

NEPREMIČNINSKI INFORMATOR izdajata:

SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE – FIABCI SLOVENIJA
Slamnikarska 3b, 1230 Domžale

INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o.
Dunajska 106, 1000 Ljubljana

Založnik:
INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o.
Dunajska 106, 1000 Ljubljana

Uredniški odbor: Jože Podgoršek, predsednik
 Franci Gerbec, častni član
 mag. Anton Kožar

Oblikovanje: Tiskarna Žbogar in Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Tisk: Tiskarna Žbogar

Naklada: 500 kom

ISSN 1854 – 9446

©Vse avtorske in založniške pravice so pridržane. Prepovedano je fotokopiranje, razmnoževanje in distribuiranje celote in posameznih delov revije, brez izrecnega pisnega soglasja založnika in izdajateljev.

Kazalo

UVODNA BESEDA PREDSEDNIKA ZDRUŽENJA	3
IZJAVE SVETOVNEGA VODSTVA FIABCI OB 25-LETNICI DELOVANJA	5
IZJAVE PREDSTAVNIKOV PARTNERSKIH ORGANIZACIJ	7
O ZAČETKIH DELOVANJA FIABCI V SLOVENIJI	14
PISMO – IZJAVA ČASTNIH ČLANOV	17
ČASTNI ČLANI SLOVENSKEGA NEPREMIČNINSKEGA ZDRUŽENJA – FIABCI SLOVENIJA	18
PREJEMNIKI PRIZNANJA ZA DOLGOLETNO DELOVANJE V SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM ZDRUŽENJU – FIABCI SLOVENIJA	21
OKROGLE MIZE	22
MEDNARODNO SODELOVANJE	25
DELOVANJE NA PODROČJU OBDAVČITVE NEPREMIČNIN	35
DELOVANJE NA STANOVANJSKEM PODROČJU	53
INFORMATIVNI BILTEN	75
ZAHVALA SPONZORJEM	80

UVODNA BESEDA k jubilejni 50. številki



Jože Podgoršek
Predsednik Slovenskega nepremičninskega
združenja - FIABCI Slovenija

25. letnica Slovenskega nepremičninskega združenja **- FIABCI Slovenija**

- **zadovoljstvo ob prehojeni poti**
- **kako naprej**

Ob 25. letnici ustanovitve Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija, se lahko s ponosom ozremo na prehojeno pot ob številnih pomembnih uresničenih aktivnostih združenja in njegovih članov na dveh ključnih področjih delovanja:

- stalni skrbi za povečevanje kakovosti dela vseh vrst nepremičninskih strokovnjakov, zlasti pri pridobivanju novih znanj s prenosom dobrih praks in stalnim izobraževanjem,
- organizaciji poslovnih stikov, tako znotraj države, še posebej pa s povezovanjem s poslovnimi partnerji v ožjem in širšem mednarodnem okviru.

Na področju izobraževanja in kakovosti dela različnih nepremičninskih strok, smo v 25 letih dosegli marsikatero pomembno rezultate, tako znotraj posameznih strok (posredniki, cenilci in drugi), kakor tudi z oblikovanjem predlogov za sprejem učinkovitejšega zakonodajnega okvira za razvoj nepremičninskega trga in investicij, urejanje prostora in gradnje objektov, še posebej pa glede zakonodajne ureditve za delovanje posameznih nepremičninskih strok. Ugotavljamo, da smo bili pri tem relativno uspešni na nekaterih področjih

(posredniki), na drugih pa še vedno zelo zaostajamo za razvitimi državami (na primer glede ureditve položaja cenilstva). Dobro smo sodelovali z zbornico pri sprejemu novega Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami ter njegovem uveljavljanju, pri čemer ne moremo biti v celoti zadovoljni s pripravljenostjo za njegovo izvajanje v vsakodnevni praksi.

Glede vzpostavljanja mreže poslovnih stikov je naše združenje zelo aktivno zlasti v zadnjih petih letih na mednarodnem področju v ožji regiji s spodbujanjem povezovanja s kolegi iz držav z območja nekdanje skupne države, pa tudi širše. Pri tem gre tako za prenos informacij o poslovnih možnostih na področju trga nepremičnin, kakor tudi za skupni nastop na domačih in tujih trgih. Na tem področju je še veliko neizkoriščenih možnosti.

In pogled naprej?

Bistvenega pomena je po naši oceni zlasti skrb za sistematično vključevanje novih mladih nepremičninskih strokovnjakov z organiziranjem njihovega strokovnega usposabljanja tako v domačem, še posebej pa v mednarodnem okviru. Enako pomembna je skrb za stalno rast kakovosti našega dela v zadovoljstvo naših naročnikov in nas samih.

Pri tem je ključnega pomena naša pripravljenost za dobro in res kolegialno medsebojno sodelovanje tako v ožjem domačem kakor tudi širšem okolju. Ob zaključku iskrena zahvala številnim sodelavcem v samem združenju, za res nesebično in požrtvovalno dosedanje delo za naše in skupno (javno) dobro, kakor tudi partnerskim organizacijam v Sloveniji (zlasti Zbornici za poslovanje z nepremičninami), kakor tudi v ožji in širši regiji.

IZJAVE SVETOVNEGA VODSTVA FIABCI OB 25-LETNICI DELOVANJA



Farook Mahmood
Svetovni predsednik FIABCI, 2017-2018

V imenu FIABCI International iskreno čestitam voditeljem in članom FIABCI-Slovenija ob 25. obletnici ustanovitve. Medtem, ko je vaše združenje majhno po velikosti, je veliko po naravi in duhu. Močna regionalna sila FIABCI-Slovenija združuje nepremičninske strokovnjake, ki so pripravljeni prispevati svoje znanje in energijo pri razvoju in delovanju nepremičninskega poklica v Sloveniji. Vaša prizadevanja za izgradnjo in povečanje sodelovanja prek nacionalnih meja so zelo priznana. FIABCI-Slovenija uteleša srce misije, ki jo želi FIABCI International za svojo globalno nepremičninsko skupnost. V veliko čast mi je, da se vam lahko pridružim, da vam pomagam obeležiti to pomembno obletnico in vam vsem skupaj čestitati ob 28. nepremičninski konferenci. Čestitam vsem!



Ramon Riera Torroba
Predsednik FIABCI Evropa in
predsednik FIABCI Španija

Kljub svoji mladosti je FIABCI Slovenija s svojo vnemo, dinamičnostjo in ustvarjalnostjo lahko zgled ostalim organizacijam (društvom). Trenutno je naš cilj ugotavljanje stičnih točk med vsemi organizacijami.



Antonio Campagnoli
Predsednik FIABCI Italija

Zadnje čase je FIABCI Slovenija (najboljši) zgled za sodelovanje z drugimi organizacijami. Osebnostno sem se skupaj z nekaj člani drugih organizacij udeležil takih dogodkov v preteklosti. FIABCI Slovenija je zmožen organizirati tak dogodek, ki je priznan (cenjen) na nacionalni in mednarodni ravni.

IZJAVE PREDSTAVNIKOV PARTNERSKIH ORGANIZACIJ



Anton Kožar
Predsednik SNZ FIABCI Slovenija 2004-2008

SNZ FIABCI Slovenija je priložnost za ljudi, ki želijo s svojim znanjem in angažmajem vplivati na poslovanje z nepremičninami. Tudi z lobiranjem! Sodelovanje v takem Združenju ni le iskanje osebnih koristi, ampak bolj dajanje nazaj družbi. SNZ daje dovolj priložnosti za to, da posamezniki vrnemo družbi več, kot smo od nje prejeli. Opazujem nekatere častne člane tega društva, na primer Francija Gerbca, Tomaža Banovca in dr. Iva Lavrača in tudi dolgoletnega člana Francija Valanta. Kaj je lepšega, kot da imaš na strokovnem področju kompetentnega sogovornika, ki razume problem in je za spremembe pripravljen tudi ozavestiti druge: s pogovorom, s kritičnim pismom in realističnimi predlogi? Kaj je lepšega od spoštljivega odnosa?

V prihodnje je smiselno razmisliti, ali je treba v društvu okrepiti prizadevanja, da se člani bolj zavežejo k medsebojnemu poslovnemu sodelovanju. Nekaj upravičenih kritik na to točko je treba urediti. Ko sem hodil po svetu, sem spoznal, da člani FIABCI govorijo brez dlake na jeziku, brez olepševanj, toda z visokim medsebojnim spoštovanjem.

V Združenju bomo težko ohranili obseg dela iz zadnjih šestih let. Toda tudi manj je lahko več! Izredno pomemben je prispevek, ki ga je Združenje dalo v teku sprejemanja nepremičninskega davka in množičnega vrednotenja (obdobje 2013-2017). Ko se bo spreminjala stanovanjska zakonodaja - bo društvo prav gotovo lahko odigralo srečevalno mesto za pripombe na zakonodajne postopke. Na tem področju ima društvo odlične člane.

Vsi tisti, ki so si na nepremičninskem področju izbrali svojo doživljenjsko poklicno in materialno pot, lahko svoje otroke, ki bodo prevzeli družinski posel, pošljejo na strokovne izmenjave v tujino. FIABCI je ustvarjen za to. FIABCI z mednarodno mrežo, je prava pot za to, da mlajši vzljubijo delo v svojem poklicu.

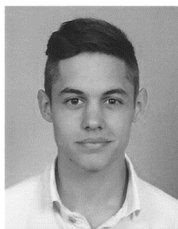
Kajti, poslovanje z nepremičninami je poklicno široko. V njem še tako zahteven človek lahko najde užitek v svojem delu: od upravljanja, posredovanja, projektiranja, svetovanja, ocenjevanja in oddajanja nepremičnin v najem.

Inštitut za nepremičnine d.o.o. namerava še naprej sodelovati s SNZ FIABCI Slovenije, ker takšno sodelovanje spada v naše strokovno-razvojno delo.



Boštjan Udovič
Direktor GZS-ZPN

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami s Slovenskim nepremičninskim združenjem FIABCI sodeluje že dolgo, in sicer na vseh strokovnih področjih, ki jih kot gospodarsko interesno združenje pokriva. Naše strokovno sodelovanje se tako razteza od področja nepremičninskega posredovanja, preko davčnih in najemninskih politik, povezanih z nepremičninami, pa vse do upravljanja in ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Sodelovanje s SNZ FIABCI se je kot koristno izkazalo predvsem zaradi nujno potrebnega sodelovanja med nepremičninskimi strokovnjaki, ki dnevno delujejo na najrazličnejših področjih, ne zgolj v gospodarstvu. Prepričani smo, da lahko sodelovanje v bodoče še nadgradimo, saj nas pri poslovanju z nepremičninami čakajo številni strokovni izzivi.



Nejc Škerjanec
mladi član FIABCI

»Na mladih svet stoji«

Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija, podpira mlade bodoče nepremičninske strokovnjake, mlajše od 35 let pri pridobitvi kompetenc, izkušenj in znanja, potrebnega za delovanje na nepremičninskem trgu. Nudi veliko možnosti za mreženje ter širjenje obzorij na različnih mednarodnih konferencah tako doma kot tudi v tujini, kakor tudi na vsakoletnem poslovnem kampu za mlade člane, ki je namenjen vpogledu v poslovne prakse, življenje in kulturo drugih držav. Postati član FIABCI je prvi korak pri razvoju uspešne kariere v nepremičninski industriji.



Nenad Djordjević
Predsednik upravnega odbora Klaster nekretnine

Spoštovani kolegi, dragi prijatelji,

petinpetdeset let življenja v nekdanji skupni državi je pustilo sled, ki je ni možno izbrisati iz zgodovine srbskega in slovenskega naroda. Dve desetletji in pol po razpadu Jugoslavije, gospodarstvi naših dveh držav vedno tesneje sodelujeta, eden drugemu smo zelo pomembni partnerji v zunanjetrgovinski menjavi, tudi vezi, ki so bile vzpostavljene med obema narodoma so še naprej močne, kar se najboljše vidi tudi po številu turistov. Eden drugemu smo pomembni partnerji, tudi kot investitorji v različnih gospodarskih panogah, med njimi tudi pri

investicijah v nepremičnine (poslovni objekti, hoteli, trgovinski centri, proizvodni objekti).

Logično je, da tudi na področju posredovanja v prometu z nepremičninami tesno sodelujemo, enako kot drugi gospodarstveniki. Na pobudo kolegov Jožeta Podgorška in Francija Gerbca smo začeli organizirati panele glede trženja nepremičnin v regiji. Na regionalni konferenci o trgih nepremičnin leta 2013 v Ljubljani smo formalizirali naše sodelovanje in začeli s sodelovanjem na konferencah v Zagrebu, Beogradu in v Ljubljani.

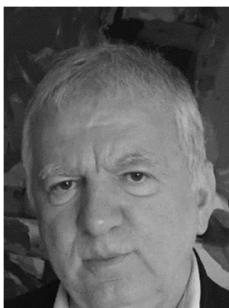
Združenje Klaster nekretnine je od svoje ustanovitve v letu 2010 veliko prispevalo k ureditvi trga v Srbiji. Poleg tega smo delali na krepitvi konkurenčnosti posrednikov v prometu in zakupu nepremičnin na domačem in na tujih trgih. Organizirali smo skupni nastop naših članov na sejnih in konferencah v tujini. V novembru leta 2016, smo sklenili sporazum o sodelovanju z največjo strokovno organizacijo posrednikov v prometu z nepremičninami na globalni ravni, ameriškim NAR. V prvem četrletju 2018 bomo ustanovili tudi organizacijo FIABCI Srbija.

Doslej smo organizirali v Srbiji nekaj specialističnih seminarjev za posrednike v prometu in zakupu nepremičnin po programu NAR (National Association of Realtors). Pripravljen smo, da na enak način pod enakimi pogoji, kot za kolege v Srbiji, organiziramo seminarje tudi za kolege na območju nekdanje SFRJ. V kolikor bo v Sloveniji interes za te seminarje, smo pripravljeni, da se literaturo prevede v slovenščino in da v sodelovanju z vami pošljemo vaše predavatelje na izpopolnjevanje v ZDA.

Letos bosta Klaster nekretnine in Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija skupno nastopila na »Realtors Conference & Expo« v Chicagu, ZDA.

Zahvaljujem sem vam za pomoč, ki ste nam jo dali v preteklih letih posebej še glede urejanja tržišča storitev posredovanja v prometu z nepremičninami in pri sprejemanju drugih predpisov, ki vplivajo na promet z nepremičninami. Posebej se zahvaljujem častnemu članu SNZ FIABCI Slovenija in članu Strokovnega sveta Klastera nekretnine, Franciju Gerbcu za strokovno pomoč, ki jo je dal našemu združenju, kakor tudi za podporo, ki sem jo dobil od njega kot predsednik Upravnega odbora Klaster nekretnine.

Čestitamo vam za 25-letnico delovanja združenja z željo, da se še naprej uspešno razvijate ter nadaljujete kot vodilni v Sloveniji in v regiji.



Vladimir Filipović
Predsednik Uprave Filipović savjetovanje d.o.o.

Naša družba, Filipović poslovno savjetovanje d.o.o., je doslej organizirala v Zagrebu 13 letnih mednarodnih konferenc o razvoju nepremičnin. Vrsto let že zelo plodno in profesionalno sodelujemo s Slovenskim nepremičninskim združenjem. Na naše konference sedaj že tradicionalno vsako leto prihajajo strokovnjaki iz Slovenije. Na konferencah izmenjujejo izkušnje, ideje, dobre prakse in strokovna stališča. To sodelovanje nam zelo veliko pomeni, naši strokovnjaki in sedaj tudi prijatelji iz Slovenije v okviru Slovenskega nepremičninskega združenja v veliki meri prispevajo k uspehu naših konferenc, za kar se jim globoko zahvaljujemo. Seveda se bo to sodelovanje nadaljevalo.

Prav tako že nekaj let zelo uspešno, profesionalno in prijateljsko sodelujemo z gospodom Jožetom Podgorškom, predsednikom Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija. Gospod Jože Podgoršek je vrhunski profesionalac in velik poznavalec tržišča nepremičnin. Na vrsti naših konferenc je predaval o razvoju nepremičnin v Sloveniji. Na 13. Konferenci letos je organiziral in moderiral panel Ljubljana - mesto ob zeleni Savi, na katerem so sodelovali eksperti za razvoj nepremičnin iz Ljubljane. Gospod Jože Podgoršek že vrsto let vlaga velike in uspešne napore za regionalno povezovanje udeležencev na tržišču nepremičnin, kar je še posebej pomembno. Posebni osebni in poslovni privilegij je biti poslovni partner in prijatelj g. Jožeta Podgorška. Prepričan sem, da se bo naše sodelovanje nadaljevalo v naslednjih letih.



Aleksandar Opsenica
REBEC Konferencija, Beograd

Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija in REBEC specializirani dogodki iz Beograda, Srbija od decembra 2012 že polnih 5 let razvijata in negujeta kakovost in najvišje standarde profesionalnega delovanja in obnašanja specializiranih strokovnjakov z območij EX YU za razvoj naložbenih nepremičninskih trgov.

Izvirna ideja združevanja in mreženja ter dvosmerna izmenjava izkušenj, nesebični nasveti in priporočila v osnovi prispevajo k boljšem razumevanju in primerjavi znanja, s čimer so se procesi skupnega delovanja začeli hitreje uresničevati na navedenih trgih. Raven kakovostnih izmenjav informacij, njihova pravočasnost in točnost je spodbudila mnogo poslovnih partnerstev na teh območjih.

Ta platforma je ponudila razširitev poslovnih možnosti, kot je na primer izboljšana izvedba skupnih projektov. V duhu negovanja doseženega razumevanja in spoštovanja so tako ustvarjene priložnosti, da se profesionalci s tega območja priporočijo zainteresiranim tujim partnerjem, kot enakovredni partnerji, ki lahko ponudijo strokovne rešitve, temelječe na dolgoletnih izkušnjah, pridobljenih z vztrajnim delom. V tem času in v vseh letih medsebojnega sodelovanja je mreža partnerjev postajala vse večja in vse bolj reprezentativna.

Prvih 25 let delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija, skupaj s 13 let delovanja Filipović konference iz Zagreba in 10 let delovanja REBEC dogodkov v Beogradu, so ustvarili dobro podlago za uveljavljanje profesionalnih vrednot in pravil za delo nepremičninske stroke. Oblikovan je bil poslovni sistem, ki omogoča prenos najbolj prepoznavnih strokovnih in poslovnih norm in izkušenj razvitega sveta, katerih prevzem na naših trgih potrjuje pravilno smer vseh dosedanjih naših skupnih dejavnosti.

Omogočili smo preseganje meja območij, na katerih delujemo. Tako smo morda nehote odpravili tudi nekatere razlike v stopnji razvitosti in s skupnim delom prispevali pomembno dodano vrednost na nepremičninskem področju.

Začenjamo naslednji cikel novih 25 let skupnega in uspešnega sodelovanja!



Dubravko Ranilović
Predsednik Združenja za poslovanje z
nepremičninami pri Hrvatski gospodarski
komori

Čestitam Vam ob 25-letnici Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija. Prvič sem bil Vaš gost/predavatelj v Portorožu pred več kot 15 leti. Od takrat z Vami in z Gospodarsko zbornico Slovenije Zbornico za poslovanje z nepremičninami zelo uspešno in bogato sodelujemo. Sodelovanje se odvija na mnogih nivojih in skupaj smo nadgrajevali profesionalno delo nepremičninske stroke in to ne samo v naših državah, ampak tudi širše. Poslovna srečanja smo v zadnjih letih nadaljevali na konferencah in sejmih v Zagrebu, Ljubljani, Beogradu in mnogih mestih po Hrvaški. Bili ste vedno dobrodošli kot udeleženci in govorniki na naših rednih letnih Forumih in Mednarodnih nepremičninskih konferencah. Upam, da bo naše sodelovanje še naprej uspešno in vam želim še veliko uspeha v naslednjih letih.

O ZAČETKIH DELOVANJA FIABCI V SLOVENIJI



Franci Gerbec
častni član SNZ FIABCI Slovenija

Kako smo začeli

PRVI KORAKI – USTANOVITEV Slovenskega nepremičninskega združenja

Začetki ustanovitve Slovenskega nepremičninskega združenja segajo v leto 1991, ko je moj takratni sodelavec Anton Podgoršek (univ. dipl. prav.) predlagal, da bi se družba SKB Nepremičnine d.o.o. udeležila takrat največjega sejma nepremičnin in investicijskih projektov na svetu MIPIIM v Cannesu (Francija). Že vrsto let ga je organizirala največja svetovna organizacija nepremičninskih strokovnjakov FIABCI, s sedežem v Parizu, kot enega svojih najpomembnejših letnih dogodkov. Kolega Tone se je s to organizacijo ter tudi drugimi mednarodnimi strokovnimi organizacijami z nepremičninskega področja, kot je UIP s sedežem v Bruslju, srečal že v 80-ih letih kot sodelavec takrat zelo pomembne strokovne institucije Biro gradbeništva Slovenije. Ta je desetletja predstavljal zelo vplivno strokovno organizacijo, ki je pripravljala strokovne podlage za pripravo standardov na področju gradenj, zagotavljala je redno spremljanje cen v gradbeništvu in jih mesečno objavljala kot podlago za indeksiranje oz. obračunavanje stroškov oziroma cene izvedbe gradbenih del. Biro je skupaj z zborničnim združenjem gradbeništva organiziral tudi izobraževanje strokovnjakov ter prenos znanja iz tujine. To je potrebno zapisati, ker so bile v istem obdobju pred 50 in več leti sočasno ustanovljene še danes pomembne strokovne institucije na področju gradbeništva, kot so Zavod za

gradbeništvo (ZAG), Zavod za raziskavo materiala in konstrukcij (ZRMK) ter Gradbeni center Slovenije.

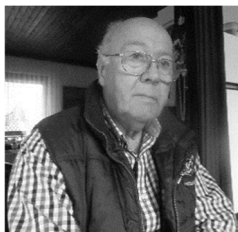
Sodelavci Biroja gradbeništvo in omenjenih drugih strokovnih institucij s tega področja, so pravzaprav že pred 50 in več leti postavili strokovne temelje slovenskega gradbeništva ter organizirali prenos vrhunskega znanja v prakso in teorijo ter v izobraževalni proces.

Tako nas je kolega Tone, ki je tekoče govoril pet tujih jezikov, najboljše pa francoskega, z velikim entuziazmom prepričal, da smo se kot eden od začetnikov takrat nove nepremičninske panoge posredovanja v prometu z nepremičninami udeležili v začetku marca 1992 Sejma MIPIM v Cannesu. Naše soočenje z razvitimi nepremičninskimi trgi in poklicnimi združenji na tem sejmu je bilo pravzaprav kulturni šok. Ugotovili smo, da smo za nekaj desetletij v zaostanku na področju trženja nepremičnin in predvsem znanja. Privoščili smo si 8m² velik »štant« v kletnih prostorih ogromnega festivalskega centra, kjer sicer že desetletja organizirajo znani cannski filmski festival. Takrat smo se srečali z vodstvom FIABCI iz Pariza in predstavniki posameznih nacionalnih združenj iz Belgije, Francije, Italije, Avstrije in Nemčije. Dogovorili smo se, da ustanovimo slovensko nepremičninsko združenje kot nacionalno organizacijo FIABCI, kar se je tudi v tem letu zgodilo. Med prvimi člani so bili nekateri moji takratni sodelavci kot Maver Jerkič, Marko Sok in Srečko Koritnik, pridružili pa so se nam še nekateri drugi kot Jože Mermal iz BTC, mag. Janez Frelih iz Domplana d.d. Kranj in mag. Anton Kožar. Sprejeti smo bili kmalu v FIABCI, prvi člani smo dobili članske diplome še neposredno iz Pariza, kot mednarodni člani. Ta diploma v mojem kabinetu me spominja na lepe, toda kar razburljive čase začetka našega mednarodnega povezovanja, ko smo se začeli leta 1993 udeleževati tudi drugih nepremičninskih srečanj po Evropi, na primer v Bruslju. Postopno smo vzpostavili številne mednarodne stike z vrhunskimi profesionalci s tega področja in odkrivali nova nam neznana znanja, o katerih še sedaj premalo vemo, kot so na primer urejanje etažne lastnine in lokacijske študije. Deontološki kodeks etike FIABCI smo leta 1996 uporabili kot podlago za sprejem našega Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in potem tudi prvega Zakona o nepremičninskem posredovanju ter nacionalne poklicne kvalifikacije nepremičninskih posrednikov.

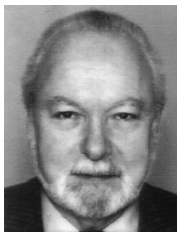
V 25 letih smo – kar je naravno – doživljali vzpone in padce pri našem delu, vendar smo vedno znova ugotavljali, da potrebujemo več znanja in dobro

poslovno sodelovanje doma in s tujimi partnerji. Prehrojena pot združenja po 25 letih mi je v veselje in ponos, da smo obstali kot pomemben člen nepremičninske stroke v naši državi, še posebej na področju mednarodnih povezav in prenosa znanja. Obstali smo, ker nas je družila skupna želja in interes za dvig kakovosti našega dela in spoznanje, da se moramo nenehno učiti.

Naj tako ostane še nadaljnjih 25 let!



Franc Valant



Maver Jerkič

PISMO - IZJAVA ČASTNIH ČLANOV

Slovensko nepremičninsko združenje (SNZ) je bilo ustanovljeno na ustanovni skupščini 26.11.1992. Prvi predsednik je bil Zvonko Zrimšek. V mednarodno združenje je bilo sprejeto 26.12.1992. Za generalnega sekretarja pa je bil izvoljen g. Maver Jerkič.

Zaradi administrativnih zapletov je bila FIABCI Slovenija registrirana pri Ministrstvu za notranje zadeve šele 17.08.1993.

Aktivnosti za pridobitev članstva v Združenje FIABCI sva z g. Jerkičem začela takoj.

V letu 1993 sva pripravila posebno reklamno zloženko, kjer je FIABCI Slovenija predstavljeno in v njej so navedeni tudi takratni kolektivni člani. To zloženko sva širila na vseh shajanjih gradbenikov in nepremičninskih strokovnjakov in firm, ki so šele nastajale.

Leta 1996 sva z g. Maverjem Jerkičem vpeljala tudi slovenske članske izkaznice, ki so jih prejeli vsi člani.

Vseskozi od septembra 1993. do decembra 2007 (45 števil) sva urejala z g. Maverjem Jerkičem Nepremičninski informator.

Častna člana
Franc Valant
Maver Jerkič

ČASTNI ČLANI SLOVENSKEGA NEPREMIČNINSKEGA ZDRUŽENJA – FIABCI SLOVENIJA



TOMAŽ BANOVEC

Za njegov dolgoletni prispevek pri razvoju nepremičninske stroke v Sloveniji.



FRANCI GERBEC

Za razvijanje odlične poklicne in poslovne morale ter širjenje dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami.



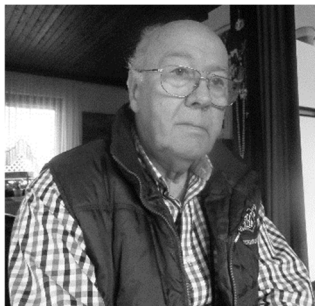
mag. ANTON KOŽAR

Za njegov dolgoletni prispevek pri razvoju nepremičninske stroke v Slovenji in izobraževanja nepremičninskih strokovnjakov.



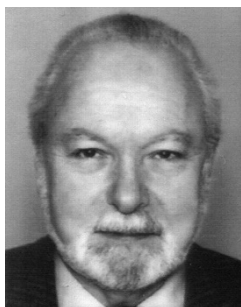
prof. dr. IVO LAVRAČ

Za njegov dolgoletni prispevek pri razvoju nepremičninske stroke v Slovenji in oblikovanju nacionalne stanovanjske politike.



Franc Valant

Za razvijanje odlične poklicne in poslovne morale in dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami



Maver Jerkič

Za razvijanje odlične poklicne in poslovne morale in dobrih poslovnih običajev v poslovanju z nepremičninami

PREJEMNIKI PRIZNANJA ZA DOLGOLETNO DELOVANJE V SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM ZDRUŽENJU – FIABCI SLOVENIJA

SREČKO KORITNIK

JOŽE MERMAL

JOŽEF MURKO

FRANC PIRC

DR. EDO PIRKMAJER

FRANCI VALANT

GZS – ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

FILIPOVIĆ SAVJETOVANJE D.O.O., REPUBLIKA HRVAŠKA

KLASTER NEKRETNINE, REPUBLIKA SRBIJA

REBEC NEPREMIČNINSKI DOGODKI, REPUBLIKA SRBIJA

UDRUŽENJE ZA POSLOVANJE NEKRETNINAMA PRI HRVATSKI
GOSPODARSKI KOMORI, REPUBLIKA HRVAŠKA

OKROGLE MIZE

NEPREMIČNINSKE OKROGLE MIZE (2012 - 2016)

Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija je leta 2012 dalo pobudo za organiziranje in delovanje stalne Nepremičninske okrogle mize strokovnjakov iz vrst arhitektov, ekonomistov, analitikov, bančnikov, posrednikov in svetovalcev na področju nepremičnin na podlagi dobrih izkušenj in prakse organiziranja takšnih okroglih miz v nekaterih sosednjih državah (Hrvaška, Avstrija, Madžarska).

CILJI ORGANIZIRANJA

V Ljubljani smo tako 5. januarja 2012 na Gospodarski zbornici Slovenije organizirali srečanje skupine nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške in Slovenije, na katerem so nam kolegice in kolegi iz Hrvaške predstavili cilje in način organizacije nepremičninskih okroglih miz v Zagrebu.

Temeljni cilj okroglih miz je izmenjava strokovnih pogledov, stališč in dobrih poslovnih praks o posameznih pomembnih temah s področja nepremičnin, tudi z namenom oblikovanja predlogov odločevalcem na ravni države za sprejem novih zakonodajnih rešitev na tem področju. Pomembno je, da se srečujejo vodilni strokovnjaki različnih strok, ki so povezane s poslovanjem z nepremičninami: arhitekti, gradbeniki, ekonomisti, bančniki, nepremičninski posredniki in svetovalci, kakor tudi drugi strokovnjaki, kot so sociologi in urbanisti. Temeljni cilj organiziranja takšnih okroglih miz je poenotenje pogledov na možne smeri nacionalnih politik na področju načrtovanja prostora in razvoja gradenj, še posebej stanovanjske, urejanja nepremičninskega trga in povezovanja različnih deležnikov na tem področju.

DOSEDANJE NEPREMIČNINSKE OKROGLE MIZE

Prva Nepremičninska okrogla miza – 26.09.2012, Ljubljana v prostorih GZS, 21 udeležencev:

- **predstavitev izkušenj in dobrih praks hrvaških kolegov** z njihovih okroglih miz in pomembnih rezultatov (n.pr. sprejem intervencijskega zakona o subvencioniranju in državnem jamstvu za stanovanjske kredite za odkup oz. novogradnje stanovanjskih hiš);
- **udeleženci iz Slovenije so podprli pobudo za redno organizacijo nepremičninskih okroglih miz strokovnjakov različnih profilov, kot neodvisnega foruma neformalne narave.**

Druga Nepremičninska okrogla miza - 22.01.2013 v prostorih Deloitte Slovenija, 20 udeležencev

Tema: Kako spodbuditi prodajo stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč za oživitev nepremičninskega trga?

Tretja Nepremičninska okrogla miza – 19.02.2013 v prostorih IMOS Holdinga d.d., Ljubljana, 17 udeležencev

Tema: Prispevki in predlogi za pripravo novega Nacionalnega stanovanjskega programa 2012–2021

Četrta Nepremičninska okrogla miza – 15.05.2013 – Hribarjeva vila, Cerklje na Gorenjskem, 14 udeležencev

Tema: Stališča, pripombe in predlogi k osnutku NSP 2013–2022
Ustanovljeni sta bili tudi dve delovni skupini:

- za pregled obdavčitve nepremičnin,
- za spremembe gradbene in prostorske zakonodaje.

Peta Nepremičninska okrogla miza – 20.11.2013 v prostorih Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, 17 udeležencev

Tema: Priprava vsebinskih predlogov in organizacija »Vseslovenskega posveta o osnutku zakona o davku na nepremičnine«
– 10 ključnih točk za oživitev slovenskega nepremičninskega trga.

Šesta Nepremičninska okrogla miza – 14.04.2014 v prostorih družbe Ržišnik Perc v Šenčurju, 8 udeležencev

Tema: Pripombe k osnutku zakona o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami

Sedma Nepremičninska okrogla miza – 18.03.2015 v prostorih Magistrata MOL v Ljubljani, 21 udeležencev

Tema: Pripombe in stališča k osnutku NSP 2015–2025

Osma Nepremičninska okrogla miza – 09.09.2015 v prostorih Stanovanjskega sklada RS, Ljubljana

Tema: Stališča, pripombe in predlogi k osnutku NSP 2015–2025

Deveta Nepremičninska okrogla miza – 12.01.2016 v prostorih Javnega stanovanjskega sklada MOL, Ljubljana, 7 udeležencev

Tema: Mnenja, pripombe in predlogi k osnutku Zakona o urejanju prostora, Gradbenega zakona in Zakona o pooblaščenih arhitektih in inženirjih

MEDNARODNO SODELOVANJE

MEDNARODNO SODELOVANJE SNZ FIABCI Slovenije (2011 – 2017)

01.12.2011

Trg nepremičnin 2012 v Sloveniji in na Hrvaškem, Ljubljana, Prva regionalna nepremičninska konferenca nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške in Slovenije

soorganizacija SNZ FIABCI in Inštitut za nepremičnine d.o.o., uvodni govor Jože Podgoršek

05.06.2012

SNZ FIABCI v prostorih GZS prvi sestanek nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške in Slovenije

Predstavitve hrvaške okrogle mize nepremičninskih strokovnjakov in njihove izkušnje delovanja iskanja dobre prakse moderator Jože Podgoršek

15.11.2012

23. Posvet Poslovanje z nepremičninami v Portorožu

Soorganizacija GZS ZPN - SNZ FIABCI: Okrogla miza nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške in Slovenije, Jože Podgoršek, Vedrana Likan, Dubravko Ranilović

07.12.2012

Ljubljana GZS

Druga regionalna konferenca nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške, Srbije in Slovenije, soorganizacija SNZ FIABCI in Inštitut za nepremičnine d.o.o.

uvodni govor in moderiranje Jože Podgoršek, Petra Škevin, Jasminka Biliškov, Aleksandar Opsenica, Dubravko Ranilović

2013

9.4. -10.04.2013

9. FILIPOVIĆ konferenca, Zagreb: Okrogla miza s predstavitevijo regionalnih nepremičninskih trgov Srbije, Slovenije, Bosne in Hercegovine, Avstrije in Hrvaške, predavatelj Jože Podgoršek

17.-21.06.2013

6. REBEC konferenca Beograd, poslovna stavba Ušće

- Predsednik g. Jože Podgoršek je v imenu Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija podpisal dokument o vzpostavitvi sodelovanja strokovnjakov v prometu z nepremičninami Slovenije, Hrvaške in Srbije. S tem dokumentom so se postavili temelji za vzpostavitev tesnejšega poslovnega sodelovanja med člani Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija, Burza nekretnina d.o.o. (Hrvaška) in Klaster nekretnine (Srbija).
- okrogla miza s predstavitevijo regionalnih nepremičninskih trgov Hrvaške, Slovenije in Srbije, predavatelj Jože Podgoršek

05.12.2013

Hotel Mons, Ljubljana soorganizacija SNZ FIABCI in Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Tretja regionalna nepremičninska konferenca nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške, Srbije, Bosne in Hercegovine, Avstrije in Slovenije, moderiranje Jože Podgoršek, Ranilović, Opsenica, Samonigg, Filipović, Poldrugáč, Đorđević

2014

09.-10.04.2014

10. FILIPOVIĆ konferenca, Hotel Esplanade, okrogla miza s predstavitevijo regionalnih nepremičninskih trgov Srbije, Slovenije, Bosne in Hercegovine, Avstrije in Hrvaške, predavatelj Jože Podgoršek

23.-25.06.2014

7. REBEC konferenca, Beograd, poslovna stavba Ušće,

Okrogla miza s primerjavo dobrih praks v posredovanju v prometu z nepremičninami in predstavitvijo regionalnih nepremičninskih trgov Srbije, Avstrije, Bosne in Hercegovine, Hrvaške in Slovenije,

- Izvajanje Zakona o nepremičninskem posredovanju v Srbiji, ki je bil sprejet v 2013, v primerjavi s podobno zakonodajo v Sloveniji in Hrvaškem (licenciranje podjetij, zavarovanje odgovornosti, osnovne storitve, dodatne) in izvajanje zakonodaje, sodeloval Franci Gerbec,

- Pregled nepremičninskih trgov v Srbiji, BiH, Sloveniji in Hrvaškem (Slovenijo je predstavil Jože Podgoršek),

Konferenco je obiskala tudi ekonomska svetovalka ga. Liljana Figar Kužnar iz Veleposlaništva Republike Slovenije v Beogradu in pooblaščenica ministrice ga. Valentina Šarčević iz Veleposlaništva Republike Hrvaške v Beogradu.

02.10.2014

Hotel Plaza, BTC - Ljubljana - Četrta regionalna nepremičninska konferenca strokovnjakov iz Hrvaške, Srbije, Italije, Avstrije, Francije in Slovenije: Stanje in perspektiva nepremičninskih trgov: Jože Podgoršek, Aleksandar Opsenica, Dubravko Ranilović, Antonio Campagnoli, Jervis, Schober, Iliana Jeleć, Željko Uhlir, Nenad Đorđević, Filipović

Paneli: Mesta kot nosilci razvoja

Strategija upravljanja in vnočevanje nepremičnin slabih bank

Ukrepi za legalizacijo nedovoljenih gradenj

09.12.2014

Dunaj Srečanje predsednikov FIABCI Avstrije dr. Otta Eugena in SNZ FIABCI Jožeta Podgorška. Predsednik FIABCI Slovenija Jože Podgoršek se je s pomočjo gospodarskega oddelka slovenskega veleposlaništva na Dunaju dne 09.12.2014 srečal z predsednikom FIABCI Avstrija dr. Otto Eugenom.

Beseda je med drugim tekla tudi o pobudi za večje medsebojno sodelovanje na nivoju nepremičninske stroke in izmenjave dobrih praks. Predsednika se bosta ponovno srečala na bližnjem srečanju štirih regionalnih predsednikov FIABCI v Ljubljani. Ob tej priložnosti smo se srečali tudi s slovenskim veleposlanikom na Dunaju dr. Andrejem Rahtenom, ki podpira našo pobudo.

2015

11. FILIPOVIĆ konferenca, Zagreb, Hotel Esplanade, Panel - Primerjava trgov nepremičnin v regiji, predstavitev nepremičninskih trgov Italije, Srbije, Slovenije, Bosne in Hercegovine in Hrvaške, panelist Jože Podgoršek

22.-24.6.2015

REBEC Beograd, Hotel Metropol, predstavitev nepremičninskih trgov Italije, Bosne in Hercegovine, Hrvaške, Slovenije in Srbije, predavatelj Jože Podgoršek

21.10.2015

Kristalna palača, BTC - Peta regionalna nepremičninska konferenca nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške, Srbije, Italije, Avstrije, Francije in Slovenije

- srečanje FIABCI predsednikov Italije, Avstrije, Francije in Slovenije,
- srečanje s svetovnim predsednikom FIABCI g. Kirkorjem Ajderhanjanom.

Paneli:

- 1. Stanje in perspektive nepremičninskih trgov Hrvaške, Srbije, Avstrije, Italije in Slovenije (predavatelj Jože Podgoršek)**
- 2. Prodaja velikih nepremičninskih kompleksov – Gregor Koritnik**
- 3. Razvojni investicijski projekti v regiji – Edi Kraus, JULON, Eva Štravs Podlogar - MGRT**

2016

01.-02.04.2016

KLASTER nekretnine, Beograd, Dom Narodne skupščine in Hotel Park, konferenca »Nauči da uspeš«, srečanje s svetovnim predsednikom FIABCI g. Kirkorjem Ajderhanjanomom, predavatelji Jože Podgoršek, Franci Gerbec, Robert Geisler

Panel: Zaposlovanje agentov v prometu z nepremičninami

Franci Gerbec: predstavitev ureditve po slovenskem zakonu o nepremičninskem posredovanju

Panel: Kodeksi poslovne etike v prometu z nepremičninami

Robert Geisler: predstavitev Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami (Slovenija)

20.-21.04.2016

12. FILIPOVIĆ konferenca, Zagreb, predstavitev nepremičninskih trgov Avstrije, Bosne in Hercegovine, Srbije, Slovenije in Hrvaške, predavatelj Jože Podgoršek

08.06.2016

Milano, Italija FIABCI Italija Nepremičninski dnevi in srečanje s svetovnim predsednikom gospodom Kirkorjem Ajderhanjanom

Delegacija Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI se je na povabilo FIABCI Italija udeležila Panela "Pogled na italijanski trg iz mednarodne perspektive". Moderator je bil Antonio Campagnoli predsednik FIABCI Italija. Udeležili smo se tudi letnega zбора članov FIABCI Italija, na katerem sta bila osrednja gosta svetovni predsednik FIABCI g. Kirkor Ajderhanjan in predsednik SNZ FIABCI Slovenija Jože Podgoršek. Zbora se je udeležil tudi član SNZ FIABCI Slovenija Anton Kožar.

Z obiskom v Milanu so predstavniki FIABCI Slovenija vzpostavili sodelovanje SNZ s FIABCI sosednjih držav. Predstavniki SNZ FIABCI Slovenija so obiskali FIABCI chapterje Italije in Avstrije (aktivno pomagamo pri vključitvi in vzpostavitvi chapterja FIABCI Srbija in Hrvaške). Odlični odnosi predsednikov in njihova medsebojna podpora delovanja v največji svetovni nepremičninski organizaciji FIABCI so pozitiven signal za povečanje zaupanja, spoštovanja in povezovanja za izmenjavo dobrih praks v prometu z nepremičninami. FIABCI svojim članom nudi izobraževanje, mreženje, mednarodne poslovne dogodke, izmenjave mladih kot tudi udeležbe na evropskem in svetovnem kongresu. Sodelovanje in dialog med sosednjimi državami je zelo pomembno za izmenjavo dobrih praks v prometu z nepremičninami.

20.-23.06.2016

9. REBEC konferenca, Beograd, Regionalni nepremičninski trgi, Slovenija, Hrvaška, Srbija, predavatelj Jože Podgoršek

Razvoj cenilstva v Srbiji in v regiji
Moderator Anton Kožar
Predavatelj: Boštjan Boh

27.10.2016

GZS, Ljubljana - Okrogla miza nepremičninskih strokovnjakov iz Hrvaške, Srbije in Slovenije s primerjavami zakonov o nepremičninskem posredovanju in iskanju najboljših zakonodajnih rešitev in uvajanja dobrih poslovnih praks v prometu z nepremičninami. Moderator Jože Podgoršek

Paneli: predstavitev slovenskih izkušenj, predavatelj: Robert Geisler

primerjava dobrih poslovnih praks, predavatelj Franci Gerbec

2017

10.-12.03.2017 Nica, Francija

Sestanek predsednikov in poslovnih sekretark FIABCI nacionalnih organizacij
Jože Podgoršek, Aleksandra Osterman

07.-08.04.2017

KLASTER nekretnine, Beograd Dom Narodne skupščine in Hotel Metropol, Beograd, Druga konferenca Nauči da uspeš, primerjava tržnih razmer na nepremičninskih trgih, Grčija, Hrvaška, Slovenija in Srbija, predavatelj Jože Podgoršek.

09.-10.04.2017

FILIPOVIĆ konferenca, Zagreb, soorganizacija in moderiranje panela
Ljubljana mesto ob zeleni Savi, moderator Jože Podgoršek



Od leve proti desni:

- g. Jakob Štunf, vodja gospodarskega oddelka Veleposlaništva RS v Zagrebu
- podžupan Ljubljane prof. Janez Koželj
- Jože Podgoršek, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija
- g. Miha Zupanc, izvršni direktor družbe BTC d.d.
- g. Angelo Žigon, generalni direktor družbe Elea IC d.o.o.

09.-10.11.2017

**Posvet: Poslovanje z nepremičninami GZS – ZPN, soorganizator SNZ – FIABCI Slovenije
Portorož, Hotel Slovenija**

Slovesnost ob 25. letnici delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija z gosti iz Indije, Ukrajine, Italije, Švice, Nemčije, Hrvaške, Srbije, svetovni predsednik FIABCI Farook Mahmood, evropski predsednik Riera Toroba Ramon.

Na povabilo svetovne nepremičninske strokovne organizacije FIABCI sta se v imenu SNZ FIABCI Slovenije sestanka predsednikov in poslovnih sekretark nacionalnih chapterjev FIABCI od 10. do 12.3.2017. udeležila predsednik Jože Podgoršek in sekretarka Aleksandra Osterman. Sestanek v Nici je predstavljal izmenjavo informacij in usmeritve sodelovanja zlasti z aktiviranjem mladih nepremičninskih strokovnjakov in promoviranjem investicijskih projektov z nagrado FIABCI PRIX Awards. V Nici v hotelu Negrescu je bila tudi svečana otvoritev prvega poslovnega FIABCI kluba v Evropi. Srečanja smo izkoristili tudi za nova poznanstva in izmenjavo vabil na nepremičninske konference. Slovenska predstavnika sta na proslavo ob 25. letnici Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI v Slovenijo na 28. posvet Poslovanje z nepremičninami dne 09. in 10.11.2017 v Portorožu povabila predsednike FIABCI nekaterih držav in svetovnega vodstva FIABCI.



Z leve: g. Kirkor Ajderhanyan FIABCI WORLD predsednik, Aleksandra Osterman, sekretarka SNZ, Jože Podgoršek, predsednik SNZ – FIABCI Slovenija

**DOGOVOR O VZPOSTAVITVI SODELOVANJA STROKOVNJAKOV
NA PODROČJU PROMETA Z NEPREMIČNINAMI SLOVENIJE, HRVATSKE IN SRBIJE**

Mi podpisniki tega Dogovora izražamo namero pospešiti sodelovanje vseh, ki poslujejo na nepremičninskem trgu v Sloveniji, Hrvatski in Srbiji, izboljšamo razmerja med našimi združenji in članicami s ciljem krepitev njihove konkurenčnosti na regionalnem trgu in povečanja medsebojnega gospodarskega sodelovanja.

Naše sodelovanje bo prispevalo k izboljšanju investicijske klime na področju nepremičnin med Slovenijo, Hrvatsko in Srbijo.

S tem Dogovorom določamo temeljna načela medsebojnega sodelovanja na področju prometa z nepremičninami, oblike in cilje sodelovanja.

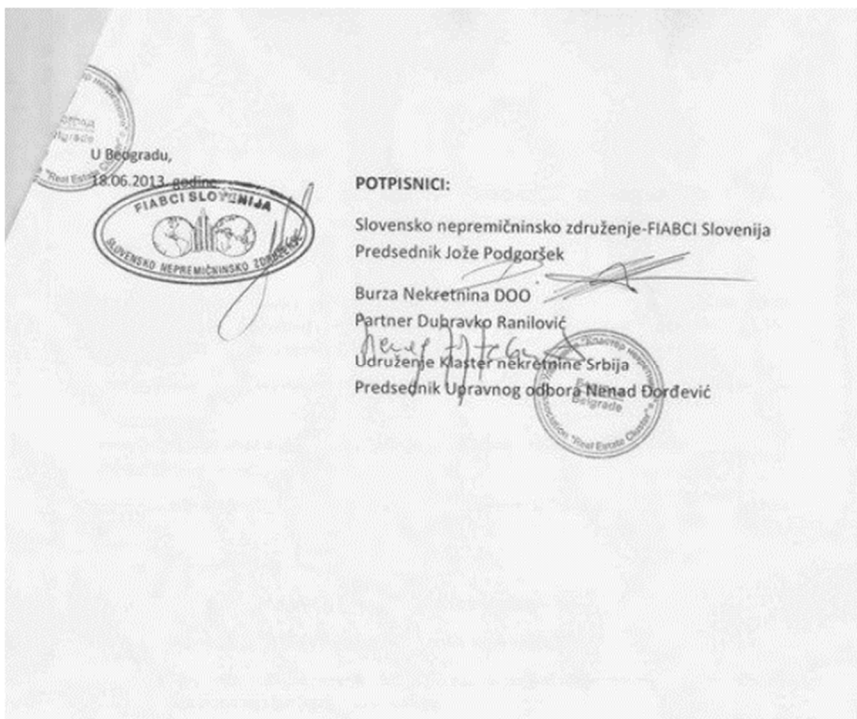
Mi podpisniki Dogovora želimo, da sodelovanje temelji na načelih enakopravnosti in medsebojnega spoštovanja.

Soglasni smo za sodelovanje na naslednjih področjih:

- organizacija konferenc – panelov enkrat letno v vsaki državi,
- izmenjava izkušenj glede urejanja trga in poznavanja predpisov,
- pospeševanje sodelovanja med našimi članicami v posredovanju prometa z nepremičninami na regionalnem trgu in s skupnim nastopom proti tretjim osebam,
- določanje načel medsebojnega sodelovanja,
- povezovanje ponudbe in povpraševanja na podlagi izmenjave podatkov naših informacijskih baz podatkov in/ali predstavitve ponudbe na skupnem informacijskem portalu,
- ustanovitev zveze naših združenj.

Podpisniki tega Dogovora bomo do oktobra 2013 sprejeli ustanovni akt regionalnega združenja/ali pogodbo o ustanovitvi zveze, s katerim bomo uredili sodelovanje na vseh področjih.

Podpisniki tega Dogovora bomo čim prej pripravili pravila za medsebojno sodelovanje in povezovanje ponudbe in povpraševanja.



DELOVANJE NA PODROČJU OBDAVČITVE NEPREMIČNIN

BODOČA SISTEMSKA UREDITEV OBDAVČITVE NEPREMIČNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI

1. Prve pobude združenja

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija je že pred štirimi leti spodbudilo in organiziralo sistematično in aktivno vključevanje različnih vrst nepremičninskih in drugih strokovnjakov v pripravo bodoče nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin v Republiki Sloveniji.

Enotna ugotovitev in ocena ne samo članov združenja temveč tudi drugih zainteresiranih strokovnjakov s tega področja je bila ob napovedi sprejema Zakona o davku na nepremičnine v letu 2013 (Vlada RS – predsednica Alenka Bratušek), da je posodobitev obdavčitve nepremičnin glede na tri sedanje vrste davščin (NUSZ, pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, davek na premoženje) nujna. Prav tako pa je bila **enotna ocena, da je za sprejem in vzpostavitev novega sistema obdavčitve nepremičnin nujno predhodno zagotoviti izpolnitev določenih predpogojev, zlasti urediti podatke o nepremičninah.**

Enotna je bila tudi ocena, da je sedanji sistem ureditve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) neustrezen in kaotičen:

- da temelji na zelo zastarelih in neurejenih občinskih zbirkah podatkov za odmero nadomestila;
- da so stopnje nadomestila zelo pogosto določene arbitrarno, še posebej za stavbe za poslovne namene pretežno po prostem preudarku, kolikšno obremenitev še zmorejo posamezne skupine zavezancev – lastnikov nepremičnin;
- da ni zagotovljeno osnovno pravno varstvo zavezancev glede določanja podatkov, ki so podlaga za odmero.

Zato je davčna delovna skupina SNZ pripravila 14.05.2013 poseben »Pregled obdavčitve nepremičnin ter predloge sprememb zakonodaje« (delovna skupina: Anton Kožar, dr. Ivo Lavrač, dr. Edo Pirkmajer, Jož Podgoršek, Mojca Šircelj), ki je celovito opredelila predloge za spremembe na tem področju glede obdavčitve:

1. lastništva ali uporabe nepremičnin
2. odsvojitve nepremičnin
3. podaritve ali dedovanja nepremičnin

4. prodaje nepremičnin
5. davka na dodano vrednost
6. obdavčitve pridobitve nepremičninskega premoženja s strani tujcev (gradivo je dostopno na spletni strani SNZ FIABCI Slovenija)

2. »Vseslovenski strokovni posvet o osnutku zakona o davku na nepremičnine«, Ljubljana, Hotel MONS, 16.09.2013

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija je skupaj z nekaterimi drugimi zainteresiranimi organizacijami organiziralo 16.09.2013 v Hotelu MONS v Ljubljani »Vseslovenski strokovni posvet o osnutku Zakona o davku ne nepremičnine«, ki ga je dala v javno razpravo Vlada RS predsednice Alenke Bratušek kot pomemben del napovedane reforme javnih financ in programa za njihovo uravnoteženje.

Posveta se je udeležil tudi takratni minister za finance dr. Uroš Čufer.

Udeleženci posveta so na podlagi vnaprej pripravljenih strokovnih prispevkov in celodnevne razprave sprejeli **poseben dokument: Stališča, pripombe in predlogi o osnutku Zakona o davku na nepremičnine – ZDN (priloga 1)**.

Ta dokument je bil potem poslan predsednici Vlade Republike Slovenije in ministru za finance ter predstavljen najširši javnosti. Predsednica Vlade RS Alenka Bratušek je dne 15.10.2013 potem povabila predstavnika Strokovnega odbora posveta na pogovor, na katerem smo predstavili ključne poudarke sprejetih stališč, pripomb in predlogov. Pogovora sta se udeležila Darko Končan in Franci Gerbec.

Na pogovoru smo **predlagali ustanovitev posebnega projektne sveta za spremljanje izvajanja novega sistema obdavčitve nepremičnin**, v katerem bi poleg predstavnikov državne uprave enakopravno sodelovali tudi predstavniki stroke. Našo pobudo je predsednica Vlade sprejela. Vlada RS je tako sočasno z začetkom postopka za sprejem novega zakona o davku na nepremičnine v Državnem zboru RS ustanovila Projektni svet, ki ga je vodil Darko Končan.

Dodatne pobude, pripombe in predlogi k osnutku zakona o davku na nepremičnine

Vlada RS je poslala v novembru 2013. Državnemu zboru RS v sprejem osnutek Zakona o davku na nepremičnine. V Strokovnem odboru »Vseslovenskega posveta o ureditvi novega sistema obdavčitve nepremičnin« smo ugotovili, da predloženi osnutek pomeni zelo resna odstopanja glede na naša predložena Stališča, pripombe in predloge k delovnemu osnutku ZDN.

Zato smo predsednici Vlade RS poslali številne konkretne pripombe in predlagali Vladi RS, da resno razmisli o nekaterih nujnih popravkih osnutka zakona (**priloga 2**).

Vlada RS in tudi DZ, žal nista sprejela naših opozoril in pripomb, v katerih smo napovedali »padec« takšnega zakona na Ustavnem sodišču RS, če bo sprejet v predlagani vsebini.

Ugotavljamo, da so ob ponovni pripravi celotnega paketa zakonov za bodočo sistemsko ureditev obdavčitve nepremičnin (novi ZMVN, spremembe ZEN, novi ZDN) še vedno aktualna številna naša takratna opozorila, predlogi in pripombe.

3. Sodelovanje pri pripravi nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija sodeluje tudi pri pripravi nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin v okviru novoustanovljenega Projektnega sveta za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin in sicer s petimi člani: Tomaž Banovec, dr. Andreja Cirman, Leon Kobetič, Jožef Murko, dr. Jernej Podlipnik.

Člani Projektnega sveta iz vrst strokovne javnosti so poslali predsedniku Vlade RS in vodjem koalicijskih strank posebno pismo, s katerim so predlagali, da Vlada RS pošlje osnutek novega ZMVN v sprejem Državnemu zboru RS, ker je koalicijski vrh pred tem aprila 2017. sklenil sklep, da zaradi državnozborskih volitev v letu 2018 predloži sprejem celotne zakonodaje za sistemsko ureditev obdavčitve nepremičnin, vključno z novim Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (**priloga 3**).

Enake pobude za začetek postopka sprejema novega ZMVN so poslali Vladi RS in vodjem koalicijskih strank tudi vse tri skupnosti oz. združenj slovenskih občin in GZS.

Vlada RS je na podlagi teh pobud sprejela v avgustu 2017. odločitev, da pošlje Državnemu zboru RS v sprejem osnutek novega ZMVN.

Priloga 1

Na »Vseslovenskem strokovnem posvetu« o osnutku zakona o davku na nepremičnine, ki so ga dne 16.09.2013 organizirali v Hotelu Mons v Ljubljani spodaj podpisani organizatorji, so bila sprejeta naslednja

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGI K OSNUTKU ZAKONA O DAVKU NA NEPREMIČNINE – ZDN

1. Najširša davčna osnova brez izjem in olajšav

Čeprav obstajajo tudi argumenti zaradi zmanjšanja administrativnih stroškov in prerazporejanja dodatnih sredstev iz Proračuna RS po proračunskih uporabnikih, je po našem mnenju kljub temu **veliko več pozitivnih razlogov za najširšo davčno osnovo brez izjeme** ne glede na lastništvo (državno – privatno – civilne družbe) ali namembnost (zdravstveno, vzgojno, izobraževalno, kulturno, športno, naravovarstveno, javno dobro, humanitarno, cerkveno, itd.). Izjeme, ki so povezane na pravne in druge statuse lastnikov nepremičnin in njihove dejavnosti, so že doslej v različnih ureditvah silile prizadete, da se borijo za statuse in registrirajo tudi za dejavnosti, ki jih sploh ne opravljajo in se prijavljajo na naslove nepremičnin, na katerih ne prebivajo. Poleg tega se pogosto zgodi, da statuse neki fizični ali pravni osebi določajo eni organi, stroške takih posebnih statusov pa plačajo drugi ali vsi (solidarno). Primer, ki ga navajamo v obrazložitvi, je ena od paradigem, ki smo jih v zvezi s tem proučili.

2. Vnaprejšnje delno znižanje davčne osnove za vse:

Zaradi nihanj cen nepremičnin in mogočih objektivnih in tehničnih napak pri vpisu podatkov v Registru nepremičnin (REN) ter prilagoditve posplošene tržne vrednosti nepremičnin na spodnjo mejo naj velja znižanje davčne osnove za obdavčitev zgolj v višini **80 % posplošene tržne vrednosti**.

V primeru, da zavezanec v postopku pritožbe uveljavlja tržno vrednost posamične nepremičnine s posamično ceno, se za določitev osnove upošteva kot ena od podlag tudi tako ugotovljena posamična vrednost.

3. Razdelitev fiskalnih prihodkov med lokalnimi skupnostmi in državo

V skladu z evropsko uveljavljenim konceptom davka na nepremičnine mora obveljati sistemski pristop, da je pobrani davek na vrednost nepremičnin **izvirni prihodek lokalnih skupnosti v razmerju 90:10** (državi naj pripada

10% zgolj zaradi administrativnih stroškov pobiranja in delovanja službe za vrednotenje in za redno vzdrževanje nepremičninskih neurejenih in zapuščenih delov evidenc po uradni dolžnosti, vsaj za zadeve, povezane z javnim dobrim in javno lastnino ter zasebniki, ki so nerešene iz prejšnjih časov). Ne moremo si namreč predstavljati, da bodo prizadeti zasebni lastniki in prebivalci in tudi nekatere javne pravne osebe zmogli in hoteli sami urejati konkretne že zgodovinske zadeve in probleme, za katere niso krivi.

Hkrati pa je možen dogovor, da mora biti v ZDN izrecno določeno **prehodno obdobje v času krize ali do ustreznega dviga BDP (največ 3 leta do 2016)**, ko se lahko delijo fiskalni prihodki v razmerju 50:50, nato pa se naj državi prizna zgolj sistemskih 10% za pokrivanje službe za vrednotenje in administrativne stroške pobiranja in stopnje prilagodijo priznanim potrebam lokalnih skupnosti. Pri tem je potrebno razmisliti tudi, ali sedanja predvidena možnost povečanja ali znižanja za 50% ustvarja ustrezen manevrski prostor lokalnim skupnostim za določanje stopenj davka glede na njihove razvojne potrebe.

V vsakem primeru pa je z ZDN potrebno zagotoviti, da se z uvedbo novega davka na nepremičnine **prihodki občin ne zmanjšajo**.

4. Enaka obdavčitev vseh stanovanjskih nepremičnin

Glede obdavčevanja stanovanj in stanovanjskih hiš je bilo vseskozi strokovno podprto stališče, da se vse **stanovanjske nepremičnine (ne glede na t.i. rezidenčno ali nerezidenčno uporabo) obdavčujejo enako**, saj bi bilo zelo težko in tudi stroškovno zelo neracionalno nadzorovati izvajanje drugega principa.

5. Obdavčevanje kmetijskih in gozdnih površin

Glede na mnoge neuskkljenosti podatkov o zemljiščih z dejansko rabo ali prostorskimi načrti občine ali države ter še posebej v odnosu **do obdavčevanja** (sicer do sedaj zelo nizkega) **katastrskega dohodka** menimo, da morajo biti obdavčena tudi kmetijska in gozdna zemljišča, saj bi moral ta davek vplivati tudi na to, da bodo številni lastniki teh zemljišč, ki niso kmetje, v večji meri skrbeli za gospodarno izkoriščanje teh zemljišč, saj sedaj takšnega ekonomskega pritiska ni. Obdavčitev bi tudi pospešila promet s temi zemljišči tako, da bodo postali lastniki tisti, ki z njimi dejansko gospodarijo.

6. Razlikovanje v obdavčitvi poslovnih nepremičnin ali nepremičnin v lasti poslovnih subjektov glede na njihovo uporabo ali aktiviranje

Enako, kot naj velja princip pri enakem obravnavanju vseh stanovanjskih nepremičnin, se tudi pri nepremičninah za poslovno rabo **ne sme uveljaviti diferencirana stopnja obdavčitve glede na njihovo aktiviranje** za poslovne namene, naložbene namene ali zgolj kot začasno neaktivirane (nepotrebne) poslovne nepremičnine zaradi različnih načinov pridobitve.

Obdavčitev poslovnih in industrijskih nepremičnin mora biti enotna, zmerna in dobro premišljena, tako da bo poslovnim subjektom omogočala uresničevanje strategije Slovenije na področju zaposlovanja in njihove večje konkurenčne sposobnosti na mednarodnih tržiščih.

7. Kršenje principa sorazmernosti oziroma dvojnosti obdavčevanja luksuznih nepremičnin v lasti enega lastnika (po ZUJF in ZDN)

Nasprotujemo posebni davčni stopnji za večvredne stanovanjske nepremičnine, ki jo je predlagatelj MF vključil v 3. odstavek 3. člena predloga ZDN, ko je predvidel 0,50% davčno stopnjo za nepremičnine, vrednejše od 500.000 €. Za takšno prikrito nadaljevanje uveljavljenih davčnih stopenj za večvredne nepremičnine po ZUJF in ZIPRO se je predlagatelj odločil takoj za tem, ko je uvidel, da bi šlo ob morebitni hkratni veljavnosti določb ZUJF in ZIPRO za dvojno neupravičeno obdavčevanje istih nepremičnin z 2 istovrstnima davkoma.

Ocenjujemo, da bi bil fiskalni učinek takšne obdavčitve minimalen, spodbudil pa bi navidezno ali realno preoblikovanje nepremičnin zaradi izogibanja davku (etažiranje, prekvalifikacija dela prostorov v poslovne, itd.).

8. Neustrezni podatki o nepremičninah

Stanje podatkov v Registru nepremičnin:

Ugotavljamo, da v Registru nepremičnin (REN) niso pravilno ugotovljene lastnosti številnih nepremičnin, ki so podlaga za ugotovitev davčnega zavezanca, davčne osnove in davčne stopnje, kakor tudi posplošene tržne vrednosti. To bo povzročilo v številnih primerih nepravilno odmero davka in celo odmero davka zavezancem, ki jim ob pravilno ugotovljenih oz. določenih podatkih v REN sploh ne bi bil odmerjen davek na nepremičnine. Predvsem opozarjamo na veliko število primerov glede nezazidanih stavbnih

zemljišč, na katerih ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja, ker ne izpolnjujejo pogojev iz sedanjega 218. b člena ZGO-1 oz. novega Pravilnika o določitvi zemljišč za gradnjo stavb, kakor tudi zemljišč z omejitvami lastninske pravice (ZV, ZON, itd.). Pri tem opozarjamo še posebej tudi, da velika večina občin zaenkrat ni opravila razvrstitve zemljišč glede na namen rabe v skladu z njihovimi prostorskimi plani. Osnutek zakona tudi ne predvideva pravnega postopka glede nadzora odločitve občin o razvrstitvi zemljišč po namenih rabe.

Nekatere naravne in druge karakteristike zemljišč so že dolgo popolnoma dostopne in uporabne in tudi geokodirane (nadmorska višina, osončenje, nagnjenost, pedološke in druge značilnosti terena); izdelane so karte hrupa, padavin in klimatske ter poplavne karte ter karirane cone slabega zraka ter podobno. Zakaj se tega stanje ne upošteva že pri vhodnih podatkih vključenih opazovanih enot v bazi transakcij in tudi ne pri posploševanju vrednosti na vse druge istovrstne nepremičnine (primer sta skoraj enako obremenjena nedostopen gozd in ravninski dobro dostopen gozd, ali pa visokogorska planinska postojanka). Zakon bi moral določiti, da bo ustrezna javna ustanova spremljala stanje nepremičnin in po potrebi z izmerami in njihovimi uveljavitvami po **uradni dolžnosti uredila** podatke v REN-u in drugih zemljiških evidencah (nujen je poseben program za težave, ki smo jih kopičili od 1945. leta naprej).

Javno dobro (8. člen)

Odprito vprašanje v zvezi z upustitvijo obdavčitve nepremičnin, ki so javno dobro, je ali bo oprostitev veljala za dejansko javno dobro v naravi tudi, če v zemljiški knjigi še ni vknjiženo kot javno dobro, ker še niso urejena lastninska razmerja med občino in državo in sedanjimi zemljiškoknjiznimi lastniki. To bi bilo možno urediti z ustreznimi podatki, ki bi jih občine in država sporočili v REN. Enako velja za varovalne gozdove, za katere bi moral zagotoviti vnos podatkov v REN pristojni državni organ (Zavod za gozdove). Zato naj zakon določi možnost ugotavljanja glede na dejansko stanje v naravi ne glede na pravno stanje in urejanje zadev po uradni dolžnosti.

Javne objave podatkov in možnost pritožbe

Z zakonom je potrebno določiti obveznost občin in drugih dajalcev podatkov v REN, da obvezno objavijo na spletnih straneh in obvestijo vse lastnike o podatkih, ki jih sporočajo v REN. Z zakonom je potrebno (18. in 19. člen) obvezno urediti tudi možnost pritožbe na odločitve občin in drugih dajalcev

podatkov glede podatkov o lastnostih nepremičnin, ki jih sporočajo v REN, saj takšna pravica oz. možnost v osnutku ni predvidena, GURS sam pa ne more spreminjati teh podatkov.

9. Odmera davka in davčni postopek

V postopku odmere davka na promet nepremičnin mora zakon omogočiti davčnim zavezancem, da dokazujejo ustreznost odmere davka glede davčne osnove, zlasti glede lastnosti in vrednosti nepremičnin tudi z individualnimi cenitvami in drugimi dokazili, ker so v podatkih Registra nepremičnin (REN) še vedno številne napake, ki ne ustrezajo dejanskemu stanju (n.pr. zemljišča, obremenjena z javno infrastrukturo, neurejena lastninska razmerja glede zemljišč, ki so v naravi dejansko »javno dobro«).

Zato tudi ni sprejemljiva predlagana rešitev, ki predlaga prekvalifikacijo pritožbe davčnega zavezanca na odmero davka v pobudo GURS-u za spremembo podatkov o nepremičnini, pri čemer pa tudi Zakon o množičnem vrednotenju ne določa možnosti pritožbe lastnika nepremičnine.

Prilagamo mnenje, ki ga je pripravil po naročilu Zbornice za poslovanje z nepremičninami, Združenja lastnikov nepremičnin in Slovenskega nepremičninskega združenja Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani in predlagamo za vse davčne zavezance ustrezno pravno varstvo njihovih pravic.

10. Preprečevanje ekscesnih obdavčitev

Nenaden dvig davčne obremenitve za posameznega zavezanca **lahko vnese motnje v njegovo poslovanje zavezancev** (velja za gospodarske družbe) **ali povzroči socialne pretrese** (velja za fizične osebe). Do motenj bi lahko prišlo tudi, ker se spreminja zavezanec za nepremičninske dajatve. Doslej je bil lahko tudi uporabnik nepremičnine, v bodoče pa samo njen lastnik. Ugotavljamo, da dosednji predlogi zakona teh ekscesnih problemov, ki bodo verjetno predmet številnih pritožb, ne obravnavajo. Mnenja smo, da je treba temu vprašanju posvetiti posebno pozornost in v zakon vgraditi varovalke, ki bi preprečevale nezaželene posledice spremembe načina obdavčitve in zavezancev.

Tako predlagamo, da se razmisli o **uvedbi »davčne kapice« glede na povišanje od dosedanje obremenitve ali glede dokazljivega dohodka oziroma dobička zavezanca v prejšnjem letu**. Opisani princip bi moral blažiti posledice nenadnih skokov povečanja in povečanje porazdeliti na

nekaj let, pa tudi povečanje pri zavezancih, ki so v slabem ekonomskem položaju. Oprostitev ali olajšave bi morale temeljiti na evidencah, ki jih ima DURS (obračun DDPO ozir. odmerjena dohodnina za preteklo leto).

Ljubljana, dne 16.09.2013

Darko Končan, Verstovšek&Končan, pravno in davčno svetovanje

Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI

Jože Podgoršek, predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI

Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Dr. Edo Pirkmajer, Združenje lastnikov nepremičnin

Tomaž Banovec, Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI, ZDUS

Leon Kobetič, Locus d.o.o.

Danijela Brečko, Planet GV

Priloga 2

Predsednica Vlade RS ga. Alenka Bratušek
Minister za finance dr. Uroš Čufer
Predsednik SD dr. Igor Lukšič
Predsednica PS ga. Alenka Bratušek
Predsednik DL dr. Gregor Virant
Predsednik DeSUS g. Karel Erjavec

Spoštovana predsednica Vlade RS, Minister za finance in predsedniki koalicijskih strank,

strokovna združenja in nepremičninski strokovnjaki, združeni ob »Vseslovenskem strokovnem posvetu o novem davku na nepremičnine«, ki smo ga organizirali 16.09.2013 v Hotelu Mons v Ljubljani tudi ob udeležbi predstavnikov Ministrstva za finance, smo Vladi RS in MF poslali v zadnjem mesecu dni dvakrat vrsto naših predlogov in pripomb k posameznim delovnim osnutkom zakona. Pri tem smo v načelu podprli namero in odločenost Vlade, da se po 15 letih priprav končno sprejme nov, sodoben sistem obdavčitve nepremičnin, ki naj zamenja dosedanji sistem, katerega značilnosti so bile ustrezno predstavljene v utemeljitvi za sprejem novega zakona.

Po pregledu zadnje javno objavljene delovne verzije zakona (04.10.2013) ugotavljamo:

prvič: MF je sicer sprejelo nekatere naše predloge in pripombe, še posebej tiste glede ustrezne ureditve možnosti uporabe pravnih sredstev davčnih zavezancev (13. člen), kakor tudi možnosti za uveljavljanje zahtev davčnih zavezancev glede pravilne določitve vrednosti nepremičnin in s tem davčne osnove glede na lastnosti ter dejansko in pravno stanje posameznih nepremičnin (zemljišča, ki so dejansko, ne pa pravno urejeno javno dobro, itd.);

drugič: MF ni sprejelo naslednjih naših predlogov:

- predlog za določitev 80% posplošene tržne vrednosti nepremičnin kot davčne osnove, kar bi bilo po naši oceni iz številnih razlogov ustrežnejša rešitev, kot pa 100% PTV (številne napake v obstoječih javnih evidencah nepremičnin, deloma neustrezne metodologije za vrednotenje, itd.),
- z zakonom določena možnost, da davčni zavezanci v postopku pritožbe lahko dokazujejo drugačno tržno vrednost nepremičnine, kot je ugotovljena po podatkih GURS, iz zgoraj navedenih razlogov,

tretjič: po naši oceni bi bile z upoštevanjem zgoraj navedenih predlogov davčne obremenitve v velikem številu primerov bližje sedanjim realnim tržnim vrednostim nepremičnin in bi tudi zmanjšale sicer pričakovano veliko število pritožb davčnih zavezancev,

četrtrič: predlagane davčne stopnje pomenijo v poprečju 1-1,5 kratno poprečno povečano obremenitev lastnikov stanovanjskih nepremičnin, v številnih občinah pa tudi veliko povečanje obremenitev davčnih zavezancev iz gospodarstva, predvsem zaradi dosedanjih nizkih stopenj davščin; to bo v številnih primerih zlasti pri lastnikih stanovanjskih nepremičnin z nizkimi prihodki neizbežno povzročilo velik socialni šok, zlasti pri vseh zaposlenih in upokojenecih s prihodki pod ravno zajamčene plače,

petič: za nekatera predlagana znižanja davčnih stopenj, kot je n.pr. v energetiki, ni pravih utemeljitev glede na položaj drugih gospodarskih dejavnosti,

šestič: po naši oceni so nekatera posebna znižanja (kmetijska in gozdna zemljišča) strokovno problematična v primerjavi z obremenitvami lastnikov drugih nepremičnin, še posebej glede na obdavčitev dohodka iz dejavnosti (katastrski dohodek) v primerjavi obdavčitvijo dohodkov v drugih gospodarskih dejavnostih, pri čemer sploh ni upoštevano, da gre pri lastništvu kmetijskih in gozdnih zemljišč za veliko število lastnikov, ki dejansko ne gospodarijo s temi zemljišči,

sedmič: menimo, da je predlagano več kot trikratno povečanje obdavčitve nerezidenčnih nepremičnin ukrep, ki ne bo dal nobenih resnejših finančnih rezultatov, pri čemer smo dolžni opozoriti, da občine že doslej 15 let niso izkoristile možnosti takšne obdavčitve pri pobiranju davka na nezasedene poslovne in stanovanjske nepremičnine po zakonu, ki ureja davek na premoženje.

Glede na takšne ugotovitve predlagamo, da Vlada RS ponovno resno razmisli o naslednjih naših predlogih, ki bi omogočili lažji prehod v nov sistem obdavčitve nepremičnin za veliko število davčnih zavezancev:

prvič: da se vrednost nepremičnine kot davčna osnova lahko ugotavlja tudi s cenitvijo in drugimi dokazili, in da se zaradi zmanjšanja morebitnih pritožb davčna osnova določi v višini 80% splošene tržne vrednosti,

drugič: da se kot dodatni vir državnega proračuna prouči tudi možnost dviga davka na promet nepremičnin iz 2% na 3% (Avstrija ima 3% davek, Republika Hrvaška 5%),

tretjič: z zakonom naj se določi obdavčitev diferencialne rente od razlike vrednosti pri spremembi namembnosti iz kmetijskih v stavbna zemljišča s korektnim priznanjem stroškov med nabavno in prodajno vrednostjo ter razumno stopnjo obdavčitve (primerljiva ureditev z Republiko Avstrijo), kar bi tudi resno znižalo pritiske na spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in vse s tem povezane špekulacije,

četrtič: na odhodkovni strani proračuna naj se zniža za 5% zagotovljeni nivo financiranja občin iz sedanjih 90% na 85%, kar bi prav tako nadomestilo polovico izpada prihodkov zaradi zgoraj predlaganega znižanja davčne osnove,

petič: v zakonu naj se izrecno uredi kot eden od možnih socialnih ukrepov t.i. davčno posojilo za tiste davčne zavezance – fizične osebe, ki ne bodo sposobni plačati davka na nepremičnine s tem, da se v zakonu določi kot prag za odobritev takšnega načina plačila davka primeren cenzus poprečnih dohodkov na člane gospodinjstva; davčno posojilo se poplača ob prodaji nepremičnine ali smrti zavezanca od dedovanju (podobno kot ob poplačilu stroškov občin za oskrbo v domovih starejših občanov),

šestič: prav tako bi morali pri nepremičninah v lasti pravnih oseb, ki so jih le-te pridobile na različne načine in pod različnimi dostikrat tudi neposlovnimi pogoji ali okoliščinami (poplačila za neplačane terjatve in posledično poslovno nepotrebne nepremičnine s slabimi možnostmi hitre odprodaje, idr.), zagotoviti, da se prepreči nesorazmernost obdavčevanja glede na dosedanjo obremenitev.

Spoštovani prejemniki tega pisma,

prosimo vas, da naše predloge sprejmete kot izraz naše pripravljenosti, da na eni strani podpiramo sprejem nove obdavčitve nepremičnin, vendar z bistveno manjšim poprečnim povečanjem davčnih obremenitev tako lastnikov stanovanjskih nepremičnin kakor tudi gospodarskih nepremičnin. Menimo, da bi upoštevanje naših predlogov lahko bistveno olajšalo uvedbo nove obdavčitve nepremičnin tako na strani lastnikov stanovanjskih nepremičnin, kakor tudi v gospodarstvu, ali drugače povedano, bremena uravnoteženja javnih finanč pravilneje bi se porazdelila.

Ljubljana: 14.10.2013

Predloge oblikoval

Strokovni odbor Vseslovenskega posveta o novem sistemu obdavčevanja nepremičnin:

Franci Gerbec
Prof. Dr. Ivo Lavrač
Darko Končan
Jože Podgoršek
Mag. Anton Kožar
Dr. Edo Pirkmajer
Mag. Tomaž Banovec
Mag. Leon Kobetič
Dr. Danijela Brečko

Za Organizacijski in strokovni odbor:
Darko Končan in Franci Gerbec

Priloga 3

Člani Projektnega sveta za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin iz vrst strokovne javnosti:

Tomaž Banovec

dr. Andreja Cirman

Leon Kobetič

Jožef Murko

dr. Jernej Podlipnik

Datum: 17.7.2017

Predsednik Vlade RS dr. Miro Cerar

Spoštovani g. predsednik Vlade,

glede na to, da je bil Projektni svet na 14. in 15. seji seznanjen z odločitvijo vodstev koalicijskih strank, da Vlada RS v tem mandatu ne bo predlagala Državnemu zboru RS v sprejem predloga novega Zakona o davku na nepremičnine, kakor tudi ne predloga novega Zakona o množičnem vrednotenju, podpisani člani Projektnega sveta, ki nas je Vlada RS imenovala iz vrst strokovne javnosti, smatramo, da je potrebno, da koalicijski partnerji in Vlada RS sprejmejo vsestransko premišljene in razumne odločitve glede nadaljevanja tega projekta.

Člani Projektnega sveta iz vrst strokovne javnosti smo vam še pred sprejetjem omenjene odločitve vodstev koalicijskih strank v našem pismu, z dne 20.04.2017, in v priloženem Memorandumu o stanju projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin, dovolj natančno in nazorno predstavili naše poglede na stanje tega projekta. Zato menimo, da smo vam glede

na vašo sprejeto odločitev dolžni še enkrat predstaviti naša stališča in predloge v zvezi z nadaljevanjem tega projekta:

1. Nujnost sprejema novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin

Menimo, da je ne glede na sprejeto politično odločitev o tem, da ta Vlada ne bo predlagala v sprejem samega novega Zakona o davku na nepremičnine, nujno nadaljevati s postopkom za sprejem novega Zakona o množičnem vrednotenju. Sprejem tega zakona še v letošnjem letu je po našem mnenju nujen iz naslednjih razlogov:

- **nepopolnost, neurejenost in nepovezanost javno pravnih nepremičninskih evidenc**, ki je še vedno praktično enaka, kot je bila pred 4 leti v času sprejema takratnega Zakona o davku na nepremičnine; kljub pomembnim naporom vodstvom projekta in Projektnega sveta žal ni bil dosežen potreben in za uvedbo novega davka nujen napredek glede povezanosti oz. povezljivosti posameznih javnopravnih evidenc na področju nepremičnin. Poudarjamo, da je urejenost in povezanost javnopravnih nepremičninskih evidenc izjemnega pomena, ne predvsem ali samo zaradi uvedbe davka na nepremičnine, temveč je še bolj pomembna zaradi vseh potreb na področju urejanja prostora (prostorsko načrtovanje, izvajanje ukrepov zemljiške politike itd.), kakor tudi zaradi možnosti gradnje objektov, varstva kmetijskih in gozdnih zemljišč, vodenje politike socialnih prejemkov (ugotavljanje premoženjskega stanja prejemnikov in njihovih družinskih članov), kakor tudi zaradi vodenja razvojne politike na ravni občin, regij in države. Urejenost teh evidenc je potrebna tudi zaradi pravnega prometa z nepremičninami in je torej v neposrednem interesu lastnikov nepremičnin;
- ugotavljamo, da še vedno **niso dokončno rešena vprašanja ureditve in veljavnosti prenosa in nadzora podatkov občin o namenski rabi prostora** iz veljavnih prostorskih aktov občin na državno raven in sicer deloma zaradi nepripravljenosti občin za izvedbo te naloge, deloma pa zaradi nepripravljenosti in nesoglasij med pristojnimi ministrstvi in GURS;

- prav tako še vedno **ni urejeno vprašanje ustrezne evidence zemljišč za že zgrajene javne ceste in železniško infrastrukturo, kakor tudi določitev vodnih zemljišč.**

Po naši oceni je zato nujno čim prej sprejeti novi Zakon o množičnem vrednotenju, ki vključuje tudi nujno potrebne spremembe Zakona o evidentiranju nepremičnin, ker kljub večkratnim obljubam vodstva GURS še vedno ni pripravljen osnutek novega Zakona o evidentiranju nepremičnin.

V kolikor Vlada ne bo predlagala Državnemu zboru RS v sprejem predloga novega Zakona o množičnem vrednotenju, bo bistveno upočasnjeno in oteženo celotno urejanje vseh vrst podatkov v javnih nepremičninskih evidencah, kar bo neizbežno ne samo upočasnilo priprave za uvedbo bodočega davka na nepremičnine, temveč bo povzročilo nadaljevanje sedanje neurejenosti javnih nepremičninskih evidenc z vsemi zgoraj navedenimi posledicami. **To pomeni, da so t.i. nefiskalni učinki sprejema novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin mnogo pomembnejši od same uvedbe omenjenega davka.** Urejenost teh podatkov je bistvenega pomena tudi za izvajanje obstoječega sistema nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki je v številnih primerih zelo problematično prav zaradi neurejenosti v občinskih zbirkah podatkov za njegovo odmero.

2. **Problemi prehodnega obdobja izvajanja sedanjega sistema NUSZ**

Podpisani člani Projektnega sveta ugotavljamo, da so novosprejeti oz. spremenjeni odloki 113 občin o osnovah in merilih za odmero NUSZ, ki so bili sprejeti po sprejemu znane odločbe Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine z dne 21.03.2014 in do sprejema 58. člena Zakona o izvrševanju proračuna 16/17 z dne 12.12.2015, v nasprotju z Ustavo RS. To je bilo ugotovljeno za eno od občin z odločbo Upravnega sodišča RS in je posledično odprlo vprašanje zakonitosti izdajanja odločb o odmeri NUSZ za zavezance v vseh teh 113 občinah. Ugotavljamo tudi, da je velika večina občin ignorirala tako doslej sprejete odločbe Ustavnega sodišča RS glede neustavnosti posameznih določb občinskih odlokov o NUSZ (109 odločb), kakor tudi »Sistemska priporočila« treh ministrstev (MOP, MJU, MF) z dne 16.09.2016 za

uskladitev občinskih odlokov. Zato je realno pričakovati vlaganje številnih pobud za oceno ustavnosti in zakonitosti številnih odlokov občin o NUSZ. Temeljni problem na tem področju so predvsem nesorazmerno velike razlike v obremenitvah z NUSZ za posamezne vrste nepremičnin oz. za posamezne zavezance, zlasti za poslovne nepremičnine. MOP je sicer v letošnjem letu končno začel z nadzorom zakonitosti odlokov posameznih občin o NUSZ (2+12 občin), ki je pokazal, da je na tem področju pravi kaos, tudi zaradi bistvene zakonske podnormiranosti tega področja in več kot 20-letne odsotnosti nadzora zakonitosti občinskih odlokov.

Zato smo podpisani člani Projektnega sveta že v januarju 2016 predlagali, da se izdelajo potrebne natančne analize s tega področja in da se pripravijo ustrezne podlage tudi za zakonsko ureditev okvirov za sprejemanje odlokov občin o NUSZ, vendar naša pobuda ni bila sprejeta.

Glede na sprejeto politično odločitev, da Vlada RS v tem mandatu ne bo predlagala v sprejem novega Zakona o davku na nepremičnine, bo torej sistem NUSZ, ki ga v celoti urejajo občine s svojimi odloki, veljal še najmanj 4 leta. **Zato menimo, da je nujno tudi zakonsko urediti osnovne okvire za sprejemanje občinskih odlokov o NUSZ, kar bo nedvomno prispevalo tudi k nujni uravnoteženosti obremenitev z NUSZ za posamezne vrste nepremičnin (poslovne, stanovanjske in druge) in pravzaprav pomenilo postopen prehod na bodoči davek na nepremičnine, ki bi temeljil na množičnem vrednotenju nepremičnin.** Zato bi bilo nujno, da Vlada RS na podlagi strokovne analize že v jeseni 2017 skupaj s skupnostmi oz. združenji občin pripravi ustrezno prehodno zakonsko ureditev tega področja, sicer bodo nastali resni problemi glede zagotavljanja rednega financiranja nalog občin.

Predlagamo tudi, da Vlada RS preuči prenos pristojnosti glede urejanja področja NUSZ od dosedanjega nosilca MOP na MF.

3. Upravljanje projekta

3.1 Organizacija, upravljanje in vodenje projekta

Ugotavljamo, da celotna organizacija, upravljanje in vodenje tega projekta že od samega začetka ni urejeno po načelih projektnega vodenja kot izrazito medresorski in interdisciplinarni projekt in tudi ne

skladno z dogovorom iz koalicijskega sporazuma kot eden od desetih strateških projektov Vlade, ki bi jih morala pravzaprav voditi in koordinirati vladna projektna pisarna (VPP). Ta bi morala zagotoviti vse potrebne pogoje za izvajanje tudi tega projekta v sodelovanju z MJU in drugimi resornimi ministrstvi – nosilci nalog za pripravo in izvedbo posameznih projektnih nalog, kar pa se v tem primeru ni zgodilo.

Na podlagi dveletnih izkušenj sodelovanja v PS **ugotavljamo, da celotna organizacija in upravljanje projekta nista ustrezni**. Projektna skupina za to nalogo ni samostojna, saj jo sestavljajo sodelavci posameznih ministrstev, ki so praviloma podrejeni navodilom svojih nadrejenih glede možnega obsega delovnega angažiranja za ta projekt. Projektni svet pa pri tem prav tako nima potrebne avtoritete in usmerjanja glede koordinacije projekta zaradi neustrezne sestave in pomanjkanja materialnih in organizacijskih sredstev. **Narava in zahtevnost projekta po naši oceni terjata višjo raven upravljanja projekta na ravni ministrov in državnih sekretarjev** kot nadresornega organa, ki bi moral sprejemati tudi ključne odločitve glede vodenje projekta na predlog Projektnega sveta.

3.2 **Financiranje in ekonomske osnove projekta**

Projekt nima urejenega samostojnega finančnega okvira in je tako v celoti odvisen od odločitev o zagotavljanju virov sredstev in kadrov znotraj posameznih ministrstev in GURS. **Upravljanje projekta brez nadzorovanega upravljanja finančnih sredstev za izvedbo projekta ni mogoče**. Podpisani člani PS smo že pri pripravi osnutka novega ZMV predlagali, da bi celoten postopek izvajanja množičnega vrednotenja nepremičnin in zagotavljanja podatkov za vrednotenje temeljil na načelu »cost recovery«, tako kot to velja v večini primerljivih držav in tudi z obveznim sodelovanjem občin in lastnikov nepremičnin.

Spoštovani gospod predsednik,

podpisani člani Projektnega sveta prosimo, da sprejmete to pismo kot izraz naše resne zaskrbljenosti glede stanja projekta in možnost za njegovo uspešno realizacijo. Menimo, da je nujno sprejeti na Vladi RS ustrezne

odločitve o zgoraj navedenih vprašanjih, ne glede na že sprejeto odločitev glede preložitve uvedbe davka na nepremičnine. Po naši oceni bi sprejem zgoraj navedenih predlogov omogočil nujno nadaljevanje dela na tem področju, ki daleč presega pomen in čas uvedbe bodočega davka na nepremičnine.

Z naše strani izražamo nadaljnjo pripravljenost za sodelovanje pri strokovnem delu na tem področju v okviru Projektnega sveta.

Z odličnim spoštovanjem

Tomaž Banovec
dr. Andreja Cirman
Leon Kobetič
Jožef Murko
dr. Jernej Podlipnik

V vednost:

- ministrica za finance ga. Mateja Vraničar Erman
- ministrica za okolje in prostor ga. Irena Majcen

DELOVANJE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Tomaž Banovec

Ljubljana, 5. januar 2016 in 24. maj 2016,
ter 12. november 2016 in 23. oktober 2017.

Statistika stanovanjskih najemnin in Register stanovanj (ReSt) Ali ju imamo oziroma ali ju lahko pričakujemo?

Začnimo s klicem na pomoč

Bivši župan, ki je bil kot tak zadolžen za javno služno dimnikarstvo, pravi, da občina nima evidence o stanovanjih in poslovnih prostorih ter posredno tudi ne o dimnikih in vseeno nosi občina požarno odgovornost za vsak objekt posebej. Obljubljenih občinskih in centralnih evidenc o stavbah in stanovanjih pa ni.

Uporaben register stanovanj ima ena občina (Kočevje). Ali bo sedanji in bodoči register nepremičnin (REN) urejen tako, kot ga potrebuje občina za svoje izvorne funkcije in kaj je z občinskimi posebnostmi, ki so potrebne dodatne evidentiranja in vodenja ter vezane na bivanje ljudi in poslovanje. Težko verjamemo, da bomo dobili pravi in vsestransko uporaben register stanovanj, ker je stanovanje kot samostalnik iz REN-a izločeno, ostala je samo njegova pridevniška raba. Nova nepremičninska entiteta je sedaj samo še del stavbe. Ali bomo imeli Register delov stavb in ali je stanovanje kar sinonim za del stanovanjske stavbe? Na to sem večkrat opozoril, stanovanje kot samostalnik in fizično opredeljen pojem, vendar ostaja še v vseh drugih zakonih (ZUrep ipd.), Ren ga ne priznava. Problem smo večkrat opisali, pravega odgovora pa nimamo. Toliko o stanovanjih in njihovi registraciji.

Stanovanjske najemnine in registri stanovanj

Velik del razvojne in z njo socialne politike je podprt tudi z ustreznimi ukrepi ter poznavanjem stanja na najemnem stanovanjskem trgu in z obvladovanjem stanja s pomočjo registra stanovanj. Zanimivo, da je to sicer vse zakonsko določeno, register stanovanj je bil v letu 2003 določen v tedanjem Stanovanjskem zakonu. Novi Stanovanjski zakon, ki temelji med drugim na Nacionalnem stanovanjskem programu 15/25, bo verjetno še imel določilo o tem registru in za obnovljeno stanovanjsko politiko potrebujemo najmanj tudi spremljanje stanovanjskih

najemnin. Zanimivo - vse je že dolgo določeno, izvaja pa se ne. Naša severna sosedja je to že dobro uredila (register in najemnine).

Ali potrebujemo tudi v Sloveniji uradno in podrobno spremljanje statističnih podatkov o stanovanjskih najemninah in obratovalnih stroških v stanovanjih? GURS je spremljanja tega pomembnega pojava v letu 2015 opustil - razlog pomanjkanje sredstev. Kasnejši razlog za opustitev je bil v 2016. neuporabnost izvornih podatkov o najemninah iz najemnih pogodb, in v letu 2017, da ta podatek ni več potreben za izvajanje predlaganega zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. (ZMVN).

Najemnine

Ob oddaji Študije¹ v decembru 2015. smo na MOP med drugim govorili o potrebi izračunavanja splošnega indeksa doseženih realnih (tržnih, dejanskih) najemnin v vsej državi. To je potrebno zaradi uresničevanja Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 15/25, za upravljanje davkov na nepremičnine in mnoge druge namene. Opomnimo še na napovedane nove stroškovne najemnine in tem prilagajene ustrezne socialne politike, upravljanje celotnega stanovanjskega sklada in premoženja države in obvladovanje financ ter premoženja. Opravi sem nekaj strokovnih razgovorov. Umik GURS-a (10 let prizadevanj) je kot kaže dejstvo, kako bo to vplivalo na druge uporabnike, naj ocenijo sami in če se bodo organizirali, je tudi vprašanje. SURS je rešil ta problem s posebno metodo, ki bo dala rezultate predvsem za obračun narodnogospodarskih agregatov.

Od tod misel o novem začetku

Verjetno je za to poleg naše vlade in EU ter poslovnih subjektov s tega področja zainteresirana najmanj Banka Slovenije, nekatera združenja v okviru GZS in tudi stroka in splošna javnost - lastniki stanovanj in najemniki, torej volivci. Če pa hočemo uresničiti splošno strateško načelo o povečanem zanimanju prebivalstva za najemne načine bivanja in če pričakujemo še kakega institucionalnega zasebnega investitorja na najemnem stanovanjskem trgu, je potreba po oskrbi s podatki izredno pomembna, če ne pogoj.

¹ ŠTUDIJA OCENE IZDATKOV ZA STANOVANJSKI DODATEK PRIPRAVA NOVE OSNOVE ZA DOLOČITEV VREDNOSTI STANOVANJ V JAVNI LASTI S CILJEM ZARAČUNAVANJA STROŠKOVNE NAJEMNINE (1. in 2. faza izvedbe javnega naročila) JN št. 430-98/2015/13, Finalizirana verzija

Pričakovali smo GURS-ove ustrezne in pravočasne rezultate vsaj za področje stanovanjskih najemnin in tudi najemnin poslovnih prostorov. Slednje so metodološko pripravili v okviru »granta« na SURS-u (preveriti). Kako to podrobno spremljajo v Avstriji, pa je v izkazano v Prilogi 1.

Kaj in kako torej ponovno začeti? Začnimo s preučevanjem dobrih praks vsaj pri članicah EU, ki so zavezane skupni primerljivi statistični ureditvi in finančni stabilnosti te skupnosti. Predpostavljamo, da bo taka statistična podlaga dovolj dobro motivirala domače in tuje vlagatelje in uporabnike ter izboljšala vtis o urejeni državi in družbi tudi na tem področju.

Predlogi:

1. MOP in SURS v sodelovanju z MF, BS ter stroko ugotovijo, kakšno je stanje po umiku GURS-a in kako obnoviti prizadevanja za oblikovanje statistik stanovanjskih in poslovnih najemnin v Sloveniji.
2. O stanju in smereh rešitve se uradno seznaniti in pridobi stališče »Projektne sveta za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin«.
3. MOP da pobudo SURS-u, da skliče zainteresirane dejavnike, ki bi kadrovske, materialno in organizacijsko (akcijski program) lahko pomagali pri obnovitvi in ureditvi naloge (razvojni del in kasneje tekoča raziskovanja).
4. Preučiti je treba možnost umestitve naloge v Letni program statističnih raziskovanj Slovenije (SURS in MOP ter MF) ter določiti rokovnik in organizacijske naloge, upoštevati nov termin uveljavitve nepremičninske davčne ureditve (2020?) in RNSP 15/25.
5. Za določanje nove stroškovne najemnine (manjši del najemnih razmerij) se uporabijo strokovna sredstva in podlage, predlagane v Študiji. Poleg tega tudi nekateri javni zavodi in stanovanjskih skladi izjavljajo, da že imajo stroškovne najemnine.
6. Pomembna je dobra in trajna strokovna ter tudi politična odločitev, saj gre za pomembno infrastrukturno naložbo in praktično za javno dobro (uporabno za vse) tudi za investitorje v najemni stanovanjski sklad.

Kako take podatke že zbirajo in jih izkazujejo v Avstriji in drugje prikazujemo v prilogi.

Priloga:

Avstrija, statistika najemnin in obratovalnih stroškov - dobra praksa

Najbližje nam je Avstrija in ciljano tudi njena stanovanjska ter socialna in druge politike, za kar potrebujejo ustrezno podatkovno podporo za urejeno najemno stanovanjsko politiko,

Izbral sem del, ki zadeva tudi našo najemno problematiko.

Vir Avstrijska statistika, povzel in opremil Tomaž Banovec . Naslov spletne strani

http://www.statistik.at/web_en/statistics/PeopleSociety/housing/housing_costs/079269.html

STATISTICS AUSTRIA, Last Changed 10.12.2015 Bundesanstalt Statistik Österreich Guglgasse 13

Podrobne tabele drugih podatkov v zvezi z najemninami in bivanjem so še:

- Average rent (running costs not included) per square metre in Euro (tega je pri nas največ)
- Average running costs per dwelling in Euro
- Average running costs per square metre in Euro

Bistveno je, da avstrijski statistični urad vodi register stanovanj in nekatera statistična raziskovanja tudi izvaja za dežele in občine tudi za dodatna plačila. Urad vodi registre stanovanj za državo, dežele in občine, torej dela po načelu Cost Recovery, kar je bilo pri nas vsaj za delo na REN-u in MVN odklonjeno (ta dodatek sem dopisal 12.11.2016).

Komentar k tabeli. Avstrija, statistika stanovanjskih najemnin, Vir njihov Statistični urad

1. Preseneča teritorialna podrobnost izkazanih rasti na ravni njihove dežele. Kako podrobno je izračun narejen za občine, nisem preučeval. Pri nas naj bi šel izračun vsaj na raven statističnih regij ali 12 enot. Seveda, če se socialna politika postopno tudi nekoliko »regionalizira ali teritorializira« (izračuni tveganja revščine, povprečnega dohodka in podobno se tudi že izvaja).
2. Še bolj preseneča časovna serija od 2004 do 2014 in kvartalna zajemanja ter izkazovanja.

3. Vsebinsko tudi presenečajo razlike v najemninah med deželami. Koroška je razumljivo med »cenejšimi«, preseneča pa prestolnica Dunaj, kjer zelo močno subvencionirajo najemnike. Turistično zelo zanimive dežele z višjim standardom
4. Imajo primerno višje najemnine.
5. Najemnine stalno rastejo, za celo Avstrijo je to povprečno letno okrog 6,6 %, kar je bistveno več kot rast njihove sedanje inflacije. Torej se najemodajalcem (institucionalnim in neinstitucionalnim) posel vseeno izplača.

Zaključek

Kako bo rešen problem v Slovenji, ne vemo. Ta predlog smo poslali glavnim akterjem in predvsem sem to napisal za MOP. Resolucija o Nacionalnem stanovanjskem programu 15/25 in novi stanovanjski zakon ter stanovanjska politika niso možne brez podatkov in to naši severni razviti sosedje dobro vedo. Tudi zaradi tega so register stanovanj dali v delo in skrb njihovemu statističnemu uradu. Ni nujno, da je to naš statistični urad, vendar nekoga, ki to izvaja potrebujemo. Če so avstrijski in drugi statistični uradi dobili tako para statistično nalogo jo izvajajo po načelih Cost Recovery. Mogoče je tudi treba najti tretjega izvajalca saj sta obe obveznosti **Registra stanovanj** in spremljanje najemnin zakonsko določena zelo dolgo (ReSt v letu 2003) in je nevarno, če se istim akterjem, da staro delo na novo.

Tomaž Banovec, Ljubljana 23. 10. 2017

Average rent and running costs of rented dwellings (main residences) by provinces (time series)										
Year, quarter	Austria	Burgenland	Carinthia	Lower Austria	Upper Austria	Salzburg	Styria	Tyrol	Vorarlberg	Vienna
Average rent (running costs not included) per dwelling in Euro										
2004	258,6	242,4	232,9	251,5	245,2	283,8	245,1	286,7	335,1	259,0
2005	250,9	246,9	233,6	240,9	246,2	282,6	247,5	291,9	337,2	242,5
2006	251,5	225,2	231,2	243,8	245,3	292,1	244,1	299,0	350,1	242,3
2007	256,9	225,7	233,5	244,5	246,6	310,7	246,8	299,5	357,6	250,6
2008	267,2	245,9	243,6	248,5	261,9	324,1	262,1	315,9	364,3	258,7
2009	280,3	262,4	247,0	256,7	280,6	340,9	272,4	335,7	372,7	272,3
2010	289,5	253,9	246,7	273,9	283,8	341,4	275,7	328,3	369,5	288,4
2011	302,7	275,6	260,6	288,8	295,9	347,6	272,1	343,4	388,7	305,4
2012	312,7	285,0	267,5	288,3	303,0	361,0	282,7	352,4	407,2	317,7
2013	325,1	293,4	275,7	302,9	315,7	378,1	301,8	378,8	420,0	325,6
2014	338,0	308,2	277,2	319,6	326,0	401,3	310,6	389,7	431,2	339,1
4 th Q 2014	341,7	306,5	275,2	326,1	334,7	413,2	308,3	393,7	432,0	341,7
1 st Q 2015	343,8	303,2	279,7	328,6	337,2	412,1	310,6	387,0	440,9	344

Nov Nacionalni stanovanjski program (ReNSP 15/25)

Slovensko nepremičninsko združenje FIABIC Slovenija se je že v letu 2011 vključilo v prve razprave o nujnosti čimprejšnjega sprejema novega Nacionalnega stanovanjskega programa, saj je prejšnji tudi formalno prenehal veljati že leta 2009 (NSP 2000-2009).

Poslali smo prve predloge takratnemu ministru za okolje in prostor dr. Roku Žarniču in bili povabljeni na eno od sej Stanovanjskega sveta kot posvetovalnega organa ministra, vendar ni bilo nobenega konkretnega rezultata.

Po objavi prvega gradiva za javno razpravo Ministrstva za infrastrukturo in prostor (marec 2013) smo na Četrti nepremičninski okrogli mizi 15.5.2013 v Cerkljah na Gorenjskem sprejeli dokument »Stališča, pripombe in predlogi k osnutku NSP 2013-2022« (priloga).

V letu 2014 smo na prošnjo MOP-a moderirali 5 posvetov v zvezi s pripravo novega NSP in sicer:

1. Nova stanovanjska politika med potrebami in (z) možnostmi« 4.6.2014
2. Nova stanovanjska politika 16.6.2014 – vloga javnih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij
3. 4.9.2014 - Energetska in druga prenova stanovanjskega fonda
4. 25.11.2014 - NSP - medgeneracijski vidiki
5. 9.12.2014 – NSP – nova najeminska politika.

Pripravili smo povzetke pomembnejših ugotovitev in zaključke s teh posvetov, ki jih je Ministrstvo za okolje in prostor potem uporabilo pri pripravi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025.

Slovensko nepremičninsko združenje
FIABCI Slovenija
"Nepremičninska okrogla miza"

Datum: 15.05.2013

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGI k osnutku NSP 2013-2022

Četrta "Nepremičninska okrogla miza"² je dne 15.05.2013 v Cerkljah na Gorenjskem sprejela na podlagi delovnega gradiva posebne delovne skupine za stanovanjsko politiko pri Slovenskem nepremičninskem združenju - FIABCI Slovenija, pisnih prispevkov posameznih članov okrogle mize in razprave na okrogli mizi naslednja

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGE k osnutku NSP 2013-2022
(gradivo za javno razpravo Ministrstva za infrastrukturo in prostor – marec 2013)

1. SPLOŠNO

Predloženi osnutek NSP 2013-2022 po oceni "Nepremičninske okrogle mize" pomeni sicer določen prispevek in napredek pri oblikovanju nove dolgoročne nacionalne stanovanjske politike, **vendar po mnenju delovne skupine v predloženi vsebini ni zrel za obravnavo na Vladi RS in v Državnem zboru RS ter za širšo javno razpravo**, ki je o tako pomembnem dokumentu sicer nujno potrebna. "Nepremičninska okrogla miza" zato predlaga, da **pripravljaalec osnutka NSP** na podlagi prejetih pripomb in predlogov iz sedanje javne razprave ter ob upoštevanju sedanjih velikih omejitev v javno–finančnem položaju države na eni strani, na drugi strani pa potreb zlasti ranljivih skupin prebivalcev oz. gospodinjstev za zagotovitev primernih bivalnih razmer ter stanja nepremičninskega oz. stanovanjskega trga **pripravi bistveno spremenjen in dopolnjen osnutek NSP 2013-2022**. O izbranih odprtih vprašanih priprave novega NSP pa je v tem času potrebno voditi konkretno razpravo in dialog tako med posameznimi ministrstvi, kakor tudi s strokovnjaki in organizacijami civilne

² "Nepremičninska okrogla miza" je stalna neinstitucionalna oblika sodelovanja in povezovanja urbanistov, projektantov, bančnih in finančnih strokovnjakov, posrednikov, razvojnikov, davčnih in nepremičninskih svetovalcev, ki je nastala na pobudo Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija v septembru 2012 z namenom oblikovanja predlogov in stališč za razvoj nepremičninskega trga v Sloveniji.

družbe in med socialnimi partnerji. "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi z dosedanjjo pripravo NSP opozarja, da je bila poleg vseh drugih pomanjkljivosti, navedenih v teh stališčih, pripombah in predlogih, prav odsotnost vsakršnega dialoga med pripravljavci osnutka in zainteresirano strokovno javnostjo osnovna slabost oz. hiba njegove priprave, saj pristojno ministrstvo kljub začetnemu povabilu ni odgovorilo na nobenega od predlogov organizacij civilne družbe, še manj pa organiziralo kakršnokoli soočenje stališč in predlogov s strokovno javnostjo in civilno družbo.

2. KONKRETNE PRIPOMBE

"Nepremičninska okrogla miza" v zvezi z nadaljnjo pripravo osnutka NSP opozarja zlasti na naslednja odprta **vprišanja in ugotovitve** glede na predloženo gradivo:

- 2.1. **Analize stanja:** ena največjih slabosti dokumenta je odsotnost relevantnih predhodnih analiz, saj v osnutku ni navedeno, na podlagi katerih podrobnih analiz stanja in potreb ter finančnih bilanc temeljijo cilji programa in ukrepi za njihovo izvedbo.
- 2.2. **Potrebe po primernih stanovanjih za posamezne ranljive skupine prebivalstva** (gospodinjstva)
 - predloženi osnutek ne temelji na realno dovolj natančno ugotovljenih potrebah in primanjkljaju primernih bivalnih pogojev (stanovanj) za posamezne skupine prebivalstva, zlasti za t.i. ranljive skupine:
 - gospodinjstva s podpovprečnimi dohodki (1. in 2. kvintil),
 - mlade družine,
 - družine z večjim številom otrok (velike družine),
 - starejši občani (oskrba na domu, domska oskrba in oskrbovana stanovanja in druge oblike skupnega bivanja),
 - migranti in tujci s stalnim prebivališčem (evropski državljani)
 - druge osebe s posebnimi potrebami (osebe z ovirami).

"Nepremičninska okrogla miza" meni, da za oblikovanje resne in verodostojne dolgoročne nacionalne stanovanjske politike ne zadoščajo samo zelo nepopolni anketno ugotovljeni podatki dela (ne vseh!) slovenskih občin. Ob tem se ponovno postavlja vprašanje, kje so občinski registri stanovanj, ali zakonodaja o tem še velja, oz. zakaj se ne izvaja ?

2.3. **Opredelitev bivalnega, stanovanjskega standarda**

- Osnutek ne temelji na ustrezno opredeljenih standardih bivanja oz. stanovanj za posamezne kategorije gospodinjstev oz. prebivalcev, ki jih priporočata OECD in EU, kot n.pr. sobnost glede na število stanovalcev, še posebej ko gre za ranljive skupine prebivalcev oz. gospodinjstev, kot podlagi za ugotavljanje potreb in določanje državne politike zagotavljanja ustreznih pogojev in spodbud; dosedanje opiranje na "metričnost" stanovanja je v veliki meri deformiralo ponudbo in zniževalo funkcionalnost stanovanj.
- V zvezi s tem "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se v pripravi osnutka novega NSP temeljito preverijo in proučijo sedanji bivalni oz. stanovanjski standardi, ki se uporabljajo n.pr. pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj in določijo novi bivalni standardi za gospodinjstva oz. osebe, ki bodo upravičene do stanovanjskega dodatka ali druge oblike državne spodbude oz. pomoči, saj so sedanji standardi preveč "ugodni" oz. glede na finančne možnosti države težko vzdržni, to je povezano na eni strani z merili vzdržnosti izdatkov za stanovanje (najemnina in obratovalni stroški oz. obremenitev z obroki za stanovanjsko posojilo) posameznega gospodinjstva glede na njegove dohodke, ki so sedaj določeni prenizko, na drugi strani pa z realnimi javno-finačnimi viri za delno subvencioniranje najemnin in obrokov za stanovanjska posojila za nakup stanovanj v bodoče.

2.4. **Bilančne podlage**

- Priprava osnutka NSP in tudi priloženega akcijskega načrta brez izdelanih bilančnih /finančnih podlag (deleži v BDP in račun prebivalstva, ipd) pomeni po oceni "Nepremičninske okrogle mize" realno možnost nestvarnega določanja ciljev in nalog na področju državne stanovanjske politike, še posebej v sedanjem javno-finančnem položaju, zato je za vsako nadaljnjo resno razpravo nujno pripraviti ustrezne bilančne /finančne izračune za vsakega od predvidenih ciljev oz. ukrepov, kakor tudi določiti stabilne, realne vire prihodkov za izvajanje nove stanovanjske politike (del dobička od spremembe

namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča, preusmeritev večine dosedanjih spodbud za nakupe v spodbujanje najema)

- "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem predlaga, da se za nadaljnjo pripravo NSP nujno zberejo podatki o vseh dosedanjih javnih izdatkih za izvajanje posameznih vrst ukrepov stanovanjske politike tako na ravni občin, kakor tudi države in sicer:
 - izdatki za nakupe neprofitnih in drugih stanovanj občin in države (SSRS)
 - izdatki za različne dosedanje oblike subvencioniranja:
 - izdatki državnega proračuna za nekdanjo NSVS
 - subvencioniranje dela najemnin s strani občin in države
 - subvencioniranje dela obrokov stanovanjskih posojil za mlade družine
- Posebej je potrebno izdelati oceno prikritih oblik subvencioniranja preko oddajanja v najem neprofitnih in službenih stanovanj v lasti občin in države (preko 20.000 stanovanj), kakor tudi prodaja stanovanj v lasti SSRS,
- Po mnenju udeležencev "Nepremičninske okrogle mize" je nujno razmisliti, da se glede na predvidene zelo omejene javno-finančne vire za obdobje 2013-2022 razpoložljiva sredstva države in občin na tem področju usmerijo predvsem na zagotavljanje stanovanjskega dodatka za vse ranljive skupine prebivalstva (gospodinjstev), ne pa predvsem v nakupe in gradnjo stanovanj s strani občin in države, saj podatki o izdatkih za te namene za zadnje obdobje kažejo na neučinkovitost takšne politike ob letnem nakupu okoli 500 "neprofitnih" stanovanj, kar je manj kot 5% zaznanih potreb,
- Gradnjo oz. investiranje v nova najemna stanovanja, ki je sicer potrebna, je potrebno prepustiti normalnemu trgu ob ustrezni intervenciji države s stanovanjskim dodatkom in drugimi oblikami intervencije na najemnem stanovanjskem trgu³

³ Glej več o tem v prispevku dr. Andreje Cirman, priloga št.1.

2.5. Usklajenost stanovanjske politike s celovito socialno politiko države

- "Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja, da je bil dosežen v letu 2011 pomemben sistemski premik glede celovite obravnave in dodeljevanja različnih oblik socialnega varstva in pomoči na enem mestu (CSD), pri čemer pa tudi ta enotna obravnava žal ni bila povezana z dosedanjimi oblikami oz. mehanizmi pomoči na stanovanjskem področju, zlasti glede dodeljevanja t.i. neprofitnih stanovanj, ki jim moramo prišteti še različne druge oblike prikritega subvencioniranja na tem področju, kot so službena stanovanja, stanovanja nosilcev javnih funkcij itd. Zato je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" nujno, da se v bodoče **tudi oblike pomoči države glede zagotavljanja primerne bivalnega standarda določenih skupin prebivalcev oz. gospodinjstev absolutno obravnavajo celovito in enotno v okviru sistema socialnega varstva na enem mestu** in so zato predlagane rešitve v osnutku NSP s predvideno vlogo SSRS in novih regionalnih skladov zelo sporne in potrebne vsestranske presoje; to področje mora biti zato po oceni "Nepremičninske okrogle mize" v celoti sistematično in pregledno vključeno v enoten sistem socialnega varstva (tudi organizacijsko, izvedbeno). Skratka, socialne pomoči naj gredo z enega mesta. Tudi za to, ker stanovalci v neprofitnih stanovanjih po določenem času pogosto niso več upravičeni do take pomoči, kar pa se sedaj ne preverja sistematično in obvezno enkrat letno, kot v večini drugih držav – članic EU (Avstrija itd.).

2.6. Upoštevanje realnih ekonomskih kategorij in meril

- Pri načrtovanju in oblikovanju ukrepov nacionalne stanovanjske politike je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" **nujno izhajati iz realne cene denarja/kapitala v naslednjem obdobju**, saj je dosedanja državna politika n.pr. z oblikovanjem najemnin za neprofitna in tudi druga stanovanja (službena itd.) **temeljila na nerealnih predpostavkah, ki niso zagotavljalje niti enostavne reprodukcije vloženi sredstev v gradnjo oz. nakup stanovanj**

javnega sektorja (občine, javni stanovanjski skladi, država), kaj šele vsaj minimalni donos.

- To velja tudi za dosedanje davčno politiko glede obdavčitve prihodkov od najemnin za stanovanja lastnikov-fizičnih oseb, ki tudi sedaj postavlja v popolnoma neenak položaj najemodajalce-fizične in pravne osebe, kakor tudi pravne osebe v zasebni lasti v primerjavi z javnimi skladi.
- Po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **osnutek novega NSP ne temelji na jasnih ekonomskih merilih glede poslovanja s stanovanji v javni lasti**, obratno usmerja se celo v nove oblike proračunskega oz. para-fiskalnega načina financiranja, kot n.pr. zelo nejasno predlagan nov prispevek za prenovu stanovanjskega fonda. "Nepremičninska okrogla miza" meni, da se vrednost vsakega stanovanja ex post vedno povrne: bodisi preko plačane najemnine najemodajalcu, bodisi preko prikritih subvencij, ki jo prejme najemnik od najemodajalca.
- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" je potrebno narediti v prihodnje ločnico med javnim sektorjem in zasebnim, ter jasno razmejiti, da javni sektor ne more več graditi oz. investirati v stanovanja za prodajo na trgu in da mora biti zato tudi ciljna funkcija in vloga javnih skladov jasno določena (ohranjati oz. minimalno povečevati tržno vrednost in količino najemnih stanovanj za ranljive skupine).

2.7. Politika oz. odnos do lastniških in najemnih stanovanj

- Osnutek na eni strani ponavlja znano ugotovitev o zelo visokem deležu lastniških stanovanj v RS (preko 90%) in pomanjkanju najemnih stanovanj in odsotnosti ustreznega normalnega najemnega stanovanjskega trga, na drugi strani pa ponovno predlaga bolj ali manj nadaljevanje dosedanje zmedene in neustrezne politike Stanovanjskega sklada RS s politiko začetnega najema in kasnejše prodaje najemnih stanovanj, kar je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" popolnoma neustrezno izhodišče; "Nepremičninska okrogla miza" meni, da bi morali čim prej **uveljaviti v osnovi realne tržne najemnine za vsa stanovanja v javni lasti** (občine, država, SSRS in drugi javni

stanovanjski skladi), **za določene skupine upravičencev – ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjestev pa uvesti stanovanjski dodatek kot posebno obliko socialne pomoči**; "nizkoprofitna najemnina" kot nov instrument vodenja stanovanjske najemne politike je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" zelo nejasen in vprašljiv, nekonsistenten ukrep oz. način, ki ga "Nepremičninska okrogla miza" ne podpira.

- Nekatere takšne v osnutku predlagane rešitve po oceni "Nepremičninske okrogle mize" vodijo k še večjemu deležu lastniških stanovanj in bodo še zmanjšale mobilnost prebivalstva, zlasti mladih, kar je resen dolgoročni družbeni razvojni problem.
- Spodbujanje individualnega lastništva stanovanj preko ugodnih stanovanjskih kreditov sili iskalce stanovanj zlasti mlade družine, v vlaganje kapitala v stanovanjsko gradnjo oz. nakupe stanovanj, ker na sedanjem najemnem trgu nimajo realnih možnosti za najem primernih stanovanj; "Nepremičninska okrogla miza" zato ocenjuje, da bi mlade družine lahko uporabile kapital koristneje oz. bolj produktivno z vlaganjem n.pr. v nova delovna mesta, investicije v stanovanja pa bi prepustile profesionalnim, kapitalsko dovolj sposobnim investitorjem.

2.8. **Vloga občin in strategija prenove stanovanjskega fonda**

- Ni jasno opredeljena, zlasti na katerih področjih stanovanjske politike naj bi imele občine pomembno vlogo in na kakšen način in s katerimi sredstvi naj bi jo uresničevale n.pr. na področju zemljiške politike, komunalnega opremljanja zemljišč, prostorske politike itd.
- "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem opozarja na prevladujoče trende v Evropi, ZDA in drugih razvitih državah, da delež prenove stanovanjskih in drugih nepremičnin in prenove celih sosesk predstavlja že med 75-80% vseh gradenj, ne pa novogradnje na novih zelenih površinah, čemer NSP ne posveča praktično nobene prave pozornosti in vloge.
- Zato bi moral NSP **predvideti pripravo posebne Nacionalne strategije prenove stanovanj in stanovanjskih območij (sosesk) ter sprejem občinskih programov prenove z določitvijo ciljev in sredstev prenove** (n.pr. dvig kakovosti stanovanj in stanovanjskega

okolja, večje energijske učinkovitosti itd.), obvezne elemente prenove (urbanistične, arhitekturne, okoljske itd.), povezano tudi s cilji energetske prenove stavb v skladu z Direktivo 2010/31/EU o energetski učinkovitosti stavb.

2.9. Ustvarjanje pogojev za razvoj normalnega najemnega stanovanjskega trga

- Po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **osnutek NSP ne izhaja iz jasno opredeljenih ciljev, nosilcev in mehanizmov za normalizacijo najemnega stanovanjskega trga**, ki ga danes nimamo in je deformiran na številne načine:
 - o obsežen "črni trg" najemnih stanovanj, posledica je administrativno špekulativno stanje podatkov v evidencah (koliko stanovanj je dejansko praznih?),
 - o zelo nizki prihodki države od davka na najemnine (samo do 5 mio EUR letno)
 - o neprofitna stanovanja (bolje neprofitne najemnine) kot posebna trajna stanovanjska pravica najemnikov takšnih stanovanj ne glede na kasnejše spremembe dohodkovnega položaja teh gospodinjstev,
 - o še hujši primer so službena stanovanja in druga »namenska« stanovanja (od poslanskih do drugih),
 - o popolnoma neizenačena obdavčitev najemnin za stanovanja v lasti fizičnih in pravnih oseb (razmerje obdavčitve 5:1 v škodo fizičnih oseb),
 - o v gradivu so nasprotujoča izhodišča, koliko je sploh najemnega trga, saj po eni strani navaja 9% od fonda stanovanj, po drugi strani pa je razumeti, da se oddaja petina stanovanjskega fonda⁴; potemtakem je ponudbe dovolj, vendar je na "sivem" oz. "črnem" trgu.
- Osnutek NSP ne izhaja iz realnih in jasnih predpostavk, kdo in na kakšen način naj bi zagotavljal ustrezno ponudbo najemnih stanovanj, temveč temelji na v bistvu **nerealni podmeni, da bodo zadostno**

⁴ Pravih podatkov o dejanskem obsegu "črnega trga" najemnih stanovanj ni, ocene nihajo med 30.000-50.000 stanovanji

število, strukturo, kakovost in ceno najemnih stanovanj zagotovili občine in novoustanovljeni regionalni skladi ter država z nadaljevanjem gradnje "nizkoprofitnih in substandardnih" stanovanj, pri čemer te kategorije niso jasno določene; potrebno pa je nemudoma zagotoviti ustrezno število "začasnih" bivalnih enot v večjih urbanih sredinah, kar bi morala biti skupna prednostna naloga občin in države, tudi SSRS (ocena potreb 500 – 1000 enot).

- **Usmeritev v zadovoljitev potreb po najemnih stanovanjih preko financiranja predvsem iz javnih finančnih virov je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" nestvarna**, zlasti v sedanjem javno-finančnem položaju, ki se bo nadaljeval pretežno do konca obdobja veljavnosti novega NSP (minimalna ocena potrebnih sredstev med 700 mio – 1 mlrd EUR do leta 2020) zato bi morali omogočiti in (z določenimi ukrepi spodbujati) vlaganja zasebnega kapitala na to področje, vključno s sredstvi pokojninskih skladov, zavarovalnic, bank itd.

2.10. **Proučitev in spremembe obdavčitve najemnin za stanovanja**

- **Sedanja davčna politika na področju najemnin za stanovanja ni ustrezna**, vključno z novo 25% cedularno obdavčitvijo najemnin, ob nesorazmerno nizko normiranih oz. priznanih stroških (10%), ki je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" previsoka za lastnike-fizične osebe in ne ustvarja ustrezne ekonomske motivacije za vlaganje v najemna stanovanja ter bi zato morali resno proučiti ustrežnejši model oz. višino obdavčitve. **OPOMBA: več o tem v posebni prilogi tega gradiva "Pregled obdavčitve nepremičnin ter predlogi sprememb zakonodaje", februar 2013, priloga št. 2.**
- Efektivna obdavčitev najemnin je tako visoka za fizične osebe, ki so pretežni ponudniki naložbenih stanovanj, da jo je potrebno izenačiti z efektivno obdavčitvijo pravnih oseb (ki znaša okrog 5%, preračunano po podatkih bilanc AJPES).
- Normalna obdavčitev bo ljudi spodbudila k sklepanju formalnih najemnih pogodb, od tod pa bodo investitorji lahko prišli do informacij o geolokacijah, kjer se spleča zgraditi naložbene nepremičnine v

stanovanjsko oskrbo (obdelava baze ETN na GURS je že vzpostavljena z ZMVN).

- Prvi grobi izračuni kažejo, da bi se že po 35.000 registriranih najemnih pogodbah letno nabralo ob optimalni 5% cedularni obdavčitvi vsaj 10 mio EUR več davka, najemniki in lastniki pa bi imeli večjo pravno varnost, manj selitev in "substitut" za lastniško uporabljene nepremičnine.
- "Nepremičninska okrogla miza" meni, da je prehod v bolj ustrezno obdavčitev in posledično krčenje sive ekonomije ter postopen prehod v pravno varnost, pomembna sprememba v večjo formalno ekonomijo,
- Z dodatnim davčnim virom, bo lahko država dala več subvencij, ki letno ne dosegajo niti 10 mio EUR (glej A. Kožar, 23. Posvet v Portorožu, 2012, Koliko davčnih prihodkov izgublja država zaradi previsoke učinkovite obdavčitve najemnin?).
- Prilagamo zelo grob izračun obsega prikritih subvencij za vzorec 20.000 neprofitnih stanovanj, ki jih imajo skladi in občine v Sloveniji in znaša med 15 do 28 mio EUR letno, torej znaša realni transfer gospodinjstvom več za stanovanjsko oskrbo, kot pa gre denarja za subvencije preko proračunov⁵.

2.11. **Stanovanjski dodatek – osnovni instrument ustvarjanja normalnega najemnega stanovanjskega trga⁶**

"Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja, da osnutek NSP sicer upošteva predlog uvedbe stanovanjskega dodatka kot pomembnega instrumenta za oblikovanje normalnega najemnega stanovanjskega trga, vendar ne vsebuje jasnih izhodišč in ciljev. Zato "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se ob sočasni ukinitvi dosedanjega sistema neprofitnih stanovanj uvede stanovanjski dodatek za vse ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev, vključno s tistimi z nizkimi mesečnimi dohodki (1. in 2. kvintil).

⁵ Prva ocena prelivanja je priložena v izračunih mag. Antona Kožarja – Inštitut za nepremičnine, maj 2013, priloga št. 2

⁶ Glej prilogo št. 4, dr. Ivo Lavrač

Pri tem je potrebno z zakonom določiti:

- Standarde/normative primerne stanovanjske površine in sobnosti glede na število članov gospodinjstva in nekatere posebne razmere:
 - o mlade družine,
 - o osebe z ovirami.
- Raven vzdržnih stanovanjskih izdatkov glede na mesečne dohodke s pogojem, da člani gospodinjstva ne razpolagajo z lastnim primernim stanovanjem.
- Dodatek s padajočo stopnjo glede na višino mesečnih dohodkov družinskih članov, vključno z določitvijo prihodkov, ki se oz. se ne upoštevajo pri izračunu mesečnih dohodkov, kakor tudi posebnih razmer (šolajoči otroci, ki začasno bivajo v dijaških oz. študentskih domovih, osebe z ovirami).

Dodatek naj ne bi bil odvisen od višine najemnine. Predpostavka za stanovanjski dodatek je normalna in legalna tržna najemnina za stanovanje (ob dodatku ne potrebujemo neprofitnih in nizko profitnih najemnin), ki je različna na posameznih območjih in bi moral biti tudi stanovanjski dodatek posledično različen glede na sicer enako z zakonom določeno raven vzdržnih stanovanjskih izdatkov za celo državo in enak dohodkovni cenzus za gospodinjstva.

2.12. Drugi ukrepi za ustvarjanje normalnega najemnega stanovanjskega trga

"Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se resno prouči kot pomemben instrument za ustvarjanje normalnega najemnega stanovanjskega trga tudi uvedba socialnih agencij oz. vloga javnih stanovanjskih skladov z najemanjem stanovanj na trgu za določeno dobo od njihovih lastnikov in z njihovim oddajanjem v najem po sicer normalnih tržnih najemninah, kar bi po izkušnjah nekaterih drugih držav lahko učinkovalo kot nujen rizični "amortizer" med zasebnimi najemodajalci in najemniki stanovanj glede plačevanja najemnine, rizikov dolgotrajnih sodnih postopkov za odpoved stanovanjskega razmerja in izpraznitev stanovanj⁷.

⁷ Glej več o tem v prilogi dr. Andreje Cirman, priloga št.1

"Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem izrecno nasprotuje nadaljevanju politike SSRS in nekaterih občin za postopno prodajo sedanjih najemnih stanovanj.

"Nepremičninska okrogla miza" prav tako predlaga proučitev možnosti, da se sedanje zaloge neprodanih stanovanj pod hipotekami bank vložijo kot kapital v posebno namensko družbo ali v SSRS, ki jih bo potem dolgoročno oddajal v najem z normalno najemnino ob sočasni uvedbi stanovanjskega dodatka za ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev. Tudi to bi lahko pomembno vplivalo na oblikovanje normalnega najemnega stanovanjskega trga s ponudbo stanovanj po konkurenčnih najemninah. Pri tem "Nepremičninska okrogla miza" opozarja, da je v številnih primerih zelo problematična kakovost in struktura (velikost prostorov) teh neprodanih stanovanj.

2.13. Financiranje stanovanjske gradnje in prenove

- Po oceni "Nepremičninske okrogle mize" so **ponujena izhodišča za financiranje stanovanjske gradnje in prenove stanovanj neustrezna**, zlasti:
 - o nesprejemljiva je ideja o tem, da bi SSRS začel opravljati vlogo nosilca dolgoročnega varčevanja in kreditiranja stanovanjske oskrbe ter vlogo nacionalne stanovanjske hranilnice,
 - o takšne vloge SSRS ne more in ne sme opravljati kot državni stanovanjski oz. nepremičninski sklad, saj morajo v osnovi takšno vlogo opravljati poslovne banke, lahko pa tudi nove stanovanjske hranilnice z jasnim zasebnim lastništvom in kapitalom.
- Odgovoriti bi morali na vprašanje, zakaj se sploh ni razvilo hipotekarno bančništvo (hipotekarne obveznice itd.), ponovno oživiljanje idej o tem, da bi se SSRS spremenil v hipotekarno ustanovo, bi bile edinstvene v Evropi.
- **Namensko stanovanjsko varčevanje:**
"Nepremičninska okrogla miza" opozarja na **številne negativne izkušnje in nikakršne resnejše pozitivne učinke nekdanje Nacionalne varčevalne stanovanjske sheme** in zato meni, da

ni nobenih pravih, utemeljenih razlogov za ponovno oživljanje te ideje.

- Ideja o uvedbi "posebnega prispevka za prenavo, ki naj postane glavni vir financiranja stanovanjske prenavo v javnem interesu" je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" nepremišljeno nadaljevanje oz. povečevanje novih, dodatnih parafiskalnih finančnih instrumentov, pri čemer "Nepremičninska okrogla miza" opozarja, da bi morali predvsem **zagotoviti daleč bolj smotrno in ciljno učinkovito uporabo sedanjih namenskih prispevkov na porabljeno energijo za energetska prenavo stavb**, katerih uporabo bi morali s posebnim zakonom dolgoročno pravilneje usmeriti v doseganje ciljev Direktive 2010/31/EU o energetska učinkovitosti stavb.

2.14. Vloga Stanovanjskega sklada RS in drugih javnih skladov

Predlagana ustanovitev lokalnih/regionalnih stanovanjskih skladov v solastništvu države in zasebnega kapitala predstavlja številne nejasnosti in je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" neustrezen ukrep, saj je potrebno dati jasne odgovore zlasti na naslednja vprašanja:

- kako bo zagotovljena limitirana donosnost »v okviru določenih meja«?
- kakšna je realna možnost, da bodo komercialni investitorji pripravljene vstopiti po vsej državi, v takšno javno-zasebno partnerstvo?
- predlog opredeljuje prednost sklada, organiziranega kot gospodarska družba v tem, da »bo moral sklad poslovati pozitivno in s stroški svojega poslovanja ne bo bremenil proračunov občin in države. V nasprotnem bo sledil stečaj.« V nadaljevanju pa piše: »Sčasoma se bodo lokalni/regionalni skladi lahko dokapitalizirali z dodatnimi sredstvi občine, države, institucij EU, komercialnih investitorjev ter predvsem iz lastne ustvarjene dodane vrednosti, dokler kapital sklada ne bo dosegel primerne obsega glede na potrebe regije.« Takšne kontradiktorne izjave nakazujejo na potencialno velike težave, ki bi nastale kmalu po ustanovitvi takšnih skladov.

- po kakšnem kriteriju bodo določeni regionalni skladi, ki bodo pokrivali »več geografsko povezanih občin«?
- avtorji tudi računajo na povratna in nepovratna sredstva EU za financiranje aktivnosti skladov. Konkretno kateri sklad EU zagotavlja sredstva za tovrstno financiranje?

Naše mnenje je, da morajo biti lokalni stanovanjski skladi v 100 % lastništvu občin, saj sicer obstaja realna nevarnost prelivanja javnih sredstev v korist zasebnih investitorjev

- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" osnutek NSP **ne vsebuje ustrezne kritične in jasne ocene dosedanje vloge in načina dela SSRS ter ne določa njegove bodoče vloge**, o čemer je nekaj ocen že v prejšnjih pripombah,
- zato je nujno v samem NSP in potem z ustrezno zakonsko regulativo točno določiti dejavnosti, vlogo in naloge SSRS pri uresničevanju ciljev oz. politike, določene z novim NSP, o čemer je potrebno opraviti temeljito razpravo na podlagi posebnega skrbnega pregleda poslovanja sklada v celotnem obdobju od njegove ustanovitve. Predvsem pa je treba prenehati z dejavnostjo Sklada na trgu gradnje in prodaje stanovanj.

3. STRUKTURA NOVEGA NSP

Po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" bi moral biti nov NSP strukturiran na naslednji način:

3.1. Izhodišča:

- jasna, kratka identifikacija ključnih problemov stanovanjske oskrbe (ustrezna analitična podlaga),

3.2. Namen in cilji,

3.3. Ukrepi za uresničevanje ciljev skupaj z roki in nosilci za njihovo izvajanje

3.4. Finančni, zakonodajni in drugi okviri za uresničevanje ciljev

3.5. Vodenje stanovanjske politike v RS in spremljanje izvajanja NSP

3.6. Ocenjevanje učinkov izvajanja NSP (merila)

Glede upravljanja nacionalne stanovanjske politike predlagamo možno shemo v prilogi!⁸

⁸ Glej prilogo 5 "Vodenje stanovanjske politike v RS",

4. PREDNOSTNE NALOGE RS NA PODROČJU STANOVANJSKE POLITIKE

"Nepremičninska okrogla miza" ocenjuje, da bo za pripravo novega, bolj premišljenega in na ustreznih analitičnih strokovnih in bilančnih podlagah zasnovanega NSP potrebno več časa, v kolikor je namera sprejeti ustrezen in uresničljiv okvir dolgoročne nacionalne stanovanjske politike.

Zato "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se vzporedno z nadaljevanjem priprave osnutka novega NSP usmeri strokovni napor in aktivnosti pristojnih državnih organov tudi v **pripravo nekaterih konkretnih ukrepov za izboljšanje razmer na tem področju in normalizacijo stanovanjskega trga.**

Konkretno "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se pripravijo strokovne podlage za sprejem naslednjih nujnih ukrepov na tem področju:

- 4.1. **sprejem zakona o stanovanjskem dodatku**
- 4.2. **sprejem zakona o subvencioniranju stanovanjskih kreditov za nakup novih stanovanj**
 - priloga 6 – pobuda za sprejem zakona⁹
- 4.3. **proučitev ustreznosti sedanje obdavčitve nepremičnin večje vrednosti**
 - priloga 7 - predlogi in ocena,¹⁰
- 4.4. **kritična revizija in spremembe programa dela in politike SSRS**
- 4.5. **priprava nacionalnega programa prenove stanovanjskega stavbnega fonda (zlasti energetske prenove) in sprejem ustreznega zakona**
- 4.6. **s spremembo Stvarno-pravnega zakonika določiti potrebno večino za sprejemanje odločitev o prenovi stavb v etažni lastnini (primerljiva rešitev z drugimi evropskimi državami, n.pr. 2/3 večina)**

⁹ Glej prilogo 6 SNZ – FIABCI 15.05.2013

¹⁰ Glej prilogo 7 dr. E. Pirkmajer

4.7. koordinacija strokovnega in raziskovalnega dela na področju stanovanjske politike

- določiti, katere evidence in statistike ter bilance in sektorski računi bodo veljali kot temelj za spremljanje stanovanjske, socialne in finančne ter razvojne politike na ravni države in občin ter za poslovni svet (register stanovanj ali prostorski informacijski sistem, ki naj bi bil (Uredba iz 2007) že visoko uporaben in druga podobna sredstva spremljanja in upravljanja,¹¹odločitev o koordinaciji strokovnega in raziskovalnega dela in nalogah stanovanjskega sveta

Delovna skupina SNZ – FIABCI Slovenija:

- Franci Gerbec
- dr. Ivo Lavrač
- dr. Richard Sendi
- mag. Tomaž Banovec
- mag. Anton Kožar

Člani "Nepremičninske okrogle mize":

- Jože Podgoršek
- Franci Gerbec
- dr. Ivo Lavrač
- dr. Richard Sendi
- mag. Tomaž Banovec
- mag. Anton Kožar
- dr. Andreja Cirman
- dr. Edo Pirkmajer
- Leon Kobetič
- Bogdan Jamšek
- Tanja Šarec
- Zoran Veleski
- Bojko Jerman
- Mojca Šircelj
- Jožef Murko
- Andreja Škofič Klanjšček
- Jože Novak
- Franc Props

¹¹ Glej prilogo 8 T. Banovec

INFORMATIVNI BILTEN

Kratka zgodovina glasila Slovenskega nepremičninskega združenja Nepremičninski informator 1992-2017 (od 1. do 49. številke)

Zgodovino izdajanja od prve do 50. Jubilejne številke Nepremičninskega informatorja 1992-2017 povzemam pretežno po članku, ki sta ga v 45. številki zapisala dolgoletna urednika Maver Jerkič in Franci Valant.

Prvi predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja Zvone Zrimšek, univ. dipl. inž. grad. je k izdaji 1. številke INFORMATORJA v začetku leta 1993, potem ko je bilo 26.11.1992 Združenje FIABCI ustanovljeno na ustanovni skupščini, med drugim zapisal tudi, **da je glasilo namenjeno vsem članom nepremičninskega združenja in drugim, ki jih ta tematika zanima ali pa se kakorkoli srečujejo z nepremičninami**¹².

V programu dela **Slovenskega nepremičninskega združenja** so bile izpostavljene predvsem: razvoj stroke, organiziranje strokovnih seminarjev s področja nepremičnin, vzpostavitev baz podatkov in organiziranje informacijskega sistema na področju nepremičnin in izdajanje strokovnega glasila Informator.

Prvih osem števil do marca 1996. je urejala Komisija za promocijo in razvoj, urednika pa sta bila Franci Valant in Maver Jerkič.

Prva številka je izšla septembra 1993. v skromnem obsegu 40 strani, čeprav so v letih 2004-2008 obsegale tudi 100 in več strani - po mnenju uporabnikov glasila, zanimivega, koristnega in uporabnega gradiva.

¹² Predhodniki nepremičninskega informatorja so bili Vestnik Sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Temeljnem sodišču v Ljubljani, ki je izhajal od aprila 1982 do januarja 1997. Urednika sta bila Alfred Petelin in Božo Arhar.

Gorenjska podsekcija sodnih izvedencev in cenilcev gradbene in kmetijske stroke za Gorenjsko je izdala v času od decembra 1991 do avgusta 1993 štiri številke svojega Informatorja, ki ga je urejal Franci Valant.

Društvo izvedencev in cenilcev Maribor je izdajalo svoj Vestnik od marca 1997 do decembra 2003, urejal ga je Emil Mohr. Tudi združenje SICGRAS je pričelo izdajati svoj Vestnik, vendar je ostalo le pri prvi številki, ki je bila izdana v maju 1998. Urednik je bil dr. Dejan Žlajpah.

Upravni odbor združenja je februarja 1996 imenoval **uredniški odbor** v sestavi Valant Franci, Arhar Božo, Morn Maks in Mohr Emil ter Maver Jerkič kot sekretar združenja.

Pod vodstvom tega uredniškega odbora so bile izdane številke **od devet do trinajst**, urejala pa sta jih Franci Valant in Maver Jerkič. Odbor je v jeseni 1998. prenehal delovati. Tako sta **od številke štirinajst do številke petindvajset** informator urejala sama urednika Franci Valant in Maver Jerkič.

V decembru 2002 je bil sklenjen dogovor o sodelovanju med GZS-ZPN, SICGRAS in SNZ FIABCI Slovenija, ki je bil osnova za sodelovanje pri skupni promociji dejavnosti in članstva podpisnikov dogovora, pri pripravi in izdajanju skupne publikacije z novim imenom **Nepremičninski informator**. Imenovan je bil nov **uredniški odbor** izmed članov vseh treh ustanoviteljev in sicer: Jože Murko, mag. Anton Kožar, dr. Ivo Lavrač, Tomaž Banovec, dr. Igor Pšunder, dr. Srna Mandič, Maver Jerkič in Franci Valant.

Za odgovornega urednika je bil določen Maver Jerkič in za urednika Franci Valant. Oba sta urejala izdajanje INFORMATORJA **od 26. do 45. številke** v letu 2008.

Nato so bile v organizaciji SNZ FIABCI Slovenija in Inštituta za nepremičnine izdane še štiri številke. Zadnja je izšla decembra 2008, torej v letu, ko se je obrnil nepremičninski cikel v Sloveniji navzdol.

V letu 2002. so bila sprejeta preoblikovana urednikova izhodišča za vsebinsko politiko izdajanja glasila, ki je skoraj v celoti vsebovana v naslednji misli, ki jo je napisala dr. Srna Mandič: *»Glasilo Nepremičninski informator lahko pomembno prispeva k temu, da nepremičninsko področje postane preglednejše, različnim akterjem na njem pa omogoči boljše informiranje, sodelovanje in povezovanje. Krepitev možnosti dialoga in sodelovanja je eno od dejavnikov, ki bodo prispevali k večji kakovosti storitev na nepremičninskem področju.«*

Za obdobje do leta 2003. je bilo pomembno, da se je v podporo dotedanjemu načinu vrednotenja nepremičnin vsako leto objavljalo cenovne osnove za vrednotenje elementov izračuna prometne vrednosti. Podatki so služili kot strokovni pripomoček za cenoitve na podlagi *Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter drugih nepremičnin (PEM)*. S sprejetjem Zakona o nepremičninskem posredovanju v maju 2003 pa je bil PEM ukinjen, saj so se stanovanja prenehala ocenjevati po

administrativni metodi in skrajni čas je bil za dosleden prehod na vrednotenje po MSOV.

Do začetka leta 2003 so praviloma izšle v povprečju tri številke Nepremičninskega informatorja letno, v 2003-2008 pa je vsako četrletje izšla ena številka. V tem času so se pojavljali novi in stari avtorji prispevkov, tako da je bilo za posamezno izdajo potrebno opraviti tudi selekcijo prispevkov glede na njihovo vsebino in aktualnost.

Z zadnjo 49. številko Nepremičninskega informatorja v letu 2008 se je zaključilo dolgoletno obdobje prizadevanj uredniških odborov in posameznih članov za redno izdajanje strokovnega glasila, ki je po mnenju mnogih bralcev omogočal vpogled v problematiko nepremičninske stroke in istočasno nudil tudi strokovno podporo za delo zlasti na področju cenitev in izvedeništva¹³.

Izdajanje revije so ves čas podpirali podpisniki dogovora za izdajanje revije Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenije, Združenje za poslovanje z nepremičninami pri GZS in SICGRAS. Namreč GZS je v sistemu obveznega članstva podpirala društvo tudi tako, da je sofinancirala nakup glasila: skromno, vendar pomembno. S prehodom na prostovoljno članstvo je bila GZS prisiljena prekiniti sofinanciranje, vendar je bilo sodelovanje na strokovni ravni in s podporo članov še vedno dobrodošlo. Urednika pa sta to čutila, saj sta imela manjšo kvoto denarja z odstopom Združenja za poslovanje z nepremičninami pri GZS od sofinanciranja in so se po njunem mnenju zadeve začele spreminjati v neustrezno smer. Poleg tega so nekateri člani UO FIABCI nasprotovali dvigu cene, ki je bila dolgo let nespremenjena. »Posledice čutiva najbolj urednika«, sta zapisala v 45. številki, saj »v zadnjem obdobju nastajajo nekateri problemi z izdajanjem glasila, ki so povezani s pokrivanjem stroškov tiskanja, honoriranjem nekaterih nujnih prispevkov ter tehničnim urejanjem glasila od priprave do izdaje«.

¹³ Poudariti je potrebno, da so za dolgoletno izdajanje glasila poleg prizadevnih članov vsakokratnih uredniških odborov zaslužni predsedniki Združenja FIABCI in Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev za gradbeno stroko Slovenije. V začetku je ta prizadevanja usmerjal starosta sodnega cenilstva v Sloveniji Zvone Zrimšek, nadaljevali Lojze Zupančič, Marko Sok in za njim mag. Kožar Anton, poleg predsednikov Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko dr. Dejana Žlajpaha, Jožeta Murka in v zadnjem obdobju Andreja Kocuvana.

Kar 14 let sta urednika vlagala svoje znanje in sposobnosti v kreiranje in izdajanje našega strokovnega glasila NEPREMIČNINSKI INFORMATOR. Ob posluhu avtorjev, ki so čutili potrebo po razvoju te stroke ter so se temu primerno odzivali s pripravo člankov, sta bila vesela in zadovoljna, saj je bilo to zadovoljstvo delno tudi sad njunega truda.

Seveda ni manjkalo tudi jeze, če se zadeve niso odvijale kot je bilo načrtovano. Vedno je bil zato kriv človeški faktor – neodzivanje tistega, ki bi bil tako ali drugače dolžan opraviti dogovorjeno ali naročeno nalogo.

Na področje izdajanja revije je v letu posegel tudi Zakon o medijih, ki je bil spremenjen v letu 2006. Potrebno je bilo ločiti založništvo in izdajateljstvo, pri čemer nobena rešitev ni bila prav prikladna. Ovira za izdajanje kritične mase je bilo tudi sodelovanje med SNZ FIABCI Slovenija in SICGRASOM ter GZS ZPN o pokrivanju stroškov.

Konec leta 2007 je bil sklenjen sporazum med SNZ FIABCI Slovenija in Inštitutom za nepremičnine d.o.o., po katerem je postal založnik revije Inštitut za nepremičnine d.o.o.

SICGRAS je po letu 2008 začel izdajati svojo revijo Vestnik (ponovno), ki pa v zadnjih letih izhaja le še dvakrat letno in je posvečena bolj notranjim potrebam društva.

Zaradi poizkusov prevzema blagovne znamke Nepremičninski informator s strani druge pravne osebe¹⁴, je Inštitut za nepremičnine pri Slovenskem Uradu za intelektualno lastnino zaščitil blagovno znamko Nepremičninskega informatorja tako, da ostaja značilna njegova srebrna in modra barva, napis NEPREMIČNINSKI INFORMATOR, zaščiten pod blagovno znamko z reg. št 200771772. Revija ima tudi registrirano številko pri NUK pod številko ISSN 1854 – 9446.

¹⁴ Kar štiri pravne osebe so poizkusile registrirati ime/blagovno znamko NEPREMIČNINSKI INFORMATOR pri UIL Slovenije (glej registracije pod 200671370, 200771772, 200871902, 200871951).

NEPREMIČNINSKI INFORMATOR

Slovenski inštitut za revizijo pa izdaja revijo SIR*IUS, ki je elektronska, in v eni od rubrik (praksa za prakso) so tudi koristni članki na temo ocenjevanja nepremičnin. Za področje ocenjevanja ima omenjena revija lepe možnosti, da postane ključna strokovna elektronska revija. Vendarle pa vse to kaže na potrebo po eni srečevalni točki, tudi za stroko ocenjevanja, za območje Slovenije, to je regije, v kateri živi 2 milijona ljudi, kjer je zlasti pomembno, da brez zamude sledimo strokovnim spremembam v EU (od rešitev RICS, IVSC, TEGOVA). Zato je potrebna odločitev o nadaljevanju izdajanja glasila Nepremičninski informator.

Mag. Anton Kožar, direktor Inštitut za nepremičnine d.o.o., Ljubljana

ZAHVALA SPONZORJEM

Izdajo te jubilejne številke Nepremičninskega informatorja in praznovanje 25-letnice Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija so podprli naslednji sponzorji:

Atrium nepremičnine d.o.o.
www.atrium-nep.si



Elo projekti d.o.o.
www.elo.si



Energetske preнове d.o.o.
www.energetske-prenove.si



FESST nepremičnine d.o.o.
www.fesst.si



Habit d.o.o.
www.habit.si



Imagine d.o.o.
www.imagine.si



Moderna d.o.o.
www.moderna.si

moderna.

Profundis d.o.o.
www.profundis.si



Skupina Optima d.o.o.