

POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI!

Erna Flogie Dolinar

V Portorožu je med 17. in 18. 11. 2005 potekal posvet z naslovom Poslovanje z nepremičninami. Posvet je bil namenjen predstavitvi razmer na nepremičninskem trgu ter vse večji konkurenci pri nepremičninskih storitvah v Sloveniji. Organizatorji srečanja so bili Gospodarska zbornica Slovenije – Združenje za poslovanje z nepremičninami, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za pravosodje, Stanovanjski sklad RS, Stanovanjska zbornica Slovenija in FIABCI. Med udeleženci smo bili tako predstavniki ministrstev, upravniki nepremičnin, posredniki, predstavniki stanovanjskih skladov, predstavniki občin, predstavniki bank, inženiring podjetij in drugi.

Gost okrogle mize z naslovom »Ali je stanovanjski problem (ne)rešljiv problem?« je bil minister Janez Podobnik, ki je na zastavljeno vprašanje okrogle mize kratko in jedrnato odgovoril z »da!«. Povedal je, da je v ta namen ministrstvo že pristopilo k uresničevanju zemljiške politike, s katero želi skupaj z občinami zagotoviti zadostne zazidljive površine. Minister je poudaril, da že potekajo aktivnosti za prenos različnih zazidljivih zemljišč v lasti države na Stanovanjski sklad RS, ki jih bo slednji uporabil za stanovanjsko gradnjo. Prav tako tečejo aktivnosti, s katerimi se bodo izdelale dolgoročne občinske bilance ponudbe in povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. Te bilance bodo v pomoč občinam pri načrtovanju potrebnega obsega komunalno opremljenih zemljišč. Ob aktivnostih za vzpostavitev trga zazidljivih zemljišč tečejo tudi aktivnosti za dolgoročno sistemsko financiranje stanovanjske oskrbe. Obstoječa nacionalna stanovanjska shema je v postopku sprememb, pripravlja se zakon o hipotekarni in komunalni obveznici, prav tako so v pripravljanju tudi nekateri drugi ukrepi v okviru spodbud in davčnih olajšav. Vse to naj bi nas postopno približalo evropskim modelom stanovanjske oskrbe. Državni sekretar pa je poudaril, da se želi s povečanjem stanovanjskega fonda, tako lastniškega kot najemniškega, stroškovnimi cenami gradnje, učinkovitimi upravnimi postopki doseči konkurenčnost zdravega aktivnega trga.

In kakšne so sklepne ugotovitve posameznih sekcij?

V sekciji A, ki je obravnavala cene nepremičnin, financiranje, davke, so poudarili, da register najemnih pogodb po stanovanjskem zakonu ni izvedljiv v praksi, saj ni določeno, kaj je z osebnimi podatki v tem registru. Pogled v javne knjige, četudi so informatizirane, naj bo brezplačen, v kolikor ne gre za dostop do osebnih podatkov. Udeleženci sekcije so tudi opozorili, da obrestne mere vplivajo na stroške posojil in posledično na privlačnost investiranja.

V sekciji B, ki je obravnavala ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, so se udeleženci seznanili z razvojem javno zasebnega partnerstva na stanovanjskem in zemljiškem področju. Predstavljena

je bila evidenca transakcij z nepremičninami. Govora je bilo o tem, ali je Nacionalna varčevalna shema še potreben instrument in ali subvencije (tudi tiste za mlade družine) res kaj prispevajo k boljši stanovanjski oskrbi. Udeleženci so pozornost namenili tudi možni uvedbi nepremičninskih skladov.

V **sekciji C**, ki je obravnavala mednarodne trge nepremičnin, so obravnavali različne davčne režime, ki veljajo za nepremičninske investicijske družbe v Evropski uniji. Ugotovili so, da Slovenija na tem področju še nima urejene zakonodaje. Predstavljena sta bila italijanski in hrvaški nepremičninski trg. Izpostavljena je bila tudi problematika glede pridobitve stvarnih pravic na nepremičninah v Sloveniji za tujce.

Sekcija D je obravnavala področje upravljanja nepremičnin ter geodetskih podatkov. Največ problemov pri upravljanju z nepremičninami se še vedo pojavlja na področjih rezervnega sklada, pogodb o medsebojnih razmerjih, vpisa v zemljiško knjigo, požarnega varstva in pa tudi obračuna in izterjave. Predstavljen je bil tudi celoten spekter geodetskih podatkov in storitev, ki nudijo dobro geoinformacijsko podporo za poslovanje z nepremičninami v Sloveniji.

Zadnja sekcija E za cenilce nepremičnin je sklenila, da sedanje področje ocenjevanja nepremičnin ureja po posameznih področjih množica zakonov, kar povzroča zmedo in zmanjšuje varnost pri poslovanju z nepremičninami. Področje je treba prenoviti z novim zakonom o posamičnem tržnem ocenjevanju nepremičnin. Dana je bila pobuda, da se dopolni Zakon o javnih financah.

Posvet je bil dobro organiziran in je zajel širok spekter nepremičninskih strokovnjakov, nekoliko pa je manjkala vsebinska povezanost posameznih sekcij in dovršenost posameznih tem. Predstavljeni so bili številni problemi s področja nepremičnin, manj številne pa so bile predstavitve uspešnih projektov ter konkretne pobude oziroma rešitve, kako bi nastale razmere lahko skupaj izboljšali, tako na področju uprave kot gospodarstva in tudi izobraževanja.

mag. Erna Flogie Dolinar
Geodetska uprava Republike Slovenije
E-pošta: Erna.Flogie@gov.si