deli),
- Odgovornost prodajalca za skrite napake in garancija za naprave in opremo (jamčevalni roki, obvestilo o napakah, odprava skritih napak in drugi jamčevalni zahtevki, bančna garancija za odpravo skritih napak, garancija za naprave in opremo, prehod pravic in odgovornosti za napake, dolžnosti in pooblastila upravnika v zvezi s stvarnimi napakami na skupnih delih stavbe),
- Zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca (rok za zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, odmera nove zemljiške parcele na zahtevo kupca, pogodbeni kazni za neizpolnitev obveznosti zagotoviti odmero nove zemljiške parcele, predznamba lastninske pravice na novi zemljiški parceli, vpis etažne lastnine na zahtevo kupca, pogodbeni kazni za neizpolnitev obveznosti predlagati vpis etažne lastnine, predznamba etažne lastnine),
- Bančna garancija za vračilo kupnine (rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj za šest mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenega v prodajni pogodbi),
- Pogodba o oblikovanju skrbniškega računa (pogodba o oblikovanju skrbniškega računa, skrbniška banka in skrbniški notar, skrbniški račun, evidenca sklenjenih prodajnih pogodb in plačanih kupnin, trajanje in prenehanje pogodbe o oblikovanju skrbniškega računa, vodenje skrbniškega računa, pravna razmerja v zvezi s skrbniškim računom, plačevanje v breme skrbniškega računa, zaščita kupcev v primeru razveze prodajnih pogodb zaradi različnih vzrokov kot npr. ustavitev gradnje, stečaj, prisilna poravnava, hipoteke, ...),
- Notarska hramba (prevzem listin, denarja oziroma vrednostnih papirjev),
- Posebna pravila (nepremičninski skladi, predplačila na skrbniški račun, pravila za podjemno pogodbo),
- Nadzor (pristojnost stanovanjske inšpekcije – upravni ukrepi, objava v medijih, če je zaradi obsega oziroma načina kršitve to potrebno zaradi zaščite kupcev, opredelitev nadzora nad skrbniškimi bankami in skrbniškimi notarji),
- Kazenske določbe (pristojnost stanovanjske inšpekcije – prekrški oziroma globe).

V nadaljevanju prispevka se bo avtor tega prispevka omejil zgolj na določbe ZVKSES, na podlagi katerih lahko pristojna Stanovanjska inšpekcija po uradni dolžnosti bodisi izreče inšpekcijski ukrep bodisi uvede prekrškovni postopek.

3. Inšpekcijski nadzor

3.1 Pristojnosti Stanovanjske inšpekcije po ZVKSES

Inšpekcijske službe morajo delovati operativno (preventivno opozarjajo na ugotovljene kršitve in represivno, da poskrbijo za uveljavitev aktualnega pravnega reda) ter sistemsko za izboljšanje pravnega

reda (Kovač, 2016, 23). Inšpekcijski nadzor je učinkovit, če se na podlagi preteklega ukrepanja kršitve ne ponavljajo oziroma jih je tako področno kot generalno manj. Učinkovitost je tako opredeljena z zakonitim izvajanjem funkcije in razporejanjem nadzora, ki s sorazmernim in transparentnim delovanjem povečuje zaupanje v pravno državo (Kovač, 2016, 32-33). Zakonit in učinkovit nadzor bo ob prvem nadzoru (ob drugem, kontrolnem nadzoru pa analogno kot prvi nadzor) potekal v naslednjih korakih (Kovač, 2016, 48):

- če ni ugotovljenih neskladij => ustavitev postopka,
- če so ugotovljena neskladja => izrek opozorila in rok, ob upoštevanju izrečenega opozorila ustavitev postopka,
- če tako določa področni zakon ali odlok => uvedba prekrškovnega postopka,
- če se kršitve ponavljajo ali opozorilo ni upoštevano => ureditvena odločba,
- če odločba ni izpolnjena => uvedba izvršbe (ali več njih) in prekrškovnega postopka po določbah Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14 – v nadaljevanju: ZIN) in
- z odločbo, ki vsebuje morebitne posebne ukrepe, izvršbo ali prekrške po ZIN.

Kot že zapisano, inšpekcijski nadzor nad tem ali prodajalci pri prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb potrošnikom ravnajo po določbah II. poglavja ZVKSES, opravljajo v skladu s 94. členom ZVKSES inšpektorji Stanovanjske inšpekcije. Prodajalec mora inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva in mu na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na gradnjo oziroma prodajo nepremičnin. Notar, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe iz 8. in 9. člena ZVKSES, skrbniški notar in skrbniška banka, morajo inšpektorju dati ustrezna pojasnila o zadevah, ki so predmet nadzora glede tega ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo po določbah II. poglavja ZVKSES in mu omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na prodajo stanovanj in enostanovanjskih stavb.

V skladu s 95. členom ZVKSES nadzor nad skrbniškimi bankami opravlja Banka Slovenije v skladu z določbami Zakona o bančništvu (Uradni list RS, št. 25/15, 44/16 – ZRPPB, 77/16 – ZCKR, 41/17, 77/18 – ZTFI-1, 22/19 – ZIUUDSOL in 44/19 – odl. US). Nadzor nad skrbniškimi notarji opravlja Notarska zbornica Slovenije v skladu z določbami Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13). V zvezi z izpolnitveno fazo (izročitev in prevzem nepremičnine) inšpekcijski ukrepi po ZVKSES niso predvideni (Štritof-Brus, 2009, 238-239).

V kolikor prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami ZVKSES, lahko inšpekcijski organ odredi prepoved sklepanja prodajnih pogodb oziroma oglaševanja ter odredi ukrepe, ki jih mora opraviti zaradi odprave kršitve. Prekrški so opredeljeni v 96. členu ZVKSES in so omejeni zgolj na fazo sklepanja prodajnih pogodb ter oglaševanja. V kolikor inšpektor pri izvajanju inšpekcijskega nadzora ugotovi kršitve zakona, ravna kot je to opredeljeno v (4.) in (5.) odstavku 94. člena ZVKSES:

(4) Če prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami tega zakona, mu inšpekcijski organ glede na način kršitve z odločbo:

- prepove sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje, oziroma
- odredi ukrepe, ki jih mora opraviti zaradi odprave kršitve.

(5) Inšpekcijski organ odločbo iz prejšnjega odstavka na stroške prodajalca javno objavi v dnevniku, ki izhaja na območju celotne države, če je zaradi obsega oziroma načina kršitve to potrebno zaradi zaščite kupcev pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

(6) Če prodajalec odpravi kršitve, katerih odprava mu je bila naložena z odločbo iz četrtega odstavka tega člena, inšpekcijski organ o tem izda ugotovitveno odločbo.

(7) Inšpekcijski organ odloča o zadevah iz prejšnjih odstavkov po skrajšanem postopku.

Ob ugotovljenih kršitvah zakona inšpektor uvede tudi prekrškovne postopke ter izreče globe kot je to opredeljeno v 96. členu ZVKSES. Ob preračunu predvidenih glob iz tolarjev v evre se upošteva 13. člen Zakona o uvedbi eura (Uradni list RS, št. 114/06) in Uredbo Sveta (ES) št. 1086/2006 z dne 11. julija 2006, ki za preračun valut od 1. 1. 2007 v 4. členu določa menjalno razmerje na 239,640 SIT za 1 EUR.

3.2 Pristojnosti Stanovanjske inšpekcije po SZ-1

Avtor prispevka je mnenja, da je za prodajalce in kupce nepremičnin pri prodaji posameznih delov – stanovanj v stavbah kjer je v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19, v nadaljevanju SZ-1) obvezno imenovanje Upravnika, zelo koristno tudi poznavanje določb SZ-1 v delu, ki se nanaša na imenovanje upravnika, saj navsezadnje ta, v skladu z 22. členom ZVKSES, prevzema skupne dele stavbe z več posameznimi deli.

V skladu z drugim odstavkom 124. člena SZ-1 Stanovanjska inšpekcija izvaja nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju, ki se nanaša na zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba ter zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb.

Stanovanjska inšpekcija lahko ukrepa v kolikor obstajajo utemeljeni razlogi za uvedbo postopka po uradni dolžnosti ter na podlagi 125., 126., 126.a, 128., 129. in 153.a člena SZ-1 izreka morebitne upravne ukrepe. Ob ugotovljenih nepravilnostih po uradni dolžnosti inšpektor lahko uvede tudi prekrškovni postopek za prekrške kot je to določeno v 168., 169., 170., 171. in 172. členu SZ-1.

Kot je opredeljeno v 21. členu ZVKSES, v primeru če so predmet prodajnih pogodb posamezni deli stavbe z več kot osmimi posameznimi deli in če sta kupca (etažna lastnika) več kot dva ali če se je prodajalec s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe tako zavezal, mora prodajalec s pravno oziroma fizično osebo, ki je v skladu z 49. členom SZ-1 upravičena opravljati upravniške storitve, skleniti Pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Prodajalec odgovarja kupcem za škodo, ki jim nastane, če pri izbiri osebe za upravnika oziroma pri določitvi pravic in obveznosti v Pogodbi o opravljanju upravniških storitev ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka. Kadar mora tako prodajalec ob upoštevanju 21. člena ZVKSES določiti upravnika, (oziroma ob upoštevanju 118. člena SPZ / enako 48. člen SZ-1) ima prodajalec obveznost izročiti upravniku stavbe predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni deli stavbe ter projekte izvedenih del, ter tako opravi prevzem skupnih delov stavbe za račun vseh kupcev (beri: bodočih etažnih lastnikov).

V kolikor bi Stanovanjska inšpekcija v okviru izvajanja inšpekcijskega nadzora ugotovila, da stavba, ki bi po omenjenih določbah SZ-1 morala imeti upravnika stavbe, upravnika nima, bi lahko v skladu z 128. členom SZ-1 z odločbo določila začasnega upravnika za dobo šestih mesecev oziroma ga lahko na podlagi 49. člena SZ-1 na predlog kateregakoli etažnega lastnika določi tudi sodišče v nepravdnem postopku (problematika večletne prodaje posameznih delov – stanovanj v »novih« stavbah).

3.3 Izvedeni usmerjeni nadzor Stanovanjske inšpekcije

V letu 2020 je bila izvedena usmerjena akcija Inšpektorata za preveritev oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb, razpršenih po celotnem območju RS. Z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi ob prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb, je bil načrtovan inšpekcijski nadzor nad naključno izbranimi stavbami za katere se oglašuje prodaja v različnih medijih (časopis, spletne strani prodajalcev, plakati, ...). Zaradi zagotovitve zajema čim večjega nabora prodajalcev različnih stavb, se je posamezni prodajalec in oglaševana stavba, ki je predmet nadzora pojavil le enkrat.

Inšpekcijski nadzor nad oglaševanjem prodaje je bil izveden nad naključno izbranimi nepremičninami na območju celotne države. V sklopu izvajanja usmerjenega inšpekcijskega nadzora je bilo tako preverjeno ali so izpolnjeni pogoji za sklepanje pogodb oziroma oglaševanje nepremičnine kot so opredeljeni v 5. členu ZVKSES.

Od načrtovanih usmerjenih nadzorov petindvajsetih (25) oglaševanih nepremičnin je bilo v usmerjeno akcijo vključenih petindvajset (25) nepremičnin. Od nadzorovanih petindvajsetih (25) prodaj nepremičnin, jih je v enajstih (11) primerih vršil prodajo investitor sam, v štirinajstih (14) primerih pa je imel investitor sklenjeno posredniško pogodbo o prodaji in oglaševanju nepremičnine z nepremičninskim posrednikom. Iz vzorca izvedenih usmerjenih nadzorov je mogoče razbrati večji delež prodajalcev, kjer v primeru prodaje večjih večstanovanjskih stavb, investitor – prodajalec običajno za ta namen ustanovi novo podjetje, ki je namenjeno prodaji posameznih delov v določeni stavbi ali soseski (investitor ima lahko več aktualnih projektov, kjer za vsakega posebej ustanovi novo podjetje, ki nastopa kot prodajalec).

V izvedenih nadzorih petindvajsetih (25) oglaševanih nepremičnin, v enaindvajsetih (21) primerih ni bilo ugotovljenih nepravilnosti, medtem ko je bilo v štirih (4) primerih ugotovljeno, da niso izpolnjeni pogoji iz 5. člena ZVKSES za pričetek oglaševanja in prodaje nepremičnin in sicer:

- kršitve 3. točke, (1). odstavka 5. člena ZVKSES – Splošni pogoji prodaje 2 ×,
- kršitve 2. točke, (1). odstavka 5. člena ZVKSES – Gradbeno dovoljenje 3 ×.

V enem (1) primeru je bila na podlagi 94. člena ZVKSES izdana inšpekcijska odločba s katero je bilo prepovedano sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje (postopek še ni zaključen). V enem (1) primeru je nepremičninska družba oglaševala prodajo brez ustreznega gradbenega dovoljenja, zato je bila zadeva posredovana v preučitev tudi na Tržni inšpektorat RS (morebitne kršitve ZNPosr zaradi domnevno zavajajočega oglaševanja). V enem (1) primeru je bil oglas umaknjen, prodaja je potekala v stečajnem postopku, stečajni upravitelj pa o oglaševanju niti ni bil seznanjen. V enem (1) primeru pa se je oglaševanje prodaje nanašalo na bodoče gradnje, kjer niso bili izpolnjeni pogoji za prodajo, zato je bila zadeva posredovana tudi v preučitev na Tržni inšpektorat RS (morebitne kršitve ZNPosr zaradi domnevno zavajajočega oglaševanja).

V okviru izvedene usmerjene akcije Stanovanjske inšpekcije za preveritev oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb, je bila izdana ena (1) upravna odločba (postopek še ni končan, oglaševanje je bilo sicer prekinjeno), saj so ob seznanitvi inšpekcijskih zavezancev o kršitvi zakonodaje, praktično vsi spoštovali ZVKSES, ter tako rekoč nemudoma prenehali z oglaševanjem. Glede na izrečene ukrepe Stanovanjske inšpekcije bi lahko sklepali, da je bilo ugotovljenih malo kršitev področne zakonodaje oziroma ZVKSES, vendar glede na velikost vzorca (zgolj 25 oglasov) tak sklep ne bi bil verodostojen.

V dveh (2) primerih je bila zadeva odstopljena tudi na Tržni inšpektorat RS, ki bo zadevo lahko preučil z vidika njihove pristojnosti, predvsem v delu ki se nanaša na podajanje nezakonitih, nepopolnih, napačnih, zavajajočih ali lažnih podatkov o nepremičnini, za katero se posreduje.

Iz navedenih ugotovitev sledi, da bomo stanovanjski inšpektorji nadaljevali z izvajanjem nadzora nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, saj se kršitve določil ZVKSES še vedno ponavljajo ter s tem prispevali k osveščanju tako prodajalcev kakor kupcev novih nepremičnin.

4. Namesto zaključka – ugotovitve

Ob izvedeni usmerjeni akciji Stanovanjske inšpekcije za preveritev oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb, razpršenih po celotnem območju RS z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi ob prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb, je bilo iz sicer skromnega vzorca izvedenih nadzorov iz katerega bi bilo moč posploševati, ugotovljeno:

- ugotovljena je bila kršitev povezana s tem, da je bilo pričeto z oglaševanjem in prodajo posameznih delov stavbe, dokumentacija (Splošni pogoji prodaje v obliki notarskega zapisa, Gradbeno dovoljenje) pa je bila še v izdelavi (prehiter začetek oglaševanja in prodaje, kar je verjetno povezano s financiranjem oziroma kreditiranjem gradnje ...) oziroma prodajalec ni razpolagal z zakonsko opredeljenimi listinami,
- na spletni strani nepremičninskega posrednika je bil objavljen oglas, ki ni bil več aktualen – potrebno je sprotno ažuriranje oglasov sicer lahko govorimo tudi o podajanju nezakonitih, nepopolnih, napačnih, zavajajočih ali lažnih podatkov o nepremičnini, za katero posreduje nepremičninski posrednik,
- ob seznanitvi inšpekcijskih zavezancev o kršitvi zakonodaje, so ti spoštovali ZVKSES oziroma izdano odločbo inšpektorata ter tako rekoč nemudoma pristopili k vzpostavitvi zakonitega stanja oziroma so prenehali z oglaševanjem prodaje, s čimer je bil namen inšpekcijskega nadzora dosežen (v treh (3) primerih bi sicer lahko Stanovanjska inšpekcija izdala odločbo na podlagi 94. člena ZVKSES, pa je bil oglas umaknjen že po prejetju poziva Stanovanjske inšpekcije za dostavo dokumentacije, torej pred izvedbo vseh dokazov v postopku),
- ob izvedem usmerjenem nadzoru (vsaj dva (2) primera) je bilo ugotovljeno, da je nepremičnino prodajala nepremičninska družba kot posrednik, ki ni ne investitor ne vmesni kupec niti končni kupec, 2. poglavje ZVKSES pa se glede na 4. člen uporablja, takrat ko prodajalec sklepa pogodbe bodisi kot investitor bodisi kot vmesni kupec. Po ZVKSES ni možno inšpekcijsko ukrepanje zoper nepremičninsko družbo kot posrednika niti ni možna uvedba prekrškovnega postopka zoper nepremičninsko družbo, ki nima položaja investitorja oziroma vmesnega kupca (možen zgolj odstop na Tržni inšpektorat RS v smislu nadzora nad določbami ZNPosr),
- določbe ZVKSES se uporabljajo takrat ko gre za gradnjo, kot je bila opredeljena v času sprejetja ZVKSES, kjer je takrat veljavni ZGO-1 gradnjo opredeljeval kot izvedbo gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.

Kot že zapisano, je vzorec, ki ga je zajemala usmerjena akcija Stanovanjske inšpekcije veliko premajhen, da bi lahko posploševali na celotno panogo oglaševanja in prodaje nepremičnin, poleg tega v primeru ugotovljenih kršitev ZVKSES ni bila opravljena nobena anketa iz katere bi lahko korektno ugotovili dejanske razloge za pojav kršitev (zgolj indici do katerih je bilo moč priti ob prostovoljnih razgovorih s prodajalci, ki so »kršili« ZVKSES). Glede na to, da so inšpekcijski zavezanci, takoj ko so prejeli poziv Stanovanjske inšpekcije in bili seznanjeni z določbami ZVKSES, pristopili k vzpostavitvi zakonitega stanja (prenehanje z oglaševanjem do ureditve dokumentacije), bi bilo lahko vzrok za tako ravnanje mogoče iskati tudi v nevednosti prodajalcev oziroma nepremičninskih posrednikov (zgolj poznavanje določb ZNPosr ne pa tudi ZVKSES).

Po podatkih Geodetske uprave RS se število nepremičninskih transakcij v prvem letošnjem polletju ni zmanjšalo tako drastično, kot je bilo glede na okoliščine morda pričakovati (razglašena epidemija marca 2020) predvsem zaradi realizacije poslov, sklenjenih pred razglasitvijo epidemije in hitrega okrevanja nepremičninskega trga po preklicu epidemije. Na splošno so cene stanovanjskih nepremičnin, kljub velikemu dvomesečnemu upadu števila transakcij, še naprej rasle (GURS, 2020).

Ne glede na rahel upad prodaje nepremičnin v letu 2020 in na relativno majhno število ugotovljenih nepravilnosti, bi bilo glede na ugotovitve nadzora smiselno izvedeno akcijo ponoviti v vsaj enakem obsegu ter s tem krepiti občutek prisotnosti Stanovanjske inšpekcije na terenu ter s tem prispevati k osveščenosti vseh deležnikov pri prodaji nepremičnin (cilj: manj kršitev zakonodaje oziroma, da se le-te ne ponavljajo, izboljšano informiranje kupcev, doseganje namena predpisa, ...).

5. Izbrani primeri sodne prakse

- Sklep Vrhovnega Sodišča RS X Ips 387/2009, 16. 12. 2009

Po določbi drugega odstavka 3. člena v povezavi s četrtem odstavkom 3. člena ZVKSES je namreč definiran kot vmesni kupec tista oseba, ki je stavbo ali njen del kupila od investitorja ali drugega vmesnega kupca, te stavbe pa ni uporabljala za lastno bivanje ali za opravljanje lastne dejavnost, in tudi ni drugim osebam dovolila take uporabe na podlagi izjave, do preklica ali podelitve osebne služnosti, oziroma je ni oddala v najem, zato se šteje, da je stavbo kupila z namenom nadaljnje prodaje in ne z namenom njene uporabe.

- Sodba Višjega Sodišča RS I Cp 698/2014, 3. 9. 2014

Pojem investitorja ni povezan z dokončanjem predmeta prodaje. Tudi že zgrajena stanovanja so namreč lahko obremenjena s pravnimi oziroma stvarnimi napakami, prodaja stanovanja s takšnimi pomanjkljivostmi pa predstavlja neizpolnitev obveznosti s strani investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi. Ravno pred takšno poslovno prakso želi zakon končne kupce tudi zaščititi. Pravila ZVKSES imajo, za razliko od pravil OZ, značilnost prisilnih (kogentnih) pravil, katerih uporabe s pogodbo (razen izjemoma) ni mogoče izključiti.

- Sodba Upravnega Sodišča RS I U 1843/2011, 24. 1. 2012

Inšpektor stanovanjske inšpekcije je po določbah 94. člena ZVKSES pristojen vedno, kadar gre za prodajo stanovanj potrošnikom. Da gre v konkretnem primeru za prodajo stanovanj, sledi iz splošnih pogojev prodaje in iz prodajne pogodbe, pa tudi iz javnih evidenc. Drugačne tožbene navedbe, po katerih naj bi tožeča stranka sklepala prodajne pogodbe za apartmajske turistični objekt oziroma za apartmaje, so v nasprotju s podatki spisov. Glede na nesporno ugotovitev, da v času odločanja še ni bilo izdano ustrezno gradbeno dovoljenje (za stanovanjski objekt), kar je eden od pogojev za sklenitev prodajne pogodbe, pa obstaja tudi podlaga za to, da je inšpektor v konkretnem primeru ukrepal ter na podlagi četrtega odstavka 94. člena ZVKSES izdal izpodbijano odločbo, s katero je prepovedal tako prodajo kot oglaševanje stanovanj na zadevni lokaciji.

- Sodba Upravnega Sodišča RS I U 1559/2011, 11. 9. 2012

Tožnica je za nepremičnino s kupcem – fizično osebo sklenila prodajno pogodbo, pri čemer je iz enostanovanjske hiše, ki je predmet prodaje, izvzet posamezni del. Ker tako ne gre več za prodajo enotnega objekta, temveč posameznega dela, bi bilo na stavbi treba vzpostaviti etažno lastnino ter pripraviti splošne pogoje prodaje v smislu 3. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES. Ni pravilno tožbeno stališče, da se za obravnavani primer ne morejo uporabiti določbe ZVKSES, ker je bila ob sklepanju prodajne pogodbe nepremičnina že v celoti dokončana oziroma je bila dokončana pred uveljavitvijo ZVKSES. Glede na določbo prvega odstavka 98. člena ZVKSES se namreč določbe tega zakona uporabljajo za (vse) prodajne pogodbe, sklenjene po uveljavitvi zakona.

- Sodba Upravnega Sodišča RS III U 304/2010, 16. 9. 2011

Tožeča stranka za posamezne dele stavbe, zgrajene na podlagi spremembe gradbenega dovoljenja, ni določila splošnih pogojev prodaje v obliki notarskega zapisa, pogoji iz 1. odstavka 5. člena ZVKSES pa morajo biti izpolnjeni kumulativno.

- Sklep in Sodba Vrhovnega Sodišča RS II Ips 24/2019, 9. 1. 2020

Namen ZVKSES je varstvo končnega kupca. Res je, da ta zakon govori tako o odgovornosti investitorja kot o odgovornosti vmesnega kupca. A razlog, da je sploh vpeljan institut vmesnega kupca, je ta, da se kavtele tega specialnega zakona raztezajo tudi na primere, ko kot prodajalec nastopa vmesni kupec in da niso zamejene zgolj na položaj, ko je prodajalec sam investitor. A prodajalec je vselej le eden, saj zakonodajalec ni storil še nadaljnjega koraka, da bi pogodbeno zavezo raztezal na obe osebi. V konkretnem primeru je bil namen ustanovitve (nove) družbe v nasprotju z namenom, zaradi katerega se gospodarske družbe ustanavljajo (pojem »zloraba družbe kot pravne osebe« je nedoločen pravni pojem (pravni standard), ki ga je treba v vsakem posamičnem primeru napolniti z ugotovitvijo vseh relevantnih okoliščin).

Viri

Stanovanjska zakonodaja v praksi: SZ-1 – NPB s poudarkom na noveli in ZVKSES, stališča uporabnikov predpisov, praksa sodnega in upravno inšpekcijskega odločanja s stališči pristojnih organov za spremljanje predpisov (z navzkrižnim navajanjem zakonodaje), Mojca Štritof-Brus, Planet GV, poslovno izobraževanje, 2009, ISBN 9789616529723 9616529722, (Štritof-Brus, 2009);

- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb – uvodna pojasnila in vzorci pravnih aktov, dr. Nina Plavšak, GV Založba, 2004, ISBN: 8670613395 9788670613393, (Plavšak, 2004);
- Inšpekcijski nadzor, Razprave, Sodna praksa in komentar zakona, Urednica Polonca Kovač in drugi, Ljubljana 2016, , ISBN 978-961-204-601-9, Uradni list RS (Kovač, 2016);
- Preliminarno Poročilo IRSOP – Nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb 2020;
- <https://www.nrpslo.org/podrobnosti/npk/10345831> (NPK, 2020);
- https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno_preliminarno_porocilo_za_leto_2020.pdf (GURS, 2020).

O avtorju

Mag. Boštjan Rus od leta 2010 naprej, je zaposlen na Inšpektoratu Republike Slovenije za okolje in prostor (IRSOP), kjer je najprej opravljal delovne naloge kot gradbeni inšpektor, zadnjih pet let pa aktivno deluje v vlogi stanovanjskega inšpektorja. Kot inšpektor samostojno vodi inšpekcijske in prekrškovne postopke ter sodeluje pri pripravi pojasnil tako zainteresirani javnosti kakor resornemu Ministrstvu. Poleg rednih delovnih obveznosti, se intenzivno ukvarja z opravljanjem delovnih nalog s področja preventive na področju inšpekcijskega nadzora ter s tem pripomore k spoštovanju zakonov in podzakonskih aktov.

Ugotovitve nadzora na področju nepremičninskega posredovanja

Helena Pogačar

Tržni inšpektorat Republike Slovenije, tržna inšpektorica

1. Uvod

Zakon o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNPosr) velja že 17 let, v tem času pa je bil nekajkrat noveliran, nazadnje z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNPosr-C) v letu 2019, s pričetkom veljavnosti 10. 8. 2020.

Novela ZNPosr-C je prinesla spremembe samo nekaj posameznih določb s poudarkom na tistih, ki urejajo plačila nepremičninskim družbam, in sicer tako glede plačila za posredovanje, kot tudi glede dodatnih storitev.

ZNPosr že od vsega začetka omejuje višino plačila za posredovanje v primeru prodaje nepremičnine na 4% prodajne vrednosti, ne glede na to, ali gre za gospodarske posredniške pogodbe ali gre za potrošniške posredniške pogodbe, medtem ko se je plačilo za ostale posle posredovanja določalo prosto na trgu. Z novelo ZNPosr-C pa se je omejilo tudi plačilo za posredovanje v primeru najemne pogodbe. Le-to sme znašati največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. Pomembno je, da se ta določba ne uporablja za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.

Prav tako je bil z novelo črtan stavek v ZNPosr, ki je predvideval možnost delitve plačila za posredovanje med naročitelja in tretjo osebo, z namenom, da se onemogoči prevalitev stroškov plačila za posredovanje na tretjo osebo. Delitev plačila med obe pogodbeni stranki je bilo sicer dovoljeno že s prvim ZNPosr iz leta 2003, zato je to ustaljena praksa pri posredovanju v prometu z nepremičninami.

Na novo se ureja tudi ničnost pogodb o posredovanju, o kateri ne odloča inšpektor, pač pa je to stvar presoje sodišča.

Na novo je ZNPosr-C uredil tudi plačilo dejanskih stroškov, ki do uveljavitve novele niso bili urejeni s tem zakonom, drugače pa je uredil plačilo za dodatne storitve.

Plačilo dejanskih stroškov do uveljavitve te novele ni bilo zakonsko urejeno, kar je v praksi, po izkušnjah Tržnega inšpektorata RS, velikokrat pomenilo, da je nepremičninska družba, ki ni imela pravice do plačila za posredovanje, naročitelju zaračunala nesorazmerno visoke stroške. Stroški, ki jih je nepremičninska družba zaračunala so bili sicer določeni v ceniku, s katerim so bile stranke predhodno seznanjene, vendar pa so bili določeni tako visoko, da so skoraj dosegli višino najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje.

S tega vidika je bila ureditev plačila dejanskih stroškov potrebna, vendar pa je ZNPosr-C, predvsem v luči varstva potrošnika, kot šibkejše stranke v razmerju do podjetja, višino maksimalnih stroškov omejil na zelo nizek znesek. Tako je po zakonu plačilo dejanskih stroškov omejeno na višino 150 EUR (ter dodatno DDV, če je nepremičninska družba zavezanka za plačilo DDV), dovoljeno pa le, če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje in se je z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorila za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, v posebej določenih primerih, in sicer ko naročitelj (a) sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o

nepremičnini, (b) sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe ali (c) enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

V zvezi z dodatnimi storitvami pa velja, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za dodatne storitve, če so te dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni njihova količina in cena. To tudi pomeni, da dodatnih storitev ni potrebno več označevati na ceniku, pač pa se njihova cena določi v sami pogodbi, kar z vidika nadzora našega inšpektorata zadostuje in je tudi bolj prijazno do pogodbenih strank, saj vseh dodatnih storitev in njihovih cen na trgu ni mogoče določiti.

Z novelo so bili sicer spremenjeni tudi člani, ki urejajo pridobitev statusa nepremičninskega posrednika, priznavanje poklicnih kvalifikacij in občasno opravljanje reguliranega poklica, ki pa vplivajo predvsem na delo Ministrstva za okolje in prostor, ki vodi Imenik nepremičninskih posrednikov in ugotavlja pogoje za vpis vanj.

Na podlagi vsega navedenega je potrebno povedati še, da novela zakona ni posegla v že veljavno sklenjene pogodbe o posredovanju, kar pomeni, da k tistim pogodbam, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo ZNPosr-C, ni bilo potrebno sklepati aneksov, pač pa so nepremičninski družbi pripadla plačila tako, kot so bila določena s pogodbo.

Glede na to, da za posredovanja pri najemnih pogodbah omejitev pri plačilu za gospodarske pogodbe ne velja, bi bilo ustrezno, da bi se plačilo za posredovanje v primeru prodaje, kadar gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, prav tako prepustilo dogovoru med pogodbenima strankama.

2. Pravni okvir nadzora Tržnega inšpektorata RS na kratko

Tržni inšpektorat RS nadzoruje veliko število področij, to pa pomeni, da pri nepremičninski družbi tržni inšpektor ne bo preveril zgolj spoštovanja ZNPosr, pač pa bo poslovanje lahko pregledano tudi z vidika Zakona o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno, v okviru katerega se preverja ustreznost vpisa dejavnosti v temeljni akt oziroma ustreznost registracije, Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, Zakona o varstvu potrošnikov, Zakona o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami, nenazadnje pa tudi z vidika Zakona o avtorski in sorodnih pravicah, glede programske opreme, ki jo uporablja na računalnikih.

Poleg nepremičninskih družb se lahko postopke vodi tudi zoper nepremičninske posrednike kot fizične osebe, saj so zanje v zakonu določene sankcije, v primeru, ko ne ravnajo v skladu z zakonom.

3. Ugotovitve nadzora

Leto 2019

V letu 2019, takoj po uveljavitvi ZNPosr-C se je nadzor opravljal predvsem v okviru prejetih prijav, še posebej v luči dejstva, da je določba ZNPosr-C, ki ureja dejanske stroške, pričela veljati šele 3 mesece po uveljavitvi zakona. Največkrat je bilo ugotovljeno, da nepremičninska družba v pogojih poslovanja ali v pogodbi o posredovanju uporablja nepošten pogodben pogoj glede delitve plačila, v enem primeru je nepremičninska družba zahtevala plačilo v nasprotju z določbami zakona, prav tako nepremičninske družbe v pogodbi o posredovanju niso navedle vseh zakonsko predpisanih elementov ali pa niso imele označenih cen storitve. V enem primeru je bilo ugotovljeno, da zavezanec nima ustrezno urejenega zavarovanja za odškodninsko odgovornost.

Kot navedeno, je bilo največ kršitev ugotovljenih glede navajanja delitve plačila, kar je problematično že pred spremembo zakona, saj je zakon določal, da se plačilo lahko deli, če se pogodbeni stranki tako dogovorita, največkrat pa delitev pačila ni bila stvar dogovora pogodbenih strank, pač pa je delitev plačila pogojevala kar nepremičninska družba sama, kar pa ni v skladu z zakonom.

Največ ukrepov je bilo izrečenih zoper nepremičninske posrednike, ki niso deponirali izkaznice nepremičninskega posrednika pri Ministrstvu za okolje in prostor, kar so bili dolžni storiti zaradi začasnega

odvzema statusa nepremičninskega posrednika, o čemer je bil inšpektorat obveščen s strani ministrstva. V zvezi s to kršitvijo so bili uvedeni prekrškovni postopki, v okviru katerih so bila največkrat izrečena opozorila, saj so kršitelji izkaznice deponirali pri ministrstvu ali pa jih preklicali, kar je tudi namen predpisa. V postopkih se je izkazalo, da je šlo večinoma za osebe, ki se z dejavnostjo nepremičninskega posredovanja niso ukvarjale, so pa v preteklosti opravile izobraževanje in pridobile izkaznice, zato so takoj po prejemu obvestila s strani inšpektorata izkaznico deponirale in s tem zadostile zakonski zahtevi.

Leto 2020

Na nadzor v letu 2020 je deloma vplivala tudi epidemija koronavirusa, zato do sedaj nismo uspeli opraviti nadzorov v tolikšnem številu, kot bi si želeli, ne glede na to pa lahko podamo nekatere najpogostejše zapažene kršitve, izpostavljene pa bodo tudi nekatere enkratne kršitve, saj je to v smislu zagotavljanja urejenosti trga potrebno.

Plačilo za posredovanje

Nepremičninska družba v primeru posedovanja pri prodaji nepremičnine običajno za plačilo zahteva 4% od dosežene prodajne cene, kar pa lahko zaračuna le naročitelju. Glede na dolgoletno prakso, ko se je plačilo delilo med naročitelja in tretjo osebo, pa je posledica brisanja določbe o delitvi plačila, da naročitelji ne želijo sami nositi celotnega plačila za posredovanje oziroma si želijo te stroške na nek način znižati, zato v okviru posredovanja postavljajo različne pogoje prodaje, in sicer največkrat želijo povrnitev dela stroškov posredovanja ali prevajajo plačilo davka na promet z nepremičninami na tretjo osebo.

Na tej podlagi se je na trgu izoblikovala različna praksa, povezana s plačili za posredovanje in drugimi stroški. Tako nepremičninske družbe že v oglasih navajajo pogoje, pod katerimi bo naročitelj (prodajalec, najemodajalec) nepremičnino prodal ali oddal v najem.

Oglasi, ki jih objavljajo nepremičninske družbe, poleg z zakonom predpisanih sestavin, vsebujejo tudi druge informacije, običajno pa so te povezane s plačilom oziroma stroški tretje osebe, ki se bo odzvala na oglas. ZNPosr predpisuje zgolj osnovne, minimalne informacije, ki jih oglas mora vsebovati. Pogoji, pod katerimi je naročitelj pripravljen skleniti pogodbo, so bistvene informacije za tretjo osebo, saj tretja oseba mora vedeti, kakšne dodatne stroške lahko pričakuje v zvezi s sklenitvijo pogodbe, morajo pa takšni pogoji izhajati iz pogodbe o posredovanju, zato morajo biti te informacije v oglasu navedene. Pri pogojih naročitelja gre načeloma za neko pogajalsko izhodišče glede sklenitve posla in ne pomeni dokončno zavezujočih določil za tretjo osebo.

V zvezi s tem je TIRS obravnaval različne oglase in primeroma zasledil naslednje pogoje:

- Pogoj prodajalca za sklenitev posla: Kupec plača davek na promet nepremičnin v višini 2% prodajne cene
- Najemnik ob vselitvi najemodajalcu plača dve varščini. Mesečno plačilo zajema najemnino za tekoči mesec in stroške za prejšnji mesec. Najemnik prevzame v plačilo del stroška sestave najemne pogodbe, izvedbo primopredaje nepremičnine in sestavo zapisnika, sodelovanje pri prepisu naročnin, pripravo in hrambo slikovnega gradiva skladno s cenikom, navedenim v splošnih pogojih poslovanja nepremičninske družbe
- Pogoj lastnika za sklenitev posla je, da kupec plača davek na promet nepremičnin v višini 2% prodajne cene, 1/2 stroškov notarskega zapisa prodajne pogodbe in stroške vpisa v zemljiško knjigo.

V skladu s 3. odstavkom 5. člena ZNPosr nepremičninska družba lahko plačilo za posredovanje zaračuna samo naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju. To pomeni, da lahko nepremičninska družba račun za svoje storitve načeloma izda zgolj naročitelju, tretji osebi pa izjemoma (npr. tretja oseba nepremičninski družbi naroči vpis na novo pridobljene nepremičnine zemljiško knjigo, ipd...).

Pred oziroma najkasneje ob sklenitvi pogodbe o posredovanju, katere posledica je tudi oglaševanje nepremičnine, mora nepremičninska družba naročitelja v skladu s 17. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mora nepremičninska družba naročitelju pojasniti več vidikov v zvezi s sklenitvijo pogodbe v prometu z nepremičninami (prodajne, najemne, ipd.), zlasti pa tržne razmere v zvezi z določitvijo cene nepremičnine, vsebino predpisov za veljavno sklenitve pogodbe, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji ter višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja. V okviru te obveznosti nepremičninska družba naročitelju lahko pojasni tudi, na kakšen način lahko naročitelj zniža svoje stroške oziroma doseže željeno neto ceno nepremičnine, (npr. tudi tako, da davek na promet z nepremičninami plača kupec, itd.).

Stvar dogovora pogodbenih strank prodajne/najemne pogodbe je, na kakšen način, če sploh, se razdelijo stroški posredovanja, kdo plača davek, kdo nosi druge stroške (npr. stroške primopredaje) ipd. Če gre za prodajo, se prodajalec sam, svobodno odloča, pod kakšnimi pogoji bo prodal svojo nepremičnino, kupec se odloči, ali jo bo pod takimi pogoji kupil. V to pogodbeno svobodo inšpektorat ne more posegati. Pogodba o posredovanju, ki jo naročitelj sklene z nepremičninsko družbo in ki vsebuje naročiteljeve posebne pogoje prodaje, najema, ipd., za tretjo osebo ni zavezujoča, končni pogoji, pod katerimi bosta pogodbeni strani sklenili pogodbo, so stvar pogajanj med naročiteljem in tretjo osebo, pri katerih seveda sodeluje tudi nepremičninski posrednik. Ko se obe stranki strinjata glede prodajnih/najemnih pogojev, pa pride do sklenitve pogodbe (prodajne, najemne), s katero se dogovorijo tudi vsi elementi posla.

Kot navedeno že zgoraj pa stroškov posredovanja, tudi če je med naročiteljem in tretjo osebo dogovorjeno, da tretja oseba del teh stroškov povrne naročitelju, nepremičninska družba ne sme zaračunati tretji osebi. To pomeni, da nepremičninska družba račun za posredovanje lahko izda zgolj naročitelju, naročitelj in tretja oseba pa medsebojne sporazume glede plačila posredovanja, davka, drugih stroškov, uredita s prodajno/najemno pogodbo in se na podlagi te pogodbe ti stroški tudi poplačujejo oziroma jih naročitelj sam terja od tretje osebe.

Pri nadzoru ni bilo ugotovljeno, da bi nepremičninske družbe zaračunavale plačilo za posredovanje ali druge stroške, ki so navedene kot prodajni pogoj v pogodbi o posredovanju, tretjim osebam.

Če se v okviru postopka ugotovi, da prodajne pogoje postavlja nepremičninska družba (npr. so že vnaprej natisnjeni na tipskih pogodbah, so na vseh pogodbah enaki, niso dogovorjeni s pogodbo o posredovanju, pač pa so samo navedeni v oglasu, ipd.), ali da nepremičninska družba strankam vsiljuje dodatne storitve (z namenom pridobitve plačila), gre lahko za nepošten pogodbeni pogoj – ravnanje nepremičninske družbe je v nasprotju z načeli dobre vere in poštenja, takšnega pogoja nepremičninska družba v skladu s določbami Zakona o varstvu potrošnikov ne sme postavljati.

Poleg tega opažamo, da se pri nepremičninskih družbah ne pojavljajo več prakse, ko bi nepremičninska družba v celoti prevalila breme plačila za posredovanje na tretjo osebo, kot se je dogajalo prej in kar se je oglaševalo kot konkurenčna prednost.

Glede pravice nepremičninske družbe do plačila za posredovanje je potrebno v luči, po našem mnenju neustreznih rešitev za gospodarske posle, izpostaviti primer nepremičninske družbe, ki ima sklenjeno pogodbo o posredovanju z večjo gospodarsko družbo za prodajo več stanovanjskih enot. S pogodbo o posredovanju je bilo dogovorjeno, da naročiteljica nepremičninski družbi plača vsak ogled stanovanja, ne glede na to, ali je kasneje s tretjo osebo, ki si je nepremičnino ogledala, tudi sklenjena pogodba o prodaji, nepremičninska družba je tudi prejela plačilo za ogled (ki so del posredniške storitve), kar de facto pomeni, da je prejela plačilo za posredovanje, še preden je bila kupoprodajna pogodba sklenjena, kar predstavlja kršitev ZNPosr, čeprav je bila volja naročitelja, da, v izogib izrabi svojih kadrovskih resursov, nepremičninski družbi plačuje za opravljene ogleda in ji s tem povrne dejanske stroške.

Po novem imajo nepremičninske družbe, če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, pravico do plačila za posredovanje, pod pogoji iz 25.a člena tega zakona, če se nepremičninska družba in naročitelj tako dogovorita (s pogodbo o posredovanju). To pomeni, da ima v takem primeru nepremičninska družba pravico do plačila v višini 150 EUR (in DDV).

V zvezi s to obveznostjo je bilo največkrat ugotovljeno, da nepremičninske družbe v svojih splošnih pogojih in pogodbah besedila niso prilagodile novemu zakonu, pač pa so to imele določeno še po starem, ko so imele pravico do višjega plačila.

Dodatne storitve (plačajo se poleg plačila za posredovanje)

Glede dodatnih storitev, ki so po novem urejene v 25.a členu ZNPosr, prav tako velja sprememba, in sicer morajo biti dodatne storitve dogovorjene s pogodbo o posredovanju, v njej morata biti opredeljena njihova količina in cena. V zvezi s tem imajo lahko nepremičninske družbe izdelan tudi cenik, ki mora biti sestavni del pogodbe o posredovanju.

Obveza nepremičninske družbe je spraviti naročitelja v stik s tretjo osebo, voditi ogleda in sodelovati pri pogajanjih za sklenitev posla med naročiteljem in tretjo osebo. Vse storitve, ki so opravljene potem, ko so pogajanja zaključena (uspešno ali neuspešno), tudi zagotovitev sestave kupoprodajne/najemne, ipd. pogodbe, so dodatne storitve in jih lahko nepremičninska družba zaračuna posebej, poleg provizije. Nekaterne nepremičninske družbe te storitve, še vedno, kot konkurenčno prednost, vključujejo v plačilo za posredovanje, po novem pa se v veliko oglasih, sploh, kadar gre za najemno razmerje, plačilo dela teh stroškov oglašuje kot pogoj prodajalca za sklenitev posla. Pogodbeni stranki se lahko odločita, da bosta koristili te storitve in jih zanj opravi nepremičninska družba, lahko pa se seveda odločita, da bosta vse to izvedli sami in storitve nepremičninske družbe niso potrebne.

Običajno nepremičninska družba tudi sodeluje pri primopredaji nepremičnine, o čemer se sestavi zapisnik. Ta storitev ne sodi med posle, ki bi se morali opraviti v okviru posredovanja, saj je posredovanje zaključeno, ko se pogodbeni stranki dogovorita o sklenitvi pogodbe oziroma jo skleneta. Po našem opažanju so do spremembe zakona v letu 2019 nepremičninske družbe primopredajo in vse posle povezane s tem (popis števcov, obvestila dobaviteljem glede spremembe lastništva, ipd.), opravile v okviru posredovanja, kot nek nadstandard storitve posredovanja.

Dodatne storitve lahko zajemajo primeroma še izdelavo cenitvenih poročil, ureditev stanja v nepremičninskih evidencah (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, zemljiška knjiga), urejanje etažne lastnine, ipd. Te storitve lahko naročita obe stranki, tako naročitelj kot tretja oseba, naročijo se lahko pred ali po sklenitvi pogodbe o poslu, za katerega je družba posredovala, tj. kupoprodajna, najemna pogodba, ipd.

Dejanski stroški

Kot izpostavljeno že v uvodu, po novem dejanske stroške lahko nepremičninska družba obračuna le v posebej predpisanih primerih, njihova višina pa je omejena na največ 150 evrov, k temu pa lahko nepremičninske družbe obračunajo še DDV, če so zavezanke za plačilo.

Tudi v zvezi s tem imajo nepremičninske družbe sestavljen cenik, vendar v nobenem primeru ne morejo naročitelju obračunati višje cene, kot je določena z zakonom.

V zvezi s to obveznostjo je bilo pri nadzoru ugotovljeno, da imajo nepremičninske družbe v splošnih pogojih poslovanja in v pogodbah o posredovanju, ki jih sklepajo z naročitelji, določene višje stroške, kot bi jih smeli.

Pri nadzoru ni bilo ugotovljeno, da bi nepremičninska družba stroške dejansko zaračunala v nasprotju z ZNPosr, zato smo kršitve obravnavali kot nepošten pogodbeni pogoj v smislu Zakona o varstvu potrošnikov.

Pogodbe o posredovanju

Zakon določa, katere podatke mora vsebovati pisna pogodba o posredovanju, ne določa pa nobene sankcije, če pogodba ni sklenjena v pisni obliki. To izhaja tudi iz ustaljene sodne prakse, ki je že večkrat odločila, da je veljavna tudi ustna pogodba, saj zakon pomanjkanja pisnosti ne sankcionira. Pisna oblika pogodbe kot tudi v njej določene ostale obvezne sestavine so predpisane le v interesu pogodbenih strank.

Še vedno se pojavljajo nepremičninske družbe, ki posredujejo pri prodaji/oddaji nepremičnin brez sklenjene pisne pogodbe o posredovanju, največkrat zato, ker prodajalci oziroma najemodajalci z nepremičninsko družbo takšne pogodbe ne želijo skleniti.

V takem primeru zakon nima ne civilne, ne upravne ali prekrškovne sankcije, zato niti ne gre za kršitev, lahko pa gre za nepošteno poslovno prakso, v kolikor se nepremičnina oglašuje oziroma ponuja v prodajo/oddajo brez soglasja naročitelja/lastnika.

Ne glede na to pa smo na Tržnem inšpektoratu RS mnenja, da takšna ureditev ni ustrezna in da, vsaj z vidika potrošnika, sedanja ureditev ne zagotavlja zadostne pravne varnosti, zato smo resornemu ministru že večkrat predlagali, da se v zakonu določi obvezna pisna obličnost za pogodbo o posredovanju.

Poleg navedenega pa opažamo še, da nepremičninske družbe spet sklepajo pogodbe o posredovanju s tretjimi osebami, vendar pri tem upoštevajo dejstvo, da posredniška pogodba sklenjena za točno določeno nepremičnino, ne pomeni posredovanja, tako da se pogodbe o posredovanju pri nakupu oziroma najemu sklepajo na način, da se določi območje, kjer naj bi se nepremičnina nahajala, maksimalno ceno, velikost nepremičnine, ipd., torej neke splošne lastnosti nepremičnin.

Sklepanje pogodb s takšno vsebino je (tudi) posledica zakonske ureditve, saj nepremičninska družba lahko plačilo za posredovanje zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju, dvojno posredovanje pa z ZNPosr ni posebej urejeno niti ni prepovedano, po določbah Obligacijskega zakonika, ki splošno ureja posredniško pogodbo, pa je dovoljeno.

Pri tokratnem nadzoru je bilo glede pogodbe o posredovanju največkrat ugotovljeno, da besedilo pogodbe ni bilo prilagojeno novim zakonskim zahtevam, saj imajo nepremičninske družbe na področju posredovanja pri najemu in v zvezi s povračilom dejanskih stroškov po novem pravico do nižjega plačila, prav tako nepremičninske družbe še vedno v pogodbe ne vnašajo podatkov o posredniku in številki licence posrednika, kar je z vidika naročitelja pomembna informacija, saj na tej podlagi lahko v javno dostopnem imeniku nepremičninskih posrednikov preveri, ali ima posrednik licenco.

Sprejemanje denarnih sredstev v hrambo (brez fiduciarnega računa)

Teh kršitev na splošno ni veliko, vendar pa sprejemanje denarnih sredstev brez fiduciarnega računa ali mimo njega zlahka vodi v zlorabo prejetih denarnih sredstev. Pri letošnjem nadzoru smo ugotovili, da je ena od nepremičninskih družb v imenu naročitelja sprejela denarna sredstva, ki pa jih ni hranila na fiduciarnem računu. Običajno se s to kršitvijo srečamo v okviru prejetih prijav, saj zgolj v okviru administrativnega nadzora takšnih kršitev skoraj ni mogoče ugotoviti.

4. Zaključek

Zadnja novela ZNPosr, s katero se je želelo urediti stanje na trgu tako, da tretje osebe ne bi več nosile stroškov nepremičninskega posredovanja, ni prinesla zelenih učinkov, saj je šlo za parcialno urejanje in spremembo posameznih členov, čemur pa ni sledila sprememba ali dopolnitev sankcij.

Splošna ugotovitev je, da je stanje na trgu med nepremičninskimi družbami, neprimerno slabše, kot je bilo pred uveljavitvijo novele, saj so se zaradi drugačne ureditve glede plačila pojavile nove prakse, s katerimi nepremičninske družbe (in naročitelji) zaobidejo zakonske določbe. Razmere so najslabše v osrednji Sloveniji, kjer posluje največ nepremičninskih družb in kjer je tudi največ nepremičnin. Nekatere

slabe prakse, izpostavljene v tem prispevku in povezane s plačilom, se v vzhodnem delu države sploh ne pojavljajo, saj tam že prej ni bila praksa, da bi nepremičninske družbe zahtevale plačilo s strani tretje osebe.

Tržni inšpektorat RS podpira idejo, da se plačilo za posredovanje v primeru, ko gre za gospodarske pogodbe, prepusti trgu oziroma, da plačilo v takem primeru ni omejeno, tudi, kadar gre za kupoprodajne posle, pač pa je to stvar dogovora pogodbenih strank, kar je bilo pri pripravi novega ZNPosr v letu 2017 in 2018, pri katerem so bile upoštevane tudi ugotovitve inšpektorata s terena, že usklajeno.

ZNPosr je bil sprejet predvsem z mislijo na varstvo potrošnika, kot šibkejše stranke v razmerju do nepremičninske družbe, vendar je potreben celovite prenove, s čimer bi se odpravile pomanjkljivosti, ki so se pokazale v času izvajanja tega zakona. S prenovo, ki bi morala biti, v izogib nezadovoljstvu na katerikoli strani, v čim večji možni meri usklajena med vsemi deležniki na trgu, bi bilo področje tudi bolj enotno urejeno, zakon bi nepremičninske družbe lažje izvajale, nadzorni organ pa bi ga lahko učinkoviteje nadzoroval, s čimer bi se preprečile anomalije, kakršne se na trgu dogajajo.

Viri

- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19)
- Zakon o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami (Uradni list RS, št. 53/07)
- Zakon o varstvu potrošnikov (Uradni list RS, št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo, 114/06 – ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/14, 19/15, 55/17 – ZKoliT in 31/18)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US)
- Poslovno poročilo Tržnega inšpektorata RS za leto 2019
- Poročilo Tržnega inšpektorata RS o nadzoru nepremičninskega posredovanja v letu 2020

O avtorici

Helena Pogačar, univerzitetna diplomirana pravnica, na Tržnem inšpektoratu RS zaposlena od leta 2002, že od uveljavitve Zakona o nepremičninskem posredovanju spremlja področje nepremičninskega posredovanja, pri čemer vodi tako inšpekcijske kot prekškovne postopke, skrbi za preventivno delovanje organa na področju nepremičninskega posredovanja ter sodeluje pri pripravi predpisov na različnih področjih dela inšpektorata.

Hoteli – merjenje vrednosti v kriznih časih

mag. Milan Torkar univ.dipl.ing

Tekos d.o.o., direktor

1. Uvodne misli

Covid kriza in z njo povezane omejitve potovanja, poslovne dejavnosti in gibanja posameznikov je resno posegla v hotelsko, gostinsko, potovalno industrijo in naše življenje nasploh. Lastniki hotelov, upravljalci, vlagatelji se soočajo z velikimi izzivi, ki jih niso pričakovali. Omeniti velja še zlasti tudi mestne, poslovne hotele, ki jih je (in jih še bo) kriza resno zaznamovala. V pričujočem prispevku bomo osvetlili sedanost in nakazali prihodnost usode hotelov skozi prizmo vrednosti in merjenja vrednosti. Pri tem bomo opozorili tudi na nekatere težave in probleme v stroki/praksi, ki jih taka kriza še bolj razgalja. Gre za en pogled, ki nikakor ne poskuša biti popoln, še manj pretirano akademski. Ocenjevanje vrednosti hotela zahteva resen premislek in dosti izkušenj, saj ne dopušča teoretično mehanske obravnave v slogu »postavljen teoretični model, vstavljanje številke v model, izračun vrednosti«. Potrebna je presoja kreatorjev vrednosti in vplivnih dejavnikov na vrednost hotela. Koristno, če ne že kar nujno, za prakso je, da vidimo hotel in njegov potencialni trg celostno. Hotel je bistveno več kot le fizični objekt, je premoženje z dušo. To ni pisarna ali hala, kot ni stanovanje. Je nekaj drugega in več. Tako ga je potrebno tudi gledati, ko mu merimo vrednost. So stvari, ki pač zahtevajo selektivno izbiro vsega, najbolj pa kompleksnega razumevanja poslovanja, povezav in ljudi, ki hotel vodijo. Vse seveda ob predpostavki, da smo v stanju to videti in prepoznati, sicer nam vse navajano ne pomaga kaj dosti. Slednje je tudi del odgovora, zakaj je stroškovno / statično merjenje vrednosti v večini primerov povsem neustrezno.

Predvsem pa ne smemo dovoliti, da v teh ranljivih časih razpade hotelski kadrovski sestav, ker bo slednje v praksi pomenilo spiralni razpad sistema nujnih podrednih poslovnih funkcij. V vrednosti je vedno vgrajen tudi ti. notranji človeški kapital, ki ga bilance ne zaznavajo. Praksa kaže, da se danes, pa tudi sicer, hotelskega menedžiranja in tudi ne merjenja vrednosti pač ne more lotiti kdorkoli. Za ocenjevalce kot menedžerje velja, da je nujno razumeti praktičen proces oz. vsebino ustvarjanja in upravljanja vrednosti hotela. Tu stvari pač ne delujejo na ukaz ali na predpis in podobne nedopustne prakse. Zdaj in vedno je končno vse v ljudeh, v ustreznih kadrih. Morebitni razpad znanja v hotelih pomeni verjeten konec za marsikatero uspešno hotelsko zgodbo.

2. Vlaganja v hotel

Tudi danes, kljub sedanji in preteči finančni krizi, vlaganje v hotel vznemirja vlagatelje, lastnike, skratka mnoge udeležence trga. Hoteli so tudi pomemben segment za nalaganje presežnih denarnih sredstev, ki v osnovi velja za bolj konzervativno vlaganje. V kriznih časih pa je to še drugače, izrazito bolj tvegano. Pri vlaganjih v hotel je pametno uporabljati tudi ti. predhodno preizkusno merjenje vrednosti novogradnje hotela, saj se s tem izognemo postinvesticijskim travmam in izgubi denarja. Tak uporaben pripomoček je ti. izkustveno »pravilo palca« ali ADR preizkus vrednosti kot tudi preizkusi z sobnim mnogokratnikom RRM (razmerje vrednosti hotela in prodaje sob). Koristen je torej izračun potencialne cene/vrednosti novega, še nezgrajenega hotela. Vedno moramo, ob novogradnji ali večjem vlaganju, presoditi izvedljivost, soočiti vlaganja in povečanje ekonomske (gospodarske) vrednosti – še predno »zasadimo lopato«.

V normalnih in zdajšnjih kriznih časih šteje le realen, lasten denarni tok, kar ustvarimo sami, tudi ob investiranju. Za izpolnitev slednjega pa mora država vsekakor to zavedanje za kompenzacijo takšnega izpada vgraditi v sedanje ukrepanje glede finančne ali druge oblike pomoči. Morebitni propad je in bo namreč za mnoge, žal, nepovraten. Pri tem vedno težimo k mešanemu vlaganju, po znanem židovskem načelu o varnosti oz. načelu tretjin. Če pa se ob tem vprašamo ali so danes časi za naložbe dobri ali slabi – je pravi odgovor, da so slabe lahko samo naše odločitve.

3. Hoteli in njihove vrednosti (cene)

Pogosta so vprašanja o tem kaj je prava vrednost hotela, kaj je ključ uspeha poslovanja hotela, kako merimo vrednost in poslovno uspešnost hotela, kaj pomeni hotelska zgradba in tržna vrednost in - nena zadnje ali so cene prodanih hotelov pri nas „prave“. Še bolj danes, saj je kriza izreden čas. Ob izvedenih nakupih oz. prodajah je v javnosti, tudi v strokovni, kar pogosto opaziti negotovost o tem, ali je bila prodaja uspešna ali ni bila uspešna, kaj je spodnja in zgornja meja vrednosti hotela in tudi zakaj ocenjene vrednosti hotelov s strani ocenjevalcev pogosto odstopa od končne prodajne cene. Torej je pogosto vprašanje, kaj je dobra cena hotela? Zanesljivo hotelska soba nikakor ni primerljiva s pisarno ali stanovanjem, kot se to nemalokrat pojavlja celo v bolj strokovnih krogih. Gre za strokovno povsem nedopustno primerjanje, ki verjetno kaže realnost našega trenutnega strokovnega obzorja. Vprašanj je ob tem vedno več kot je točnih odgovorov. Vrednost hotela lahko izračunamo kot podjetje ali kot nepremičnino, obakrat pa mora biti rezultat enak ali vsaj podoben. Ko primerjamo hotele med seboj ne moremo tega početi kar »počez«, vedno gledamo, da so hoteli primerljivi s tržno klientelo, ki jo nagovarjajo. Ob tem je nujno razumeti sestavine hotela in njihov prispevek k skupnemu uspehu. Bazen ali štirisedežnica na smučišču imata zelo različne tržne vrednosti, a enake/podobne nabavne vrednosti - odvisno v kakšnem hotelskem kompleksu nastopata. Vrednost hotela se ravna po uspešnosti prispevkov sestavin in skupne koristnosti poslovanja hotela, ne (nujno) stroškovne porabe prvin ob izgradnji ali prenovi. Če je poslovanje danes, in potencialno, skromno, manj uspešno, je tudi cena nizka. Predvsem pa je nujno zavedanje (in predhodno razumevanje), da hotelske sestavine, trde in mehke, prispevajo h končnemu uspehu ali neuspehu. Njihova vrednost se ravna po tem prispevku.

4. Načini in metode merjenja vrednosti hotela v luči krize

Hotelu v normalnih razmerah vrednost izmerimo tako, da presodimo njegove bodoče koristi iz poslovanja. Povsod, tudi pri hotelu, je potrebno presojati fizične in ekonomske dejavnike poslovanja, ker ti ključno vplivajo na ceno oz. vrednost. Stroške pridobitve hotela kot prodajne cene hotela izražamo na sobo, kot tudi ključna merjenja uspešnosti.

Kot je že znano, je za hotele najbolj primeren način merjenja vrednosti metoda/način donosa. Ta je najbolj logičen in podoben odločanju investitorja. Stroškovna zasnova vrednosti ni priporočljiva, saj daje investitorju le informacijo o tem, kakšna je zgornja meja vrednosti – kar je lahko povsem zgrešena predpostavka, razen v izjemnih primerih in primerih novih hotelov. Lahko je uporabna tudi zasnova stroška, zahteva pa dosti izurjenosti in izkušenj z oblikovanjem ekonomske izgube (ali koristi). Primerjalne metode so koristne, vendar je pri nas problem dostopnosti do podatkov kot tudi potencialna zapletenost hotelske nepremičnine, nepoznavanje ozadja nakupa, ipd. V krizi slednja ni primerna, ker je verjetnost subjektivnega vpliva ob zdajšnjih podatkih preveč tvegana. Poleg tega, kar je še bolj pomembno, v krizi niso primerne okoliščine prodaje. Zaradi lastne varnosti kot menedžerja in/ali ocenjevalca, je koristno poznati ti. hitre metode ocene vrednosti hotela. Pri tem ne gre samo za vrednost kot tako, z njimi namreč presojamo uspešnost tekočega poslovanja. Vsaj do šest je takih metod, kjer si z veliko stopnjo zanesljivosti postavimo zgornjo in spodnjo mejo vrednosti hotelskih kompleksov. Poleg standardnih metod oz. načinov merjenja vrednosti imamo še niz podmetod v okviru načina donosa in tržnih primerjav (pravilo palca ali ADR način, mnogokratniki z uporabo NOI, RRM, metode z mnogokratniki v odnosu do prodaje, prodaje sob, itd.). Uporaba slednjih je koristna, priporočljiva, vendar zahteva najprej dobro poznavanje osnovnih metod merjenja vrednosti. Te pa niso nadomestek običajnega merjenja vrednosti.

Nadalje povejmo, da so ključ do uspeha in vrednosti pri hotelu njegova zasedenost (sob, posteli), prodaja sob na vse sobe (RevPar), prodaja sob na prodane sobe (ADR), vrednost v odnosu do prodaje sob (RRM) ter operativni dobiček, pred davki, obrestmi, amortizacijo (NOI)/sobo, sam po sebi in v odnosu do celotne prodaje. Stalno nas morajo spremljati glavni trije »merilniki« finančnega in poslovnega zdravja hotela: RevPar, ADR in NOI/sobo. Če ima nekdo, bodisi menedžer bodisi ocenjevalec, težave že z razumevanjem in praktično uporabo teh metod, se hotelu in njegovi vrednosti slabo piše. Operativni dobiček NOI ima enako logiko kot EBITDA v primeru ocene vrednosti hotela kot podjetja. Pri obravnavi ADR in NOI je nujno, da nam je vedno poznana in analizirana zgodovina teh gibanj kot tudi prihodnost ob napovedovanju. V luči današnje krize so napovedi za hotele različne, (viri, v večini hvs.com,..) so zmerne,

od zelo pesimističnih pa do bolj optimističnih. Na praktični ravni to pomeni, da se bo ta finančna kriza po optimistični varianti za hotele nekako zaključila v letu do dveh, v črnem scenariju pa bo ta čas 4-5 let. Strmoglavljenju ključnih indikatorjev uspešnosti (in vrednosti) v 2020 – NOI (operativni dobiček) na sobo, RevPar (prodaja sob na vse sobe), ADR (prodaja sob na prodane sobe) bodo sledila sušna obdobja, da se vrnejo časi pred Covidom 19. To je kot kaže realnost tudi pri nas, saj prihodnost spremlja izjemna negotovost, letošnje leto pa ni realno za primerjanje. Državna pomoč je koristna in hvalevredna, vendar je neponovljiva. Je izredni dogodek. Če slednje prevedemo v jezik poslovne krize, gre tako za notranjo kot za zunanjo krizo, ki sta medsebojno tesno povezani. Napovedi, da se sedaj tveganje povečuje za najmanj 25-30 % so verjetno kar realne, zelo odvisno od vrste hotela, lokacije in drugih dejavnikov. Kakorkoli oblikujemo diskontno ali kapitalizacijsko mero, gre za vstop dodatne negotovosti v sestavine tveganja, še zlasti tržne premije in dodatnih tveganj. Ali - povečuje se nesistematično (hotelu lastno) kot tudi sistematično tveganje (trg). Če se ozremo na preteklo recesijo v 2007-2010, so hoteli s polno ponudbo iz najbolj ugodne 8 % kapitalizacijske mere dosegli dno v 2009 z 9,5 %. Te razmere utegnejo biti danes slabše, daljši čas okrevanja in predvsem nejasen čas dna krize. Pri oceni vrednosti si moramo postaviti zgornjo in spodnjo mejo, ali osnovni, verjeten, najslabši in najboljši scenarij. Vrnitev na stanje pred Covidom 19 je po optimistični napovedi skozi merjenje NOI do leta 2024 (Suzanne R.Mellen, hvs.com), s postopnim okrevanjem po letu 2021. Predvsem moramo biti pozorni na zaprte hotele, da razmere pravilno presojamo. Zahtevnost nujnih poslovnih presoj, za menedžerja in slehernega ocenjevalca, se je izrazito povečala. Kriza je stanje odstopanja od normalnih poslovnih razmer. Ta je vsekakor posledično večja od 2007/2008, ko je pri hotelih kulminirala v letu 2009. Dobri poznavalci razmer so si tu nekoliko različni, vendar le v časovni distanci dna in časa okrevanja. Nepričakovan poseg v denarni tok hotela (strm padec zasedenosti v 2020, upad ADR, RevPar, NOI) je resna grožnja poslovanju, saj je ključna ublažitev padca EBITDA oz. NOI. Če se ozremo na leto 2007, potem vidimo, da je ta finančna kriza ustavljala prodaje do dna v letu 2009. Če pogledamo prakso ameriškega trga, se je ta pobral v letu 2010. To je verjetno optimistična ocena današnjih razmer, prevedeno na leto 2023 pa leto okrevanja.

Če povzamem: najprej moramo v stroki razbiti stigmo o zaprtem hotelu, »ki nima vrednosti«. Pri merjenju vrednosti hotela je v krizi (in sicer) glavni način merjenja vrednosti način donosa z merjenjem le-tega dinamično v funkciji časa in tveganja, nikakor ne statičnega pogleda na premoženje in / ali preteklih, zgodovinskih podatkov o transakciji. Slednje je slab in v krizi še dodatno nezanesljiv napovednik vrednosti hotela. Pri likvidacijski vrednosti pa v večini primerov izhajamo ponovno iz donosa. To vsekakor velja danes, še bolj kot v preteklosti. Kako bo v prihodnje, bo pokazal čas. Na nas je, še bolj menedžerjev v podjetju, da se nekako prilagodimo razmeram, tudi z merjenjem vrednosti in spremljanjem poslovanja.

5. Zaključek

Današnje razmere od kadrov vsekakor zahtevajo inteligentne in smeje odločitve. Časi zahtevajo povečanje strokovnosti in občutka za ljudi, od ocenjevalcev pa dosti izvirnih rešitev. Na dlani je, da nam kriza nastavlja tudi ogledalo, za naprej in za nazaj. Na silo ali na ukaz v stroki pač ne gre. Zmanjšanje vrednosti hotelov v letu 2020 se napovedno giblje od 20 % pa do 35 %, povprečna vrednost je manjša za 27 %. To je v svetu, tudi Evropi, za Slovenijo teh podatkov še ne poznam. To je tudi s spremembo tveganja oz. nadomestila za tveganje. Iz preteklosti vidimo, da je bilo okrevanje od 2007 zelo dolgo, saj se je ponekod normaliziralo šele v letu 2015 - po podatkih druge raziskave.

Če združimo vse navajano, je negativen vpliv vsekakor do 4-5 let, zelo odvisno od vrste hotela, lokacije/trga in same ponudbe hotela. Vendar velja biti realno optimističen. Kaj vse bo to posledično potegnilo za sabo je težko reči, vsekakor je pričakovati odloge servisiranja dolga, prestrukturiranje posojil, prehode na način poslovanja družinskih hotelov, itd. Prodaje, sicer verjetno redke, do katerih bo prišlo bodo odražale kapitalizacijo in diskontne stopnje nad zgodovinskimi povprečji. Ni znano, koliko časa bo pandemija trajala, kot tudi, kakšen bo negativen vpliv na gospodarstvo ali na vrednosti hotelov. Znatno znižanje NOI ali celo negativen NOI je/bo resno posegel v verigo vrednosti. Pot upadanja kot tudi okrevanja pa ni povsem jasna in določljiva, saj je odvisnost visoka vsled same pandemije. Povsem jasno pa je, da cene hotelom v tem času upadajo, ne glede na dolgoročnost teh sredstev. Z odločitvami o morebitnih prodajah, premiku kapitala in premoženja velja nekoliko počakati, dokler se trg ne izboljša. Če pa že kupujemo,

kupujmo z »glavo«, ne z donosnostjo »ega«, kar se včasih dogaja zlasti pri bolj luksuznih zgodbah. Pri nas jih k sreči ni ravno veliko, obstajajo pa.

Viri

1. MSOV 2020

2. hvs.com:publications

- Russell Kett, The Impact of Covid-19 on the European Hotel Sector 2020
- Suzanne Mellen in ostali: The impact of Covid-19 on Hotel Values, 2020
- Torkar M.: Delo, marec 2017, Vprašanja o vrednosti hotelov,
- Stephen Rushmore: In Defense of the Rushmore Approach for Valuing the Real Property Component of a Hotel.
- Pšunder I., Torkar M.: Vrednost nepremičninskih pravic, SIR, 2007

3. hvs.com, različne publikacije o hotelih, metodah ocenjevanja, tržnih trendih,..., 2017 - 2020 (Suzanne R.Mellen in ostali, Hala M.C., Russell Kett,...)



ZAČNITE

NOVO ZGODBO Z

RE/MAX-OM!

Se želite pridružiti vodilni
nepremičninski mreži v Sloveniji?

Pokličite na 080 73 15,
pišite na pridruzise@re-max.si
in obiščite
www.NepremicninskiPosrednik.si

RE/MAX

Slovenija

Samo za člane ZDNP

**IZKORISTITE
20% POPUST**

za oglaševanje na bolha.com
do 28.2.2021

**+ ostale
ugodnosti**

Z oglaševanjem
na bolha.com
do večje spletne
učinkovitosti.



Izstopajte na največjem spletnem oglasniku in nakupno
prodajni skupnosti v Sloveniji. Povečajte prodajo, vsak dan
na vaše oglase čaka več kot 100.000 uporabnikov.

 **bolha.com**

☎ +386 (0)1 4201 648
✉ aleksandra.boncina@styria.com



DH Ponudba za upravnike nepremičnin Vse na enem mestu

Račun rezervnega sklada

- stroški vodenja računa 2,80 EUR mesečno,
- enostavno vodenje in pregled nad sredstvi na računih in podračunih z elektronsko banko Dh-Poslovni, ki omogoča dostop do več računov z enim veljavnim kvalificiranim digitalnim potrdilom,
- nizki stroški plačilnega prometa,
- izvajanje direktnih bremenitev za etažne lastnike.

Financiranje

- ugodne obrestne mere in nizki stroški odobritve,
- ročnost kredita do 180 mesecev,
- nakazilo sredstev takoj po podpisu pogodbe o izvedbi del,
- možnost črpanja kredita po tranšah,
- možnost odplačila s trajnim nalogom v breme računa rezervnega sklada, odprtega v hranilnici.

Več informacij na www.dh.si
ali v poslovnih enotah hranilnice.



**Delavska
Hranilnica**

Enostavno prava izbira.



OPTIPRINT MANAGED PRINT SERVICES

Printer rental

UP TO 80% REDUCTION IN PRINTING COST



Carefree colour printing



Savings guaranteed

Efficient customer service

Without costs for cartridges

Eco-friendly solution for every office

Without purchasing a printer

Order a **free trial**:

www.optiprint.eu

t: +386 (0)590 75 455

e: prodaja@optiprint.si

* Based on reports submitted to us by 1000 clients.



Gospodarska
zbornica
Slovenije

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



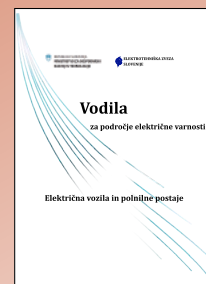
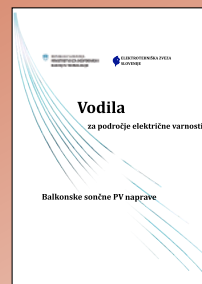
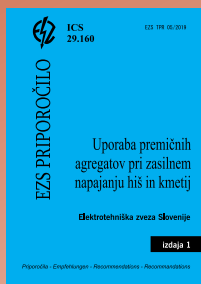
Elektrotehniška zveza
Slovenije

NNELI  **test**

Publikacije EZS za upravnike in lastnike nepremičnin

Izobraževalni seminarji za upravnike večstanovanjskih stavb in nepremičnin


- >> Izobraževanje poteka vsako leto v **drugi polovici maja**.
- >> Izbira predavanj je vezana na **aktualno in prihajajočo problematiko**, s katero se soočajo upravniki.
- >> Izobraževanje je podlaga za opravljanje izpita in pridobitev kompetence za upravnika.



Vse publikacije EZS si lahko ogledate na spletni strani **EVS**

POSEBNA PONUDBA za udeležence!

Pri nakupu 3 publikacij vam najcenejšo PODARIMO, pri nakupu VEČ kot 4 publikacij vam 1 publikacijo podarimo IN dodamo praktično darilo!

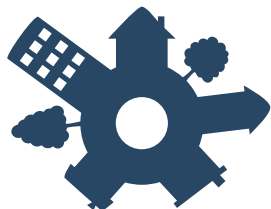
Kontakt in informacije **NNELI**  **test**

e-pošta: info@etest.si

info.tajnistvo@ezs-zveza.si

telefon: 01/5113 000

fax: 01/5113 004



NOVA aplikacija TRGOSKOP

Geodetski Inštitut Slovenije in podjetje Arvio združujeta znanja in izkušnje ter svojim strankam ponujata nadgrajeno aplikacijo Trgoskop.

NOVO v Trgoskopu:

- Popolnoma prenovljen iskalnik
- Več podatkov (vključene nove baze)
- Razširjene možnosti izvoza podatkov
- Dvonivojsko izbiranje (širši in ožji nabor)
- Shranjevanje iskanj za kasnejšo obdelavo
- Uporaba filtrov nad tabelo rezultatov
- Orodje za izvedbo analize in izdelave grafov
- Prikaz novic in statistik iz področja nepremičnin

Udeležencem 31. Posveta Poslovanje z nepremičninami do konca meseca novembra 2020 priznamo 10 % popust na sklenitev naročniškega paketa:

Naročniški paket	Trgoskop LITE	Trgoskop PRO
Letna naročnina (z vključenim 10 % popustom in 22 % DDV)	544 €	1208 €
PAKET VKLJUČUJE		
Vpogled in iskanje podatkov iz Registra nepremičnin (REN)	DA	DA
Prikaz podatkov zemljiškega katastra (ZK)	DA	DA
Splošen iskalnik po bazi sklenjenih transakcij (ETN)	DA	DA
Avtomatsko iskanje primerljivih prodaj/oddaj	/	DA
Izvoz transakcij	DA	DA
Izvoz podrobnih podatkov o primerljivih transakcijah	/	DA
Izvoz zemljevidov	DA	DA
Vmesnik za izvedbo analize trga	/	DA
Nepremičninske novice	/	DA
Nepremičninske statistike	/	DA

Naročila sprejemamo po e-pošti info@trgnepremicnin.si



Strokovna pomoč pri vašem delu

STVARNOPRAVNI ZAKONIK *s praktičnim komentarjem*

Avtor: **dr. Matjaž Tratnik**

Praktični komentar Stvarnopravnega zakonika je namenjen predvsem pravnikom v praksi. Pojasnilom zakonskih določb je dodana obsežna, sistematično razvrščena sodna praksa.

Knjigi dodatno uporabno vrednost daje stvarno kazalo.

Cena z DDV: **265,00 EUR** / Število strani: **800** / Leto izdaje: **2020**



ZAKON O ZEMLJIŠKI KNJIGI (ZZK-1) *s komentarjem in sodno prakso*

Avtor: **dr. Matjaž Tratnik**

Avtor stvarnega kazala: **Klemen Drnovšek**

Komentar ZZK-1 je zasnovan izrazito praktično. Avtor posamezne institute zemljiškoknjižnega in stvarnega prava obravnava toliko, kot je potrebno za razumevanje zakonskih določb. Členom je dodana obsežna sodna praksa. Knjigi dodatno uporabno vrednost daje stvarno kazalo.

Knjiga je dosegljiva tudi v elektronski obliki na portalu IUS-INFO.

Cena z DDV: **155,00 EUR** / Število strani: **600** / Leto izdaje: **2016**



KNJIGE / REVIIJE / DOGODKI

www.gvzalozba.si

S praktičnim znanjem do idealne zaposlitve!

Pridobi kompetence za prihodnost
s širšega področja gradbeništva ter
vzdrževalnih in servisnih del.
Izboljšaj svoje zaposlitvene možnosti
z usposabljanjem na CPU.

STROKOVNA USPOSABLJANJA ZA PRIDOBITEV NPK CERTIFIKATA:

- ✓ Preglednik električnih inštalacij
- ✓ Serviser hladilne tehnike
- ✓ Vodja skupine v proizvodnji
- ✓ Hišnik
- ✓ Izvajalec visokih in nizkih gradenj

Z naj sodobnejšimi trendi v gradbeništvu in poslovanju do sanjske kariere!

Zgradi svojo kariero na trdnih temeljih
strokovnega znanja in bogatih praktičnih
izkušenj strokovnih predavateljev.
Nadgradite svoje znanje na CPU.



SODELOVANJE S
STROKOVNJAKI
IZ PRAKSE

+



VISOKA
KAKOVOST
PROGRAMOV IN
OSEBNI PRISTOP

+



VEČ KOT **40** ZUNANJIH
PREDAVATELJEV,
AKTIVNIH
GOSPODARSTVENIKOV

AKADEMIJA GRADBENIH INVESTICIJ – AGI:

- ✓ Strokovno usposabljanje Združenja za svetovalni inženiring pri GZS
- ✓ 25+ predavateljev strokovnjakov iz prakse
- ✓ Priznanje kreditnih točk za strokovno izobraževanje

POSREDOVANJE NEPREMIČNIN:

- ✓ Možnost usposabljanja
- ✓ Pridobi NPK in izpolni pogoj za pridobitev licence za posredovanje pri prometu z nepremičninami

GRADBENE KALKULACIJE:

- ✓ Strokovni seminar z učbenikom
- ✓ Nadgradnja znanja za večjo učinkovitost vodenja gradbenih projektov
- ✓ Brez zapletov pri obračunavanju del v gradbeništvu

Za več informacij nas pokličite ali nam pišite in preverite prosta mesta.

✉ cpu@cpu.si

🌐 www.cpu.si

T: 01 58 97 650

F: 01 56 55 920

Center za poslovno
usposabljanje – CPU
Kardeljeva ploščad 27a
1000 Ljubljana





LAŽJE DO DOMA Z NAJEMOM STANOVANJA

Podrobnejše informacije so vam na voljo na spletni strani www.ssrs.si.



STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE



JAVNI SKLAD

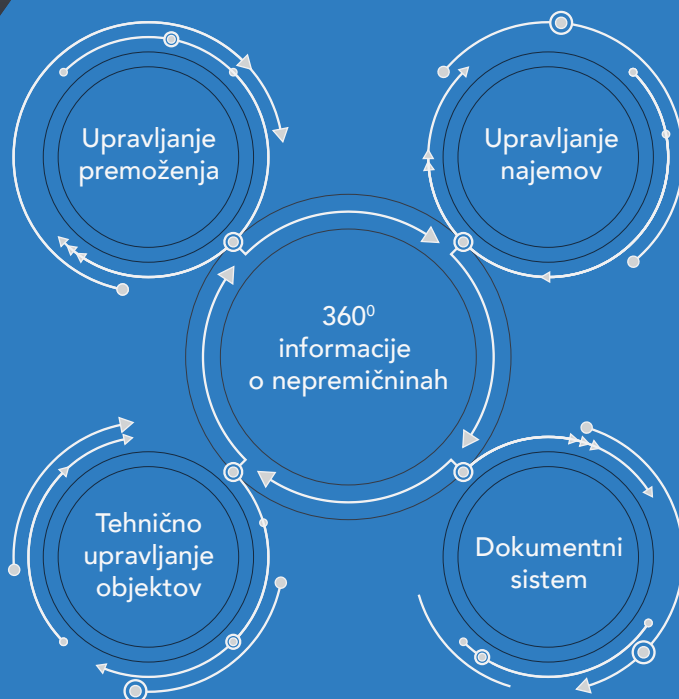


KPI

Mobilna pisarna

Poročanje in analitika

Dinamične nadzorne plošče



"Implementacija iNep rešitve nam je končno omogočila centralizacijo podatkov o nepremičninah, kar je bil že dolgo naš cilj. Z vsakim novim dnevom uporabe te rešitve si ne moremo več predstavljati, kako smo uspevali prej, saj se količina podatkov povečuje iz dneva v dan. Po drugi strani pa Imagine konstantno ponuja dodatne funkcionalnosti in nove rešitve, ki podpirajo naše procese."

Artur Olaj, Upravljaec portfelja, Pošta Slovenije d.o.o.



www.inep.eu
inep@imagine.si





certifikat

ZAUPANJA VREDEN UPRAVNIK

ZAKONITO OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

FINANČNA STABILNOST

KADROVSKA USPOSOBLJENOST

**VARNOST UPRAVLJANJA Z NEPREMIČNINO
IN SREDSTVI REZERVNEGA SKLADA**

VISOKA KAKOVOST STORITEV

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Dimičeva 13, 1504 Ljubljana
T: 01 5898 240, E: zpn@gzs.si
W: www.gzs.si/zpn





certifikat

**ZAUPANJA VREDNA
NEPREMIČNINSKA DRUŽBA**

ZAKONITO OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

VEČLETNE IZKUŠNJE

KADROVSKA USPOSOBLJENOST

**SPOŠTOVANJE
DOBRIH POSLOVNIH OBIČAJEV**

VEČJA VARNOST ZA UPORABNIKE STORITEV

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Dimičeva 13, 1504 Ljubljana
T: 01 5898 240, E: zpn@gzs.si
W: www.gzs.si/zpn



Kodeks

dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami

Temeljna načela in pravilna ravnanja
v prometu z nepremičninami

Odnosi med nepremičninskimi družbami

Odnosi nepremičninskih družb do strank

Plačilo storitev

Pogoji poslovanja

Ugotavljanje kršitev kodeksa

Mirno reševanje sporov





Članstvo v ZPN se splača

01 5898 240 zpn@gzs.si www.gzs.si/zpn