

NEPREMIČNINSKI INFORMATOR

51

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

INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE D.O.O.
Dunajska 106, Ljubljana

ISSN 1854 - 9446



9 771581 613002



letnik 2022/XII

NEPREMIČNINSKI INFORMATOR izdajata:
SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE – FIABCI SLOVENIJA
Slamnikarska 3b, 1230 Domžale in
INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o.
Dunajska 106, 1000 Ljubljana

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

Uredniški odbor: mag. Marko Novak, predsednik
mag. Anton Kožar, član
Franci Gerbec, član

Zbral in uredil: Franci Gerbec

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

Naklada: 200 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.

Slavnostna številka Nepremičninskega informatorja ob 30. letnici ustanovitve SNZ-FIABCI

KAZALO

30. LETNICA SLOVENSKEGA NEPREMIČNINSKEGA ZDRUŽENJA – FIABCI SLOVENIJA	3
KAKO SMO ZAČELI	6
IZJAVE SVETOVNEGA IN EVROPSKEGA VODSTVA FIABCI	8
IZJAVE PARTNERSKIH ORGANIZACIJ	14
IZJAVE USTANOVNIH IN ČASTNIH ČLANOV	20
Franci Gerbec	20
Tomaž Banovec	24
Jožef Murko	27
Anton Kožar	29
Jože Podgoršek	32
Srečko Koritnik	35
Franci Valant	37
PREGLED NEKATERIH POMEMBNEJŠIH AKTIVNOSTI ZDRUŽENJA V OBDOBJU OD LETA 2017 DO LETA 2022	47
DELOVANJE NEPREMIČNINSKEGA INŠTITUTA SNZ FIABCI SLOVENIJA	54
TISOČINKA – DAVEK NA PREMOŽENJE (DP)	55
STANOVANJSKA REVŠČINA MED STAREJŠIMI V SLOVENIJI: STANJE IN IZZIVI PRIHODNOSTI	64
TRI DESETLETJA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI IN NAPREJ	72
POROČILO Z GENERALNE SKUPŠČINE FIABCI V PARIZU	85
V SPOMIN PROF. DR. IVO LAVRAČ	87
ZAHVALA SPONZORJEM	91



mag. Marko Novak

predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija

30. LETNICA SLOVENSKEGA NEPREMIČNINSKEGA ZDRUŽENJA – FIABCI SLOVENIJA

O prehojeni poti

Tri desetletja delovanja našega združenja je že kar dolgo obdobje, v katerem je naša združba strokovnjakov pripravila veliko pobud za izboljšanje vrste področij, ki se dotikajo nepremičnin. Pri tem smo poskušali zmanjšati ovire za delovanje na področju nepremičnin, hkrati pa ustvarjati in podpirati dobre ideje, ki bi stanje na področju nepremičnin izboljšale.

V začetku delovanja združenja so bile aktivnosti osredotočene na vzpostavljane strokovne platforme, torej osnovne strukture in znanja, ki naj združuje različne stroke, ki se dotikajo nepremičnin. Pri tem so bila na začetku delovanja najbolj izpostavljena področja pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, posredovanju pri prodaji nepremičnin, stanovanjski zakon kot tudi področja, kot so množično vrednotenje nepremičnin in še vrsta drugih zakonskih ureditev. Za ureditev teh področij so bila potrebna leta, saj je to bil čas, ko so bile strokovne osnove, iz katerih bi lahko izvedli spremembe sistema, šibke. Pri tem je bilo potrebno opraviti ogromno dela, ki ga lahko štejemo kot pionirsko delo na tem področju v Sloveniji. Vsi, ki smo kdaj kaj podobnega poskušali, vemo, kako težko je to, hkrati pa se zavedamo, da nekatere stvari trajajo leta dolgo, preden

se sploh kaj premakne, če je kaj sploh mogoče premakniti. Predhodniki so premaknili veliko pomembnih stvari, zato lahko danes govorimo o nepremičninskem sektorju.

V preteklih letih se je naše združenje veliko angažiralo na različnih področjih s ciljem dodatnega izboljšanja delovanja celotnega sektorja. Na področju prostorskih podatkov smo naredili velike korake in napredovali bolj, kot so napovedovali optimisti. Sedaj smo zagotovo na povprečju EU, če ne morda še nekoliko višje, a veliko dela naš še čaka na področju povezovanja podatkovnih baz, da bi lahko z njimi bolje upravljali s prostorom in okoljem, kar je naš skupni končni cilj.

Eden najpomembnejših korakov, kjer so člani združenja pripomogli k boljšim in bolj učinkovitim rešitvam, je bila vzpostavitev katastra nepremičnin, ki je z letom 2021 postal centralna evidenca vseh vrst nepremičnin v Sloveniji.

Veliko delo je bilo opravljeno tudi pri Zakonu o urejanju prostora (ZUREP-3). Tudi novi Gradbeni zakon (GZ-1) je zaradi angažiranja našega združenja boljši, kot je bil prejšnji. Prav tako ne more biti spregledano delo našega združenja na področju evidentiranja gospodarske javne infrastrukture.

Iz Belgije, Francije in Luksemburga nam ga je uspelo prenesti koncept Javne najemniške službe (JNS) tudi v spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki pa je bil žal oblikovan tako, da javni najem ne more zaživeti.

Pri Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin je bilo naše združenje tisto, ki je obdržalo ta zakon pri življenju skupaj z Inženirsko zbornico Slovenije, Gospodarsko zbornico Slovenije in skupnostmi občin. Sooblikovali smo nekatere modele množičnega vrednotenja, ki so z našim angažiranjem postali še bolj kakovostni in strokovno še bolj sprejemljivi ter jih pripeljali do točke, ko večjih izboljšav ni pričakovati.

Delo na množičnem vrednotenju nepremičnin smo nadgradili tudi na področju pomoči države v času COVID krize, ki je razkril vse pomanjkljivosti obstoječe zakonodaje (Stvarnopravni zakonik), ki sploh ne predvidevajo okoliščin zaostrenih ali celo izrednih razmere. Predlagali smo vrsto ukrepov za podporo najemnikom in najemomodajalcem poslovnih nepremičninah, vendar žal naši predlogi niso bili sprejeti.

Med obravnavo zakonske ureditve pomoči na domu smo prišli tudi na idejo o prenovi vseh davkov na premoženje, saj smo v analizi celotnega slovenskega premoženja ugotovili, da predstavljajo nepremičnine samo polovico celotnega premoženja pravnih in fizičnih oseb. Pri tem se trudimo prepričati politično, strokovno in laično javnost, da naj bo obdavčeno tudi drugo premoženje in ne samo nepremičnine. Smatramo namreč, da so vse oblike premoženja med seboj enakovredne.

Kje vidimo svojo pot v naslednjih petih letih?

Ker se z viri za družbene aktivnosti vse začne, bomo nadaljevali začeto delo na področju davka na premoženje, preko katerega bi lahko financirali tudi vzpostavitev najemnega dela javne stanovanjske gradnje. Ob tem se bomo posebej zavzemali za gradnjo večjega deleža stanovanj za starejše in mlade družine. V letu 2030 in kasneje bomo soočeni z dodatnim močnim poslabšanjem demografskega stanja v smeri starajočega prebivalstva in za ublažitev teh negativnih premikov čez desetletje je potrebno osnove graditi že sedaj.

Če želimo družbo bolje upravljati, bo potrebno različne baze med seboj uskladiti, da bi v prihodnjih letih dobili bolj kakovostne podatke za upravljanje države.

Visokotehnoloških rešitev z masovnimi obdelavi podatkov si Slovenija ne finančno ne kadrovsko ne more privoščiti, zato stavimo predvsem na iskanje rešitev, kjer lahko povežemo dobre ideje, ki jih je mogoče izvesti z majhnimi sredstvi ter jih nadgradimo s pilotskimi projekti, da dokažemo delovanje in koristi.

Seveda ostaja še naprej naša naloga in cilj vključiti v naše združenje čim več mlajših strokovnjakov različnih profilov, nadaljevati z uspešnim mednarodnim sodelovanjem in prenosom dobrih praks iz tujine, še posebej pa dosegati večjo stopnjo strokovnega in družbenega konsenza glede ključnih vprašanj na področjih urejanja in upravljanja s prostorom, energije in vode, kakor tudi na področju stanovanjske politike. Zato bomo spodbujali pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2025-2035.

Želim vsem članicam in članom še naprej predvsem veliko uspeha pri poklicnem delu in dobrega medsebojnega sodelovanja v združenju.

mag. Marko Novak

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 MIPIM 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, najboljša 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, Janez Frelih iz Domplana Kranj in 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 30 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 30 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 30 let.

IZJAVE SVETOVNEGA IN EVROPSKEGA VODSTVA FIABCI



FIABCI
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION
3 RUE DE L'ARRIVEE
75015 PARIS, FRANCE

Generalni sekretar združenja FIABCI Narek Arakelyan

Pomen sodelovanja med lokalnimi združenji

Zadnjih nekaj let je prineslo spremembe, ki se bodo zagotovo poznale na dolgi rok. Zdravstvena kriza je bila velik izziv ne le za združenje FIABCI, temveč tudi za celotno panogo. Naše redne dejavnosti so bile močno prizadete, zato smo se morali po najboljših močeh prilagoditi nenehno spreminjajočim se razmeram. Spletni forumi in spletni seminarji so nadomestili tradicionalne osebne dogodke, delo na daljavo pa je postalo stalnica. Kljub temu je združenje FIABCI ostalo optimistično in sprejelo učinkovite ukrepe, da bi ostali odporni v tako izjemno težkem obdobju.

Krepitev odnosov med našimi podružnicami s poslušanjem, dialogom in izmenjavo znanja je bila ključnega pomena za učenje drug od drugega in skupno krepitev. Dejansko se je prehod na spletne dogodke v tem pogledu izkazal za zelo konstruktivno izkušnjo, saj nam je omogočil lažjo in hitrejšo izmenjavo. Združenje FIABCI je organiziralo vrsto spletnih forumov, ki so bili v veliki meri osredotočeni na temo COVID-19, na katerih so sodelovali gostujoči govorniki iz različnih strokovnih okolij in držav z vsega sveta, in ki so prispevali pomembne informacije o kratkoročnih in dolgoročnih posledicah za industrijo ter o tem, kaj lahko pričakujemo in kako se prilagoditi novim razmeram. Poleg tega smo pred kratkim zagnali aplikacijo FIABCI App, ki z enim samim klikom na gumb zbližuje naša lokalna združenja, člane in partnerje.

Čeprav smo začeli ponovno organizirati osebna srečanja, se še vedno nahajamo sredi krize, kakršne še ni bilo, zato je še toliko bolj pomembno, da

pospešimo globalno podporo, ostanemo povezani in nadaljujemo pot digitalne preobrazbe. Nepremičninska panoga le počasi sprejema nove tehnologije, vendar želimo kot Mednarodna zveza za nepremičnine biti zgled in jih sprejeti.

Prav tako izkoriščam to priložnost, da naše podružnice po vsem svetu spodbudim k nadaljnjemu medsebojnemu sodelovanju in organizaciji dogodkov za povezovanje podobno mislečih strokovnjakov, ne glede na to, ali so člani ali nečlani, domačini ali iz drugih držav.

Nadaljujmo s svojim poslanstvom zagotavljanja dostopa in priložnosti za nepremičninske strokovnjake, ki želijo pridobivati znanje, izmenjavati informacije in poslovati na mednarodni ravni.

Narek Arakelyan





Michael Heming

President of European regional committee FIABCI and Chapter President FIABCI-Deutschland

Spoštovani g. predsednik,
kolegice in kolegi!

Kot predsednik FIABCI Evropa vam iskreno čestitam ob vaši 30. obletnici. Trideset let je dolga doba. Za generacijo se običajno šteje 30 let. Lahko bi rekli, da danes začenjate svojo naslednjo generacijo.

Tako kot pred ustanovitvijo vaše podružnice tudi tokrat obstajajo znamenja za velik zgodovinski preobrat. Lahko ste zelo ponosni, da ste v tistem času razumeli možnosti, ki so se ponudile. Določili ste pravo smer razvoja za prihodnost in ustanovili svoje združenje FIABCI. Ta preudarnost je obrodila številne sadove in zelo ponosni ste lahko na dosežene rezultate.

Prepričan sem, da boste tudi obvladovali izzive, ki vas čakajo skupaj z vašim združenjem.

V tem smislu vam želim veliko uspeha in vse najboljše, tudi vsem prihodnjim generacijam združenja FIABCI.

Z iskrenimi čestitkami

Michael Heming



Ramon Riera Torroba

Elected Board Member FIABCI and FIABCI-España

Pandemija nam je odvzela priložnost za praznovanje dogodkov v živo, vendar nas je prisilila tudi k uporabi orodij, kot sta Zoom ali Teams. V zadnjih dveh letih so nam te platforme omogočile, da smo ostali v stiku z ljudmi po vsem svetu, organizirali spletne seminarje ... Vsi, ki so bili pripravljeni sodelovati, so imeli priložnost to storiti.

V vsem tem času so tako mednarodna organizacija FIABCI International kot tudi njene podružnice organizirale številne konference in seminarje.

Z gotovostjo lahko trdimo, da je bila to zelo konstruktivna izkušnja, saj nam je omogočila medsebojno komunikacijo. Zdaj, ko lahko končno organiziramo osebna srečanja in dogodke, ugotavljamo, da sta komunikacija in sodelovanje med društvi veliko lažja.

Rad bi izkoristil priložnost in vas povabil k organizaciji hibridnih dogodkov. Članstvo jih je široko sprejelo, saj niso omejeni na lokalne člane, temveč dajejo možnost sodelovanja prek spleta tudi članom iz drugih držav.

Na zadnjih osebnih dogodkih, ki sem se jih udeležil (Madrid, Barcelona, Pariz, Barranquilla, Gvatemala), sem imel končno priložnost osebno spoznati kolege, ki sem jih že prej spoznal prek komunikacijskih tehnologij, prek spletnih seminarjev. Neverjetno je, kako mi je tehnologija pomagala navezati nove stike in najti nove poslovne priložnosti. Na osebnih dogodkih pa imam priložnost, da se z ljudmi rokuje in jih objamem ...

Po izkušnjah, ki smo jih doživeli v zadnjih letih, resnično verjamem, da imajo podružnice združenja FIABCI z organizacijo spletnih seminarjev odlično priložnost za navezovanje stikov, ne le za pridobivanje informacij, temveč tudi za izboljšanje naših veščin; zaradi njih smo postali boljše usposobljeni strokovnjaki.

Od tu bi rad pozval vsa združenja FIABCI k medsebojnemu sodelovanju. Čas je, da naredimo korak naprej in sodelujemo. Sodelovanje moramo razširiti ne le v organizaciji, temveč tudi v svojem poklicnem življenju.

Ta izmenjava in sodelovanje med posameznimi podružnicami nas mora pripeljati do medsebojnega trgovanja in sklepanja poslov. V ta namen bomo organizirali več dogodkov, kot je srečanje, ki bo kmalu potekalo v Barceloni in na katerem bodo združile moči podružnice FIABCI iz Nizozemske, Belgije in Španije.

Želim vas spodbuditi, da bi čim bolje izkoristili odlično orodje, ki ga imamo: združenje FIABCI.



Antonio Campagnoli
predsednik FIABCI Italija

Med cilji FIABCI je tudi omogočanje sodelovanja in interakcije med različnimi podružnicami združenja po vsem svetu in to je prav to, kar je bilo storjeno med FIABCI Italia in FIABCI Slovenija.

Gre za dolgoletno zgodovinsko povezanost med obema združenjima, ki traja že od leta 2014, ko sem bil povabljen na Regionalno mednarodno nepremičninsko in poslovno konferenco v Ljubljano, dogodek, na katerem so se zbrali nepremičninski, finančni in pravni strokovnjaki iz Slovenije, Hrvaške, Srbije, Bosne in Hercegovine ter drugih držav. Leta 2015 sem bil povabljen na 5. slovensko mednarodno regionalno nepremičninsko in poslovno konferenco.

Leta 2016 je FIABCI Italija organizirala forum "Italijanski trg z mednarodne perspektive" in z veseljem povabila slovensko združenje, da predstavi poglede na nepremičninski trg v državi.

Skupaj s FIABCI Slovenija čestitam ob 30. obletnici delovanja.

IZJAVE PARTNERSKIH ORGANIZACIJ



Vladimir Filipović

Filipović poslovno savjetovanje d.o.o., Croatia

ISKRENE ČESTITKE OB 30-LETNICI DELOVANJA ZDRUŽENJA FIABCI SLOVENIJA!

Dragi prijatelji iz združenja FIABCI SLOVENIJA,

sprejmite moje iskrene čestitke ob praznovanju 30-letnice vašega članstva v resnično ugledni mednarodni organizaciji FIABCI. Že trideset let se ukvarjate z različnimi strokovnimi dejavnostmi, povezanimi s področjem nepremičnin. To je spoštovanja vredno obdobje, v katerem ste dosegli tradicijo, kontinuiteto in velike pomembne rezultate ter dokazali strast, vztrajnost in predanost svojemu poklicu. Za to vam iskreno čestitam.

S člani FIABCI SLOVENIJA sodelujem že več kot deset let. Dosegli smo izjemno poslovno sodelovanje. Člani FIABCI SLOVENIJA se kot predavatelji ali udeleženci udeležujejo naših letnih mednarodnih konferenc o razvoju področja nepremičnin v Zagrebu na Hrvaškem - *ZagRE*, ki jih organiziramo od leta 2005. V tem obdobju sem Ljubljano in Slovenijo obiskal že večkrat, člani FIABCI SLOVENIJA pa so bili vedno moji dragi, zanesljivi in zaupanja vredni gostitelji. Velikokrat smo si izmenjali ideje, znanje, izkušnje in navdihe o številnih temah in vprašanjih, povezanih z razvojem nepremičnin. Za to sem zelo hvaležen. In to sodelovanje se nadaljuje in razvija še naprej!

Že od samega začetka našega sodelovanja bi rad posebej izpostavil dolgoletno sodelovanje z gospodom Jožetom Podgorškom, nekdanjim predsednikom

FIABCI SLOVENIJA, ter očetom in sinom Francijem Gerbcem in Gregorjem Gerbcem, v. d. podpredsednika in generalnega sekretarja FIABCI SLOVENIJA. Naše poslovno sodelovanje je preraslo v prijateljstvo in popolno vzajemno spoštovanje.

Ob praznovanju vaše tridesete obletnice vam želim veliko uspeha pri vašem delu in prepričan sem, da vam članstvo v svetovno znanem združenju FIABCI omogoča najboljši možni razvoj na vseh področjih nepremičninske panoge.

S spoštovanjem,
Vladimir Filipović



Vedrana Likan, CEO, Colliers Advisory d.o.o., Croatia
Managing Partner, Croatia, Slovenia & BiH

Podjetje Colliers je pred več kot 15 leti prepoznalo Slovenijo kot državo in trg z velikim potencialom. Uspeh, ki smo ga dosegli, odkar smo v Sloveniji, je plod sodelovanja z našimi partnerji, strankami, mediji in sodelavci, med njimi pa je veliko takih, ki si zaslužijo pohvalo in zahvalo za vse možnosti, ki nam jih je Slovenija ponudila in jih še danes ponuja - kot zreła, velika, prepoznavna in uspešna naložbena destinacija za lokalne, regionalne in globalne akterje.

Eden izmed redkih najpomembnejših je zagotovo združenje FIABCI. S predanim tridesetletnim delom je združenje postalo ena vodilnih svetovnih nepremičninskih organizacij, današnjega slovenskega nepremičninskega trga pa si brez njenega vpliva in prisotnosti ne moremo predstavljati. Po zaslugi FIABCI Slovenija so poslovanje v Sloveniji zaznamovala številna partnerstva in sodelovanja, zato smo počaščeni in zadovoljni, da je Colliers del zgodbe FIABCI. Še naprej bomo negovali naše prijateljstvo in sodelovanje, da bomo skupaj dosegali poslovne uspehe ter spodbujali še večjo rast in razvoj slovenskega trga.

Vedrana Likan



Dubravko Ranilović

Kastel nekretnine - Zagreb

predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama
pri HGK

5. september 2022

Zelo hitro po osamosvojitvi Hrvaške in Slovenije se je začelo razvijati tudi svobodno tržišče nepremičnin na teh območjih.

Začela se je razvijati mlada gospodarska panoga, zato so bili začetki precej težki. Posebno še zaradi tega, ker to področje ni bilo urejeno s posebnim zakonom. Po pojavu prvih agencij se je pojavila potreba njihovega povezovanja, da bi lahko obvladali vse izzive, ki so se pojavili. Na Hrvaškem smo zelo zgodaj vložili zakonsko pobudo in ustanovili Združenje za poslovanje z nepremičninami v okviru Hrvaške gospodarske zbornice. Začeli smo sodelovati s Slovensko gospodarsko zbornico, od sredine devetdesetih let preteklega stoletja pa tudi s slovensko organizacijo FIABCI.

To sodelovanje se je hitro okrepilo in razširilo tudi na regijo. Organizirali smo konference in strokovna posvetovanja Ljubljana-Zagreb-Ljubljana. Eni in drugi smo zelo hitro uspeli doseči zakonsko ureditev posredovanja v prometu z nepremičninami. S poslovnim sodelovanjem so se razvili konstruktivni in tudi prijateljski odnosi. FIABCI Slovenija je v veliki meri prispevala pri urejanju in tudi razvoju tržišča v Sloveniji ter povezovanju tržišč sosednjih držav.

Čestitam FIABCI Slovenija za njeno 30-letnico in vam želim, da obstajate še dolgo.

Upam na nadaljnje uspešno sodelovanje tako, kot smo delali v zadnjih 30 letih.

S prisrčnim pozdravom,

Dubravko Ranilović



Nenad Đorđević

Predsednik Upravnega odbora Združenja Klaster nekretnine
Srbija, Beograd

Spoštovani g. Novak,

članom FIABCI Slovenija in vam čestitam za 30-letnico obstoja in delovanja združenja.

Upam, da boste nadaljevali z uspešnim predstavljanjem interesov gospodarstvenikov, ki na različnih področjih poslujejo z nepremičninami. Združenje FIABCI Slovenija je bilo kot pionir na območjih nekdanje SFRJ v povezovanju strokovnjakov s področja poslovanja z nepremičninami s kolegi iz sveta inspiracija članom in vodstvu Združenja Klaster nekretnine, da smo pred desetimi leti šli po isti poti.

Izmenjava informacij o predpisih, ki urejajo promet in zakup nepremičnin, urbanistično planiranje in urejanje prostora, davčna zakonodaja v različnih državah, izmenjava izkušenj in dobrih poslovnih praks, kakor tudi poslovno sodelovanje med gospodarstveniki iz različnih držav, ki se povezujejo v uresničevanju čezmejnih transakcij v kupoprodaji ali zakupu nepremičnin, so zelo pomembni za konkurenčnost na mednarodnem tržišču. FIABCI promovira in vzpostavlja takšno sodelovanje gospodarstvenikov iz različnih držav, toda FIABCI Slovenija je odigral odločilno vlogo za začetek sodelovanja med združenji posrednikov v prometu z nepremičninami v Sloveniji, Hrvaški in Srbiji.

Upam, da bomo tudi v bodoče uspešno sodelovali tako kot do sedaj in da bomo poleg poslovnega sodelovanja nadaljevali tudi prijateljske odnose med našimi člani, ki temeljijo na bližini in prijateljstvu slovenskega in srbskega naroda.

Nenad Đorđević



Boštjan Udovič

Direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Na Zbornici za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije s Slovenskim nepremičninskim združenjem FIABCI že dolgo odlično sodelujemo, in sicer predvsem pri organizaciji posveta Poslovanje z nepremičninami oziroma pripravi strokovnega programa tega največjega nepremičninskega dogodka pri nas. Naše sodelovanje pa se skozi celotno obdobje razteza tudi na druga strokovna vprašanja na nepremičninskem področju. Z združenjem tako pogosto izmenjujemo strokovna stališča glede najpomembnejših vprašanj in iščemo najboljše rešitve, ki jih skušamo na ustrezen način predstaviti tudi pristojnim ministrstvom. O najbolj perečih problemih včasih organiziramo tudi skupne okrogle mize, seminarje in druge dogodke.

Prepričan sem, da nam je zaradi plodnega sodelovanja v tem času uspelo lažje rešiti marsikatero strokovno vprašanje in pristojne prepričati v določene spremembe. Včasih je namreč spremembe moč doseči le s sodelovanjem večjega števila strokovnih in interesnih organizacij.

Glede na strokovno pluralnost in široko razvejanost znanj članov Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI tako upamo, da se bo podobno sodelovanje nadaljevalo tudi v prihodnje, saj nas vse skupaj na nepremičninskem področju v Sloveniji čaka še veliko izzivov.

Boštjan Udovič

IZJAVE USTANOVNIH IN ČASTNIH ČLANOV

Franci Gerbec

častni član SNZ FIABCI Slovenija



1. Kdaj ste se včlanili v SNZ FIABCI Slovenija in kakšni so bili razlogi včlanitve?

V združenje sem se včlanil ob ustanovitvi leta 1992. Skupaj s sodelavci Antonom Podgorškom, Mavrom Jerkičem, Markom Sokom in Srečkom Koritnikom iz SKB Nepremičnine & Leasing d.o.o. smo bili namreč med pobudniki za ustanovitev združenja potem, ko smo se marca 1992 prvič udeležili enega najpomembnejših sejmov nepremičnin na svetu MIPIM v Cannesu v Franciji. Bili smo tudi razstavljalec na sejmu in smo se udeležili kongresa mednarodnega združenja FIABCI s sedežem v Parizu. Ta je potekal sočasno s sejmom MIPIM.

Razlogi za ustanovitev združenja in včlanitev so bili nujnost strokovnega napredka na področju prometa in upravljanja z nepremičninami s prenosom znanja in dobrih praks iz tujine, saj smo bili po velikih spremembah družbene ureditve v samostojni Republiki Sloveniji soočeni z dejstvom, da moramo popolnoma na novo urediti poslovanje z nepremičninami, promet z njimi, urejanje etažne lastnine in druga področja. Takrat smo imeli še podedovano ureditev zemljiške knjige, začeli smo s preходом iz družbeno-lastninskega modela lastništva nepremičnin v zasebno lastnino. Leta 1992 je bil sprejet t.i. Jazbinškov zakon o privatizaciji družbenih stanovanj, stanovanjska zakonodaja je bila še iz prejšnjega sistema družbeno-lastninske ureditve s stanovanjsko pravico kot eno najpomembnejših

socialnih pravic na stanovanjskem področju. Sodobnega prometa z nepremičninami in posredovanja v prometu z njimi praktično do takrat nismo poznali, zato smo se morali začeti učiti v tujini in prevzemati tuje dobre prakse. V družbi SKB Nepremičnine & Leasing d.o.o. smo kot eni prvih začeli razvijati tudi leasing nepremičnin ob popolnem pomanjkanju znanja in neurejeni zakonodaji. To je bil čas za nove velike poslovne in s tem povezane strokovne izzive. Zato smo se odprtih oči in ušes včlanili v FIABCI in zelo hitro začeli s prenosom tujega znanja in postopno tudi zakonodaje. To so bili pionirski časi.

2. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

K ustanovitvi Slovenskega nepremičninskega združenja smo povabili tudi nekatere gospodarstvenike in strokovnjake s področja gradnje in upravljanja z nepremičninami, kot na primer Jožeta Mermala iz BTC, Janeza Freliha iz Domplana Kranj, Alojza Zupančiča iz IMOS-a, Francija Valanta, dr. Iva Lavrača iz Ekonomske fakultete ter nekatere strokovnjake s področja cenitve nepremičnin. Začela se je razvijati nova panoga nepremičninskega posredovanja z družbami, kot so bili SILAN, ABC Nepremičnine, Interdom in drugi. Vključili so se njihovi ustanovitelji Frano Toš, Janko Cerar in drugi. Začeli smo izdajati kasneje tudi Nepremičninski informator, nekateri člani smo ustanovili Nepremičninsko borzo, ki pa žal vse do danes ni zaživela.

3. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

Združenje je po mojem mnenju v veliki meri doseglo cilje ustanoviteljev in pomembno prispevalo k oblikovanju celotnega sistema poslovanja z nepremičninami od zakonske ureditve stvarnega prava, zemljiške knjige do stanovanjskega zakona. Predvsem je pomembno, da je uspelo povezati in združiti širok krog nepremičninskih strokovnjakov različnih strok v skupnem delovanju in nastopu proti državi in drugim deležnikom na tem področju in pri tem povezati teorije in prakso. Enako pomembno je povezovanje z drugimi združenji v regiji, zlasti s kolegi iz Hrvaške in Srbije, kakor tudi s strokovnjaki iz Zvezne republike Nemčije, Švice, Francije in iz drugih držav.

4. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

Najpomembnejši rezultati delovanja združenja so bili po mojem mnenju:

- sodelovanje pri pripravi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 in spremembah stanovanjske zakonodaje
- priprava strokovnih podlag za uvedbo javne najemne službe
- sodelovanje v projektnih svetih Vlade in Ministrstva za finance pri pripravi zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, sprememb zakona o

evidentiranju nepremičnin in sprejem zakona o katastru nepremičnin ter drugih zakonov s tega področja

- sodelovanje pri pripravi Zakona o davku na nepremičnine, čeprav za sprejem novega zakona žal ni bilo in še vedno ni prave politične volje
- obsežno analitično delo in pomoč tako posameznikom in nekaterim občinam glede urejanja odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča z vrsto študij in pobud, ki so samo pomagale gasiti posamezne »požare« in v manjši meri tudi vplivale na sistem.

Združenje je zelo uspešno sodelovalo tudi pri pripravi in izvedbi vsakoletnega Nepremičninskega posveta v Portorožu skupaj z Zbornico za poslovanje z nepremičninami.

5. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

Nujno bi bilo potrebno vzpostaviti dobro sodelovanje z visokošolskimi ustanovami in raziskovalnimi ustanovami na področju nepremičnin z namenom pritegniti k sodelovanju nove mlajše kolege, ponovno začeti z organiziranjem mesečnih nepremičninskih okroglih miz, ki so nekaj let dobro delovale, izboljšati spletno stran in organizirati zanimive javne natečaje za iskanje čim boljših rešitev za še vedno številna odprta vprašanja na nepremičninskem področju.

6. katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Združenje naj nadaljuje in še okrepi mobilizacijo čim širšega kroga strokovnjakov na področju oblikovanja dolgoročne stanovanjske politike in zakonodaje, enako glede priprav nove davčne zakonodaje na področju nepremičnin in novih oblik financiranja vlaganj v nepremičninske projekte. Trenutno v delu političnih krogov preveč prevladuje miselnost o vsemogočnosti obsežnih državnih investicij na področju stanovanjske oskrbe, država pa žal zaenkrat očitno ni sposobna aktivirati obstoječega stanovanjskega fonda. Nujna energetska in funkcionalna prenova tega fonda prav tako nima jasno določenih ciljev, ali pa so zelo neambiciozni. Podnebne spremembe neizbežno pomenijo nujnost bistveno hitrejših in bolj radikalnih zakonodajnih in finančnih ukrepov, kjer bolj ali manj capljamo za potrebami in spremenjenimi pogoji. Vsak nas prehiteva in grozi, da nas bo čas povozil.

7. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

V sedanjih razmerah bomo očitno lahko zelo zadovoljni, če bomo uspeli doseči dovolj visoko stopnjo strokovnega in družbenega soglasja za uvedbo

sodobnega proporcionalnega davka na nepremičnine, ki bo na primeren način »naslovil« tudi vprašanja praznih stanovanj, njihove energetske in funkcionalne prenove, ker prihajamo vedno tudi bolj v krizni položaj, da kmalu ne bomo imeli več dovolj prebivalcev za vse naše nepremičnine zaradi depopulacije prebivalstva in premalo tistih, ki so sposobni ustvarjati novo dodano vrednost. Zelo nevarna je populistična teza novoreka novih levičarjev, da je potrebno samo bolj pravično razdeliti obstoječe stanovanjsko premoženje – pa magari z novo nacionalizacijo in sledeč mantri, da so vsi problemi na tem področju rešljivi visoko progresivno obdavčitvijo »ta bogatih«. Daj Bog, da bi imeli res veliko več bogatih. Pa jih nimamo. Prepričan pa sem, da bi morali ob sprejemu zakona o davku na nepremičnine nujno nadaljevati tudi priprave na obdavčitev finančnega premoženja kljub številnim pomislekom in ugovorom. Ni sprejemljivo, da bi obdavčili samo eno vrsto premoženja, ker bi s tem postavili lastnike nepremičnin v neenakopraven položaj proti lastnikom drugih oblik premoženja glede financiranja občin in države. V kolikor ne bi sprejeli obdavčitve finančnega premoženja, bi morali po mojem mnenju uvesti enak davek, kot ga ima ZR Nemčija, to je »gewerbesteuer«, torej davek na dohodek podjetij in podjetnikov za financiranje potreb lokalnih skupnosti.

Tomaž Banovec

častni član SNZ FIABCI Slovenija



1. Kdaj ste se včlanili v SNZ FIABCI Slovenija in kakšni so bili razlogi včlanitve?

Ne spomnim se točno kdaj sem se vključil, povabil me je Anton Kožar precej pred tem, preden je predal funkcijo novemu predsedniku. Razlogi so bili v zanimivem delu tedanje ekipe in tudi portoroška posvetovanja, na katera so me vabili in sem z veseljem nastopal ter sodelovanje v Nepremičninskem Biltenu. Mislim, da je bilo leto vstopa 1992. Nekaj znanja o podatkih in izkušnje iz dela na Statističnem uradu in geodeziji in pred tem v državni informatiki ter »družbenem« planiranju in v strokovnih društvih je bilo, ocenjujem, koristno za tedanji FIABCI.

2. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

O začetkih težko konkretno govorim. Ko sem se vključil, smo veliko časa namenili Biltenu (informatorju) in konsolidaciji članstva. Posvetovanja so se sicer nadaljevala, ekipa na gospodarski zbornici in Anton Kožar je vzdrževal zveze tudi z Centralo Fiabci. Novi sedanji predsednik pa je zamrznil delovanje združenja in skoraj vse delo. Novi začetek je sprožil častni predsednik Jože Podgoršek. Uredili smo se na novo uredili odnose z FIABCI in veliko naredili na povezovanje v jugozahodnem Balkanu.

3. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

O tem težko govorim, cilji so se menjali in dopolnjevali. Vsakdo v tako združbo prinese svoja znanja in pričakovanja. Mislim, da so splošni cilji doseženi tudi s sodelovanjem z naših članov v raznih vladinih telesih. Osebo sem veliko sodeloval pri vladinih svetih ki so ukvarjali s pripravo in sprejemom zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Kot geodet, informatik, statistik in na koncu upokojenec (20 let) sem lahko sodeloval pri tem. Spoznal sem veliko raznih strok, interesov ter odličnih posameznikov. Moj vmesni mali cilj je bil urejanje terminologije evidenc in podatkov, veliko uspeha nisem imel. Mislim, da so vlade in stroke zelo zanemarile to delo. Primer izraz »housing« pomeni nastanitev, pri nas pa tega ne uredimo, ministrstva za nastanitev nimamo. Ob digitalizaciji je stvar postala zelo jasna in pereča. Če smo rešili tehnične in organizacijske naloge so se zadeve ustavile v megli nepovezanih besed v socialnem oblaku in vzporedno pri neizobraženih volivcih lastnikih nepremičnih premoženj. In nihče ne ve točno, kaj je gospodinjstvo .

4. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

Na kratko povzemam. Uspešna konsolidacija organizacije, določitev sedeža, ureditev mednarodnega delovanja, ustanovitev razvojne funkcije s svojim inštitutom in uspešna promocija njenega dela preko posvetovanj, strokovnih razgovorov in predlogov. Izredno pomemben je ugled, pridobljen s sodelovanjem naših članov v dveh projektnih svetih za množično vrednotenje nepremičnin in nepremičninski davek. Mogoče bo nova vlada uspela?

5. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

Težko vprašanje za mojo starost. Mlade pritegnejo projekti in velike naloge, potrebna je njihova osebna angažiranost, identifikacija s cilji ter ustrezno nenasilno mentorstvo. FIABCI je organizacija, ki združuje več tisoč nepremičninskih strokovnjakov po vsem svetu, ki delujejo na vseh področjih, povezanih z nepremičninami (izvorno - posrednike, upravnike, cenilce, za razvoj projektov, svetovalce, pravnike, zavarovalniške strokovnjake, arhitekte, urbaniste). Niso omenjeni informatiki, energetiki, klimatologi socialnih delavci ipd. Tudi med temi strokami je treba iskati mlade ljudi in jih projektno organizirati...., če centralni FIABCI tega ne zazna, še ne pomeni, da ne bi mi.

6. Katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Priprava projekta (ov), ki bi nas povezal, bili koristni za družbo in državo, nov izziv za naše področje dela so energija, klimatske spremembe in predvsem kaj, kdo, kdaj, kje, zaKaj, kako koliko zastaviti, kaj narediti, ne

samo pojasniti. Mogoče tudi ureditev podatkovnih osnov in evidenc, ki so v izredno slabem stanju. In razumevanje statističnih izkazov OECD-ja, Eurostata, Sursa in drugih.

Hermagorasovo pravilo sedmih vprašanj je pri tem lahko v pomoč.

Kaj, What	Kdo, Who	Kdaj, When,	Kje, Where,	Zakaj, Why,	Kako, In what way,	Koliko By what means
--------------	-------------	----------------	----------------	----------------	-----------------------	-------------------------

7. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

Pobudo podpiram, saj tudi sodelujem pri tem delu. Bistveno je, da smo sprožili idejo, nova vlada govori o njej in jo je celo napovedovala. Vendar so se ponovno odločili za davek na nepremičnine. Dovolj vemo o medsebojni pretočnosti premoženj, recimo nepremičninskega v denarno ali kapitalsko in druge oblike ter obratno. So države, ki to vedo in urejajo (Švica, Nemčija, ZDA) z davkom na vse premoženje in spremljujoče transakcije. Zakaj naj dela promocijo za tako rešitev nevladna organizacija, ni popolnoma jasno in kako se da s tisočinko prestrašiti lastnike manjših premoženj, je vprašanje prihodnjega našega dela.

Inflacija je sedaj letno 10%. Rešujemo se z investiranjem denarja v nepremičnine, zlato, delnice, sklade itd., bistveno pa je, da investirate v naložbene razrede, ki dolgoročno ponujajo višjo stopnjo donosa kot je inflacija in s tem ohranite realno vrednost svojega premoženja. Donosnost, ki jo ponuja investiranje, v številnih primerih presega stopnjo inflacije in tako ohranja ali celo poveča vašo kupno moč na dolgi rok. In dobro je to »pretočnost« informatizirati in tudi ustrezno obdavčiti.

Kam bo šel denar »majhnih« slovenskih varčevalcev ob 10% letni inflaciji? Neke vrste »davek ali prispevek bankam« na denarno premoženje že dolgo plačujejo s skoraj ničelno obrestno mero (+0.1 %) ob normalni inflaciji (+2%). In to ni tisočinka (0.1 %). Pretočnost med premoženji se bo ob inflaciji 10% hitro povečala. To velja ustrezno spremljati, vsaj transakcije.

Jožef Murko

častni član SNZ FIABCI Slovenija



1. Kdaj ste se včlanili v SNZ FIABCI Slovenija in kakšni so bili razlogi včlanitve?

Član SNZ FIABCI sem od samega začetka. Spominjam se predstavitvenega dogodka v dvorani Smelt. Navdušila me je množica udeležencev in njihova vznemirjenost v pričakovanju seznanjanja s tedaj relativno novo dejavnostjo v našem prostoru. Razlog – enostavno sem hotel biti zraven, radoveden, v katero smer bo šla branža in istočasno željan novih znanj in novih praks poslovnega delovanja. S to dejavnostjo sem namreč začel leta 1989 in sem se že zavedal svojih pomanjkljivosti.

2. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

Če se prav spomnim, sem se udeležil skupščine v Ljubljani na Ajdovščini. Žal nimam več kopije pristopne izjave. Sem pa bil v tedanjem času bolj pasivni član. Informacije o delovanju sem dobival iz našega glasila. Je pa bila naša družba med prvimi rednimi oglaševalci v Informatorju. Začela se je namreč privatizacija slovenskega gospodarstva in bili smo dobesedno zasipani z delom na otvoritvenih bilancah velikega števila tedanjih večjih podjetij, zato ni bilo kaj dosti časa za delovanje v »neprofitni sferi«. Je pa bilo združenje aktivno do bolezni spiritus agensa našega združenja g. Francija Gerbca.

3. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

Da! Poudariti moram št. 2 Informatorja – Vodnik na področju nepremičnin (nov.1993) in brošuro Poslovanje z nepremičninami (1994) na samem začetku delovanja in vsekakor strokovne članke v vsaki številki Nepremičninskega informatorja, ki so nam olajšali vsakodnevno delo, za kar je zaslužen v veliki meri tedanji sekretar g. Maver Jerkič.

Je pa bil v tem začetnem obdobju poudarek delovanja na področju ocenjevanja nepremičnin, kar je po svoje logično glede na tedanjo prevlado cenilcev v organizacijski strukturi združenja.

4. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

V zadnjem času bi vsekakor izpostavil redne »okrogle mize« nepremičninskih in sorodnih strokovnjakov, ki so zavzemali stališča do aktualnih dogodkov v branži in družbi za časa predsedovanja g. Jožeta Podgorška. Prišlo je tudi do normalizacije odnosov z matico v Parizu in do ponovnega zagona delovanja po obdobju slabe izbire vodstva. Tudi v našem združenju se je izkazala stara resnica, da dajejo tempo delovanja in glavne ideje vodstvo združenja. Članstvo je več ali manj pasivno in čaka na rezultate.

V zadnjem mandatu predsednika Marka Novaka je poudarek na vidnosti in aktivnosti našega združenja v naši širši družbi z dajanjem pobud in predlogov za ureditev ključnih problemov naše družbe, kar zelo podpiram. Biti viden in slišan je namreč osnovni cilj našega delovanja.

5. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

Z aktualnim programom in vključitvijo v samo delo in odločanje. Mnenja sem, da bi bilo smiselno uvesti tudi prilagojen sistem mentorstva.

6. Katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Smo slovensko nepremičninsko združenje in zato moramo delovati prvenstveno na našem področju, pri tem pa biti zelo pozorni in kritični do stanja in sprememb vsakokratne politike, ki poskuša posegati na to področje.

7. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

Načelno sem proti uvedbi novih davkov ali zvišanju obstoječih. Mnenja sem, da bi morala vsakokratna vlada najprej optimizirati in racionalizirati svoje delovanje. Žal se iz leta v leto povečuje število zaposlenih in stroški poslovanja javne uprave. Prav tako bi bilo potrebno optimirati in organizirati sodno vejo oblasti.

Če bi pa bil kot državljan in davkoplačevalec seznanjen s porabo tega novega davka, kaj bomo s tem pridobili, razen da zapolnimo luknje v obstoječih proračunih, bi bil vsekakor za, saj se zavedam, da je napredek in standard družbe povezan s količino razpoložljivega denarja!

mag. Anton Kožar

častni član SNZ FIABCI Slovenija



1. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

Ker sem se vključil v Združenje 2002, to je osem let po začetku delovanja, sem se z začetki delovanja seznanil od takratnega generalnega sekretarja Združenja g. Mavra Jerkiča ter od urednika Nepremičninskega informatorja Francija Valanta; pozneje pa v mnogih podrobnostih tudi od Francija Gerbca. Spoštujem zlasti pionirsko delo takratnih cenilcev in izvedencev Francija Valanta, Mavra Jerkiča, Štefana Žemve in Jožeta Bertoncija, ki so leta 1995 največ prispevali, da je takratni SNZ-FIABCI Slovenija izdal v 1995 PRIROČNIK ZA CENILCE IN IZVEDENCE.

2. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

Podobno kot druga društva je bilo tudi društvo FIABCI podvrženo cikličnemu delovanju. Zdi se mi, da je v začetni fazi obstajal velik elan, ki je bil podprt z dobrimi finančnimi meceni (SKB skupina, BTC, in takratni IMOS d.d, itd). V letu 2002, ko sem se vključil v društvo, je bila aktivnost povezana z izdajanjem Nepremičninskega informatorja. Da bi društvo okrepili, je bila leta 2002 sklenjena z GZS pogodba o sodelovanju in podpori društvu, kar je bilo dobro.

Premik v večjo aktivnost se je zgodil zlasti v mandatu Jožeta Podgorška, ki ga je vodil dva mandata (2011-2015 in 2015-2019). Jože Podgoršek je imel dober čut za ljudi in je vedel, da moraš iti naprej s svojo pozitivno energijo in vizijo, ki ji slediš.

Jože Podgoršek nas je uspel zelo lepo povezovati; kar dela kot nekdanji predsednik še danes. Jože je strokovnjak na področju trgovine in nepremičninskega posredovanja. Še danes pogrešam njegovo organizacijo regijskih sestankov v razširjeni sestavi upravnega odbora. To je pritegnilo ljudi iz lokalnih podjetij, da so čutili, da pripadajo »panogi«, katere pomen raste (posredniki, cenilci, pravni in ekonomski svetovalci, geodeti).

Združenje je v letih 2013 do 2022 prispevalo izredno strokovno podporo spremembi obdavčitve nepremičnin. Gonilna sila je bil pri tem Franci Gerbec, odličen pravnik. Njegov brezkompromisni strokovni fokus je seveda pogosto trčil na tipični slovenski konformizem, zlasti pri uradnikih, pri zakonodajnih spremembah. In pogosto je imel prav. Prav on je najbolj opozarjal, da sprejeti Zakon o davku na nepremičnine ne zagotavlja pravne varnosti davčnim zavezancem.

Sodelovanje v Vladnem strokovnem svetu za uvedbo davka na nepremičnine, kjer je imelo društvo svoje člane, preko angažiranja pokojnega prof. dr. Iva Lavrača za uvedbo stanovanjskega dodatka, vsakoletnega strokovnega sodelovanja na letnem nepremičninskem forumu v Portorožu Poslovanje z nepremičninami in preko spletne strani www.fiabci.si, ki je odprta za javnost, združenje opozarja na strokovno slabo pripravljene zakonske podlage ter tudi podzakonske akte s področja poslovanja z nepremičninami, a hkrati daje tudi predloge za rešitve.

3. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

Menim, da je najbolj pomemben prispevek društva pri strokovni kritiki modelov množičnega vrednotenja nepremičnin. V literaturi sta objavljena dva ključna strokovna prispevka dveh članov, ki sta dokazala, da sta dva modela vrednotenja napačna. Gre za model množičnega vrednotenja za gozdove in model za stavbna zemljišča. Pozneje je društvo prepričalo tudi ključne akterje v javni razpravi, da je treba korigirati še modela za množično vrednotenje na področju bencinskih servisov in turističnih objektov. Dva člana sta bila tudi avtorja strokovnih podlag za novo stanovanjsko zakonodajo, še posebej za prehod iz neprofitne najemnine v stroškovno, skupaj s pravniki iz Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti (študija iz 2017). V zadnjih letih je bil prispevek društva fokusiran še na spremembe gradbene zakonodaje in urejanje prostora.

4. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

V takšnem združenju se bodo vedno dobro počutili tudi ljudje, ki že imajo nekaj nepremičninskega premoženja. V skladu z načeli "Magna Carta" lahko vidijo priložnost za artikuliranje svojih zasebnih nepremičninskih interesov hkrati z javno koristjo sprememb (property rights...). Pa vendar, če pa se hoče nekdo

uveljaviti na področju nepremičnin, poglobiti znanje, ga tudi uporabiti, služiti na trgu z eno od licenc (nepremičninski posrednik, cenilec, geodet itd.), je včlanitev prikladna za hitro pridobivanje informacij in znanja. Žal pa hitro pri nepremičninah pač ne gre. Veliko članov ima »strokovno kilometrino«, ki presega 20 let, eni celo 40 let v nepremičninah.

5. Katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Zdi se mi, da glede na potrebe gospodarstva po mobilnosti delovne sile, ki je dejavnik prilagajanja trdega dela potrebam gospodarstva, najslabše deluje stanovanjski najemni in podnajemi trg.

V Sloveniji najemna pogodba za stanovanje še zdaleč ni tako pravno varovana, kot je prodajna pogodba za stanovanje; še slabše je na podnajemnem trgu za stanovanja, kjer sploh še niso oblikovana, niti ne napisana običajna pravila, čeprav so v praksi potrebna.

Anketa iz 2017, ki je bila izvedena za potrebe Ministrstva za okolje in prostor, je med stotimi poznavalci nepremičninskega trga pokazala, da je odsotnost pravne zaščite najemnika ali najemodajalca na sodiščih glavna ovira za delovanje najemnega trga na segmentu stanovanj. Ta ovira je po mnenju stotih pomembnih deležnikov bolj pomembna, kot pa nepravilnosti oz. anomalije med različnimi davčnimi statusi pri obdavčitvi najemnin. Pri obdavčitvi najemnin gre za problematičnost različnih statusov najemodajalcev in s tem povezane različne učinkovite davčne stopnje za njih.

Vsekakor je tudi smiselno, da združenje nadaljuje prizadevanja za odpravo sistema NUSZ ter Zakona o davkih občanov in podpira prehod na obdavčitev nepremičnin od davčne osnove, ki bo čim bližje tržni vrednosti (Ad valorem).

6. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

Za »idejo« o tisočinki predlagam strokovno recenzijo, ki naj jo naredi konzorcij davčnih strokovnjakov, ki imajo licenco Slovenskega inštituta za revizijo. »Ideja« predstavlja veliko novost, ki lahko razdvoji člane, zato jo je potrebno dodatno strokovno tehtati.

Jože Podgoršek

častni član in častni predsednik SNZ FIABCI Slovenija



1. Kdaj ste se včlanili v SNZ FIABCI Slovenija in kakšni so bili razlogi včlanitve?

V združenje sem se včlanil konec leta 2003, ko sta me povabila v članstvo na tradicionalnem novembrskem nepremičninskem posvetu v Portorožu takratna vodilna člana Združenja Anton Kožar in Aleš Bulc, pa tudi Dubravko Ranilović, predsednik hrvaškega združenja nepremičninskih posrednikov.

2. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

Pri ustanovitvi združenja nisem sodeloval, saj sem se včlanil konec leta 2003, toda potem sem leta 2009 postal podpredsednik, po odhodu dr. Aleša Bulca pa sem leta 2011 prevzel vodenje združenja vse do leta 2019. Potrebno je bilo na novo zastaviti delo združenja, obnoviti stike s svetovno organizacijo FIABCI s sedežem v Parizu, predvsem pa povečati članstvo in povabiti v združenje nepremičninske strokovnjake različnih profilov od arhitektov do posrednikov, finančnikov, bančnikov in pravnikov. Menim, da nam je to kar dobro uspelo tako, da je po širini znanja članov vsekakor eno najmočnejših združenj na področju nepremičnin v Sloveniji, ki vseskozi deluje predvsem strokovno in nepolitično ter v širšem javnem interesu. Zaključek tega procesa je bila tudi pridobitev statusa društva, ki deluje v javnem interesu, s strani pristojnega ministrstva leta 2018.

3. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

Menim, da je združenje v veliki meri izpolnilo predvidene cilje ob ustanovitvi, to je zlasti povezati strokovnjake različnih profilov, ne samo ali predvsem posrednike in njihovo delovanje usmeriti v ključne družbene cilje na področju urejanja prostora, stanovanjske politike in zakonodaje, davčne politike na področju nepremičnin, vključno s sedanjim popolnoma zastarelim sistemom nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Na teh področjih smo v našem združenju dali pomembni strokovni prispevek s svojimi analizami in predlogi, ki pa žal v nekaterih primerih (n.pr. NUSZ) niso dobili ustreznega odmeva v bistvenih spremembah zakonodaje. Nekaj premikov je bilo tudi z našim aktivnim sodelovanjem doseženo v stanovanjski zakonodaji, vendar ne v zadostni meri, ker očitno zelo težko prodrejo predlogi za korenitejše posege zaradi zelo nasprotujočih si interesov.

4. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

Najpomembnejše rezultate delovanja združenja v zadnjih letih vidim na področjih:

- sistematičnih analiz na področju urejanja vseh vrst podatkov na področju nepremičninskih evidenc
- uvedbe prenovljenega množičnega vrednotenja nepremičnin leta 2017, pri čemer smo z našim šestletnim sodelovanjem v dveh projektnih svetih pri Vladi RS oziroma ministrstvu za finance pomembno strokovno podprli uvedbo tega sistema
- oblikovanja nacionalne stanovanjske politike s sprejetjem Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, pri katere nastajanju smo pripravili na povabilo ministrstva za okolje in prostor vseh pet panelov v času njene priprave in pripravili povzetke razprav
- pri oblikovanju zakonodaje o posredovanju v prometu z nepremičninami smo sodelovali z Zbornico za poslovanje z nepremičninami GZS, vendar nismo bili uspešni, saj je v Državnem zboru RS prevladala zelo negativna nastrojenost proti nepremičninskim posrednikom, ki da so eden najpomembnejših povzročevalcev težav na področju stanovanjskega najemnega trga, kar je seveda popolnoma zgrešena ocena.

5. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

Za pritegnitev novih, zlasti mladih članov, bi morali organizirati odmevnejše dogodke na visokih šolah in fakultetah med študenti, jih potem povabiti k delovanju v združenju. Še bolj bi morali aktivirati našo spletno stran, da bi

bila zanimiva za čim širši krog uporabnikov spletnih omrežij. Pomembna pa so tudi osebna vabila posameznim strokovnjakom s področja nepremičnin, saj takšna združenja niso nikjer zelo množična, ker je poudarek na čim večji strokovnosti in odličnosti.

6. Katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Združenje se bo seveda moralo sproti odzivati na najbolj pereče družbene teme

kot so:

- stanovanjska oskrba mladih in mladih družin, pa tudi starejših
- obdavčitev nepremičnin
- nadaljnji napredek urejanja nepremičninskih evidenc in podobno.

Pomembno je tudi naše nadaljnje sodelovanje na vsakoletnih Nepremičninskih posvetih v Portorožu in stiki z vsemi vrstami javnosti.

7. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

Menim, da bi se morali osredotočiti v prvi fazi v sprejem zakona o davku na nepremičnine, ker je nujno zamenjati sedanje preživelo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, šele v drugi fazi pa pripraviti tudi obdavčitev drugih vrst premoženja (finančnega), sicer bo fronta nasprotnikov preširoka.

Srečko Koritnik

častni član SNZ FIABCI Slovenija



1. Kdaj ste se včlanili v SNZ FIABCI Slovenija in kakšni so bili razlogi včlanitve?

Ob ustanovitvi sem bil zaposlen v nepremičninski družbi SKB banke in tam se je oblikoval predlog včlanitve v FIABCI. Poleg g. Francija Gerbca je bil še posebej aktiven pri ustanavljanju g. Anton Podgoršek. Njemu je bilo v posebno veselje komunicirati z uradniki FIABCI-ja, ker je znal francosko. Včlanil sem se pravzaprav po službeni dolžnosti, pa tudi zanimalo me je, kaj je pravzaprav nepremičninsko poslovanje.

V Jugoslaviji za razliko od zahodne Evrope in ostalega »kapitalističnega« svetla nepremičninsko poslovanje v poslovnem smislu seveda ni bilo niti znano niti razvito, če pa že, pa samo latentno. Poslovanje z nepremičninami je bil izziv.

2. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

Ustanovitve se spominjam kot skupek aktivnosti, ki smo jih izvajali in katerih glavni akter je bil g. Anton Podgoršek. Zanimiv človek bi rekel. Je pa seveda vse akcije vodil in usmerjal g. Franci Gerbec.

3. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

Združenje vsekakor uresničuje svoje cilje. Bilo je več vzponov in padcev, preživeli pa smo. Treba je vedeti, da je bilo pred začetkom interneta združenje pomemben mednarodni povezovalni sistem, pravzaprav največji v svetovnem merilu, za vse segmente nepremičninskega poslovanja, od

oglaševanja, cenitev in podobno do reševanja pravnih zapletov. FIABCI je bilo gnezdo, v katerem si našel in še vedno najdeš vsakršno pomoč.

4. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

Po meni je najpomembnejši rezultat, da smo postali priznan subjekt v slovenskem poslovnem svetu, pa tudi most do združenj v sosednjih državah.

5. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

Mlajše člane bo mogoče pritegniti z delom, z rezultati in z osebnimi stiki. Z osebnimi stiki, ki so na sodobnih tehničnih sredstvih, mladim domači. Organizacija čim večjega števila prijetnih dogodkov in ogledov nepremičninskih zgodb v domovini in tujini. Na primer ogled projekta Beograd na vodi in kakšnega na Dunaju, Budimpešti itd.

6. Katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Največjo pozornost velja posvetiti dviganju strokovnih standardov na vseh področjih poslovanja in na vključevanju v aktualna družbena dogajanja na področju nepremičnin.

7. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

Vsekakor podpiram pobudo za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse premoženje.

Franci Valant

častni član SNZ FIABCI Slovenija



Radovljica, 30. 9. 2022

Kot častni član SNZ FIABCI vam na vašo željo posredujem odgovore na vaš vprašanja, ki jih kanite objaviti v posebni številki Nepremičninskega informatorja. Slediti želim vašim vprašanjem. Takrat že upokojenec, vendar dokaj aktiven pri sodnem izvedenstvu in cenilstvu, sem se kar delovno vključil v nastajanje SNZ FIABCI.

1. Kdaj ste se včlanili v SNZ FIABCI Slovenija in kakšni so bili razlogi včlanitve?

Moj pričetek sodelovanja v SNZ FIABCI je leto 1992. O tem mednarodnem združenju sem slišal prve informacije že leta 1990 od kolega sodelavca Toneta PODGORŠKA. Skupaj sva bila zaposlena na Splošnem združenju gradbeništva in IGM Slovenije. Leta 1991 sem izpolnil pogoje za upokojitev. Kot sodni izvedenec in cenilec sem na željo kranjskega sodišča organiziral podružnico Združenja sodnih izvedencev in cenilcev za gradbeništvo na Gorenjskem. Določili so me za sekretarja te podružnice.

Podružnice Ljubljana, Maribor in Gorenjska so izdajale vsaka svoje strokovno Glasilo VESTNIK. Gorenjski VESTNIK sem urejal sam. Podgoršek je prišel z predlogom – z njim je sodeloval tudi Maver Jerkič, ki je bil takrat predsednik Gorenjske podružnice – da ustanovimo skupno glasilo INFORMATOR ter v novo nastajajoče Združenje Fiabci vključimo vse sodne izvedence in cenilce ki to želijo. Akcija je sledila predlogu. Dne 26.11.1992 je bilo Združenje FIABCI Slovenija ustanovljeno in 26.12.1992 je bilo sprejeto v FIABCI – mednarodno federacijo profesionalnih nepremičninskih organizacij s sedežem v Parizu. Prvi predsednik združenja SNZ FIABCI je postal Zvone ZRIMŠEK in za sekretarja je bil določen sedaj že pokojni Maver JERKIČ. Sklenjeno je bilo tudi, da se bo izdajalo skupno

glasilo INFORMATOR. Urednika glasila SNZ FIABCI SLOVENIJA sva postala **Franci Valant in Maver Jerkič**.

Prva številka INFORMATORJA SNZ FIABCI je izšla septembra 1993. V njej smo objavili prve dokumente novega združenja SNZ FIABCI kot sledi

- Uvodne misli in napotke k prvi številki glasila Slovenskega nepremičninskega združenja Fiabci (sestavil Maver Jerkič)
- Obrazložitev, kaj je FIABCI in kaj v svetu predstavlja (priložen je tudi seznam držav, ki so bile članice v avgustu 1993). Članek je v angleškem jeziku !
- STATUT Slovenskega nepremičninskega združenja Fiabci – sprejet na ustanovni skupščini 26.11.1992
- KODEKS etike članov SNZ FIABCI – sprejela skupščina združenja 22.06.1993
- ODLOČBO Ministrstva za notranje zadeve RS, da je združenje vključeno v register društev
- ZAPISNIK Ustanovne skupščine SNZ FIABCI z dne 26.11.1992 in
- ZAPISNIK prve redne skupščine SNZ FIABCI z dne 22.06.1993
- PROGRAM dela SNZ FIABCI (okvirni)

Na zadnji strani Informatorja je bil kot vabilo objavljen tudi pristopni obrazec k Združenju FIABCI

V času po ustanovitvi SNZ FIABCI se je večje število sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke vključilo v članstvo FIABCI. Nekateri smo postali tudi mednarodni člani in smo prejeli diplome – potrdila direktno iz Pariza (v prilogi). Na mojem potrdilu je datum 15. september 1993. Kdor je plačal mednarodno članarino, je bil naveden tudi v letni publikaciji FIABCI DIRECTORY, ki jo je izdajal FIABCI Pariz z vsemi relevantnimi podatki in naslovi članov z vsega sveta (izpis strani in naslova v prilogi). Prejeli smo ga tudi vsi mednarodni člani. Osebnostno sem bil tudi nekaj let naveden v tem Direktoriju. Člani smo prejeli iz Pariza tudi oštevilčene članske izkaznice. Leto za tem smo pripravili tudi slovenske članske izkaznice za individualne člane (oboje v prilogi moje kopije).

2. Kako se spominjate ustanovitve in začetkov delovanja Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija?

Takoj po ustanovitvi SNZ FIABCI sem sodeloval pri aktivnostih zbiranja članstva in promoviranja dejavnosti SNZ FIABCI. Ker je bila Slovenija šele na začetku razvoja nepremičninskih organizacij, je bilo sklenjeno, da bodo člani FIABCI lahko individualni (posamezne fizične osebe), kolektivni (gradbena podjetja, inženiringi, nepremičninske firme itd) in mednarodni člani (plačilo mednarodne članarine).

Za aktivnosti in promocijo sva z Mavrom Jerkičem pripravila zgibanko, ki je vsebinsko predstavila FIABCI Slovenija v slovenskem in angleškem jeziku. V zgibanki so bili navedeni tudi takrat že znani kolektivni člani (zgibanka v prilogi). Predstavitev sva organizirala tudi leta 1994 na Gradbenem sejmu v Gornji Radgoni in še isto leto na Obrtniško – pomorskem sejmu v Kopru.

3. Ali je Združenje po vašem mnenju uresničilo predvidene cilje svoje ustanovitve?

Mnenja sem, da se je kljub začetnim težavam združenje SNZ FIABCI le uspelo najti svoj prostor za delovanje na njemu namenjenih nalogah. Začetne nevšečnosti so nastajale tudi zaradi tega, ker se je v istem obdobju ustanavljalo tudi Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS. To združenje je v svojih pokrajinskih enotah imelo že več kot 350 registriranih članov. Marsikdo se je spraševal, v katero združenje naj se vključi.

Čas je poravnal svoje in SNZ FIABCI je zaživelo bolje, kot je bilo pričakovati.

4. Kateri so bili najpomembnejši rezultati njegovega delovanja v zadnjih letih?

Težko bi sodil, kateri so najpomembnejši rezultati združenja. Osebnost sem kot upokojenec s svojimi 90 leti manj aktiven pri podrobnem spremljanju dejavnosti združenja. Trdim, da je vsaka aktivnost združenja, če daje rezultate pomembna (stanovanjska politika, davčna politika nepremičnin, ostala pravna regulativa, kjer nepremičninska stroka mora sodelovati itd).

5. Kako pritegniti v članstvo in delovanje Združenja nove, mlajše članice in člane?

Pridobivanje novih, na sploh pa mlajših kadrov v članstvo združenja, ni enostavno. Z razlagami rezultatov, doseženih doma in v tujini, jim je potrebno predočiti, kje se s svojo dejavnostjo in izobrazbo lahko vključijo in pomagajo s svojim znanjem dosegati željene rezultate. To zahteva od vodilnih članov združenja veliko angažiranost, saj je potrebno pripraviti in organizirati predavanja in predstavitve v neposrednem stiku z potencialnimi kandidati (posamezniki, agencijami, maklerji, študenti itd).

6. Katerim ciljem in nalogam naj Združenje posveča največjo pozornost v naslednjem obdobju?

Združenje SNZ FIABCI je na pravi poti, kar tako naprej. Zelo pomembno je utreti si pot tako ali drugače do sodelovanja pri nastajanju zakonodaje in predpisov, ki regulirajo naše nepremičnine in vse povezano z njimi.

7. Ali podpirate pobudo Združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja, ali pa naj bi se v prvem obdobju omejili samo na obdavčitev nepremičnin?

Pobudo združenja za uvedbo razumnega proporcionalnega davka na vse vrste premoženja podpiram z zadržkom, da bi v začetnem obdobju najprej obdavčili nepremičnine. Poizkus obdavčitve traja že nekaj let, zamenjali smo že tri metodologije za množično vrednotenje nepremičnin, pa še ni prave osnove. Ali ima združenje SNZ FIABCI morda za to rešitev?

Skupaj z priloženimi prilogami boste moje podoživljanje ustanavljanja SNZ FIABCI in delovanje pri tem dokaj podrobno razbrali. To je bil pravi začetek SNZ FIABCI. Moje sodelovanje kot urednik NEPREMIČNINSKEGA INFORMATORJA, ki so ga izdajale skupaj SNZ FIABCI, Združenje SICGRAS in INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE D.O.O., se je končalo z letom 2008. Kot častni član pa spremljam vašo dejavnost tudi danes.

Posedujem tudi vse prve dokumente, ki so navedeni v tem dopisu in so bili objavljeni v prvi številki INFORMATORJA SNZ FIABCI.

Za moje delo v združenju SNZ FIABCI ste mi 3. novembra 2005 podelili naziv ČASTNI ČLAN FIABCI SLOVENIJA. Dne 24. oktobra 2017 pa sem bil deležen ob 25. obletnici združenja tudi vaše Zahvale za dolgoletno sodelovanje. Hvala vam!

Priloge: - PROSPEKT za predstavitev SNZ FIABCI iz leta 1993

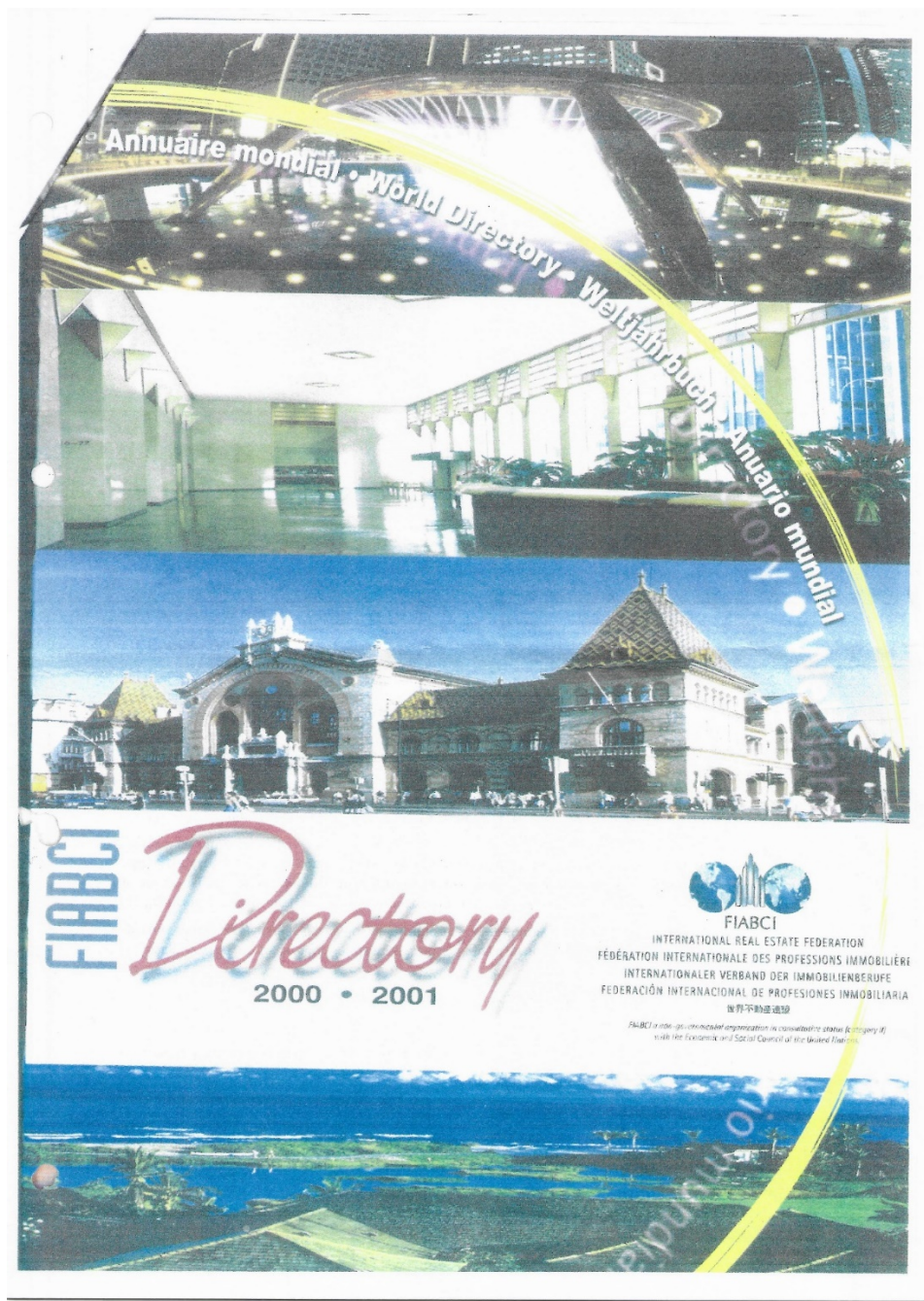
- DIPLOMA iz Pariza z dne 15.09.1993 (kopija)
- Naslovnica FIABCI DIRECTORIYA leto 2000 – 2001
- Notranja stran DIRECTORIYA z objavo Slovenije
- Članska izkaznica iz Pariza (kopija moje)
- Članska izkaznica naša Slovenska (kopija moje)

Spoštovani častni predsednik Jože PODGORŠEK
Spoštovani predsednik UO mag. Marko NOVAK

Ob praznovanju 30. obletnice ustanovitve združenja SNZ FIABCI - prejmita skupaj s članstvom moje skromne in iskrene čestitke z željami, da vam uspevajo aktivnosti, ki so v prid osnovni nepremičninski stroki in državljanom na sploh. Naj bo delo uspešno, za kar je zagotovilo vajino uspešno vodenje združenja.

Žal mi je, da sem 5. oktobra 2022 še v tujini in se ne bom uspel udeležiti te velike in prijetne slavnosti. Iskrene pozdrave tudi vsem častnim članom in drugim udeležencem.

Častni član SNZ FIABCI
Franci Valant l.r.





FIABCI

FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES – INTERNATIONALER VERBAND DER IMMOBILIENBERUFE
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION – FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE PROFESIONES INMOBILIARIAS

M.

FRANC VALANT

A ÉTÉ REÇU MEMBRE

ET A DROIT AU TITRE AVEC TOUS LES HONNEURS, DEVOIRS ET PRÉROGATIVES QUI Y SONT ATTACHÉS

*Has been received as member and is entitled to attached honours, duties, rights and privileges
Wurde als Mitglied aufgenommen und hat ein Anrecht auf alle damit verbundenen Ehren, Rechte und Pflichten
Es miembro y tiene derecho al título con todos los honores, deberes, derechos y prerrogativas que le son inherentes*



PARIS, le 15 SEPTEMBRE 1993

Le président de la Fédération internationale
The president of the international federation
Der Präsident des internationalen Verbandes
El presidente de la federación internacional

PRIDRUŽITE SE NAM!

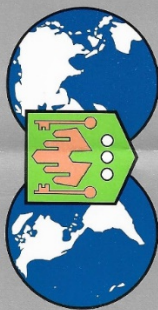
Vabimo vse strokovnjake s področja nepremičninskih dejavnosti, da se nam pridružite in s tem prispevate k razvoju nepremičninske stroke ter njenemu vplivu na razvoj rseh nepremičninskih dejavnosti in gospodarstva v celoti.

DO JOIN US!

We invite all experts in the field of real estate to join us to contribute to the development of real estate profession and its influences on the development of real estate activities and economy as a whole.

KOLEKTIVNI ČLANI

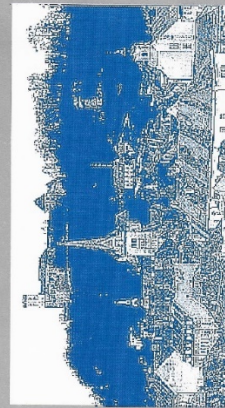
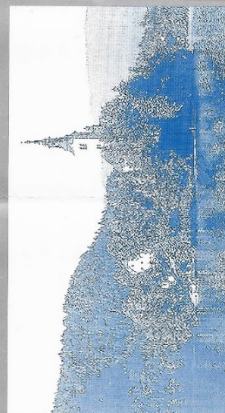
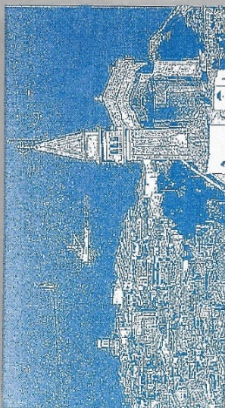
ALPDOM RADOVLJICI INŽENIRING p.o. Radovljica, Cukarjeva 3
AURUM LJUBLJANA, Slovenska 36/ 58
DOMINVEST JESENICE p.o. Jesenice, c. M. Tila 18
DOMPLAN KRANJ p.o. Kranj, Bistriška c. 14
FRASIT d.o.o. KRANJ, Jezerska c. 54b
GIN d.o.o. MARIBOR, Miklošičeva 6
IMOBILITIA d.o.o. LJUBLJANA, Nezbojčeva 12
IMOS d.d. Ljubljana, Ljubljanska 11a
INTERDOM NEPREMIČNINE d.d. LJUBLJANA Kolodvorska 7
K - 3 KERK KRANJ d.o.o. Kranj, Komenskega 7
MAKLER BLED d.o.o. Bled, Ljubljanska 3
SCT - PROJEKT VINOKE ZGRADBE LJUBLJANA, Voljčeva c. 65
SILAN - NEPREMIČNINE LJUBLJANA, Dalmatinova 10
SKB - INVESTICIJSKO PODJETJE d.o.o. LJUBLJANA, Slovenska 56
SKB - NEPREMIČNINE E LEANING d.o.o. LJUBLJANA, Slovenska 54
TRIDETOUCI d.o.o. NOVO MESTO Komandantska Stranica 18
ZAVAROVALNICA MARIBOR d.d. Maribor, Gankarjeva 3
ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d. LJUBLJANA, Miklošičeva 19
ZAVOD ZA PROSTORSKO, KOMUNALNO IN STANOVAJSKO
URJEVANJE GRUŠUPJE, Taborska 3



FIABCI



FIABCI Slovenija
Slovensko nepremičniško združenje
Dimičeva 9/VII
61000 Ljubljana - Slovenija
telefon: 061/301.133
faks: 061/218.380



SNZ

SLOVENSKO
NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE
LJUBLJANA

FIABCI
Slovenija

Kdo je FIABCI Slovenija - SNZ?

Slovensko nepremičninsko združenje (SNZ) je bilo ustanovljeno na ustanovni skupščini 26.11.1992. Že 26.12.1992 je bilo sprejeto v FIABCI - Mednarodno federacijo profesionalnih nepremičninskih organizacij s sediščem v Parizu, ki je bila ustanovljena 1951. leta; vanjo je vključenih preko 50 držav iz vsega sveta in je tudi članica OZN.

FIABCI Slovenija - SNZ je bilo registrirano 11.8.1993 pri Ministrstvu za notranje zadeve Republike Slovenije. Ima tudi svoj statut, kodeks etike in odlično o registraciji.

Kaj nudi FIABCI svojim članom?

Mednarodna organizacija FIABCI razpolaga z dokumentacijskim centrom z nepremičninskimi informacijami z vsega sveta, izdaja strokovne publikacije in stalno glasila "press" za svoje članke. Nudi neposredne usluge, informacije, konzultacije, objavlja aktualne študije o konkretnih nepremičninskih transakcijah in izdaja letni direktorij z vsemi relevantnimi podatki in naslovi svojih članov iz vsega sveta.

FIABCI Slovenija je pravna oseba in se vključuje v domače in mednarodne organizacije.

Cilj in namen FIABCI Slovenije je uvesti čim višjo stopnjo strokovne in poklicne ravni nepremičninske stroke ter nuditi svojim članom domače in mednarodne informacije, izkušnje na nepremičninskem področju. Sodeluje pri oblikovanju predpisov, normativov in standardov. Sodeluje na svetovnih kongresih in drugih prireditvah, ki jih organizira FIABCI ter na tuji in domači nepremičninskih prireditvah.

Kdo so člani FIABCI Slovenije?

Člani FIABCI Slovenije so lahko individualni in kolektivni. Člani so lahko strokovnjaki s področja nepremičninskih dejavnosti kot npr.: podjetniki, gradbeniki, agenti, upravniki, managerji, konzultanti, cenilci, planerji, urbanisti, finančniki, pravniki in ostali strokovnjaki, ki delujejo v nepremičninskih stroki.

V skladu s statutom FIABCI so lahko kolektivni člani FIABCI Slovenija gradbeni, inženiring, nepremičninska, upravljalna, finančna in druga podjetja, vladne, nevladne, univerzitetne in druge organizacije, ki se ukvarjajo s problematiko nepremičnin, gradnje, urejanja prostora in finansiranja na področju nepremičninskih dejavnosti.

Danes ima SNZ preko 100 individualnih in kolektivnih članov.

What is FIABCI Slovenia?

The Slovenian Real Estate Federation was founded at the foundation assembly on 26. November, 1992. On 26. December, 1992 it was accepted into FIABCI International Real Estate Federation, Paris which was founded and is also a member of the UN.

FIABCI Slovenia was registered at the Home Office of the Republic of Slovenia on 11. August, 1993. It has its own statute, code of professional conduct and decision on the registration.

What does FIABCI offer his members?

The International Real Estate Federation - FIABCI has its own documentation centre containing real estate-related information from all over the world. It publishes professional publications and its own newsletter "Press" which is distributed free to all members. It offers direct services, informations, consulting and publishes studies on concrete real estate transaction of interest to its members and issues an Annual Directory containing all relevant data and addresses of its members from all over the world.

FIABCI Slovenia is a legal entity associated with local and international organizations.

The goal and purpose of FIABCI Slovenia is to develop a high degree of professionalism in the real estate branch and to offer its members local and international information and experience. It participates in the preparation of regulations, guidelines and standards as well as on world congresses and other performances organised by FIABCI and other national and international performances related to real estate.

Who can become members of FIABCI Slovenia?

The members of FIABCI Slovenia can be individual and collective. The members can be professionals in the field of real estate such as contractors, civil engineers, agents, directors, managers, consultants, appraisers, planners, townplanners, financiers, lawyers and other real estate experts.

According to the statute of FIABCI, the collective members of FIABCI Slovenia can be the companies engaged in civil engineering, engineering, real estate administration, finance as well as governmental and non-governmental, university and other organizations dealing with the issues of real estate, building, regional planning and financing.

Today FIABCI Slovenia has over 100 individual and collective members.

Programske usmeritve FIABCI Slovenija

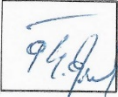
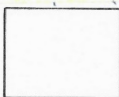
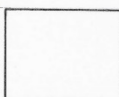
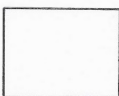
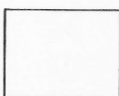
Glavni cilj dejavnosti FIABCI Slovenija je prispevati k čim višji stopnji strokovne in poklicne ravni nepremičninske stroke. V ta namen FIABCI Slovenija:

- uvaja in razširja znanje ter skrbí za strokovno izobraževanje svojih članov;
- sprejme kodeks etike in skrbí za njegovo spoštovanje in upoštevanje pri trženju in prometu z nepremičninami in za strokovno neposredno delo svojih članov;
- sodeluje z upravni in vladnimi organi pri sprejemanju predpisov s področja nepremičninskih dejavnosti;
- nudi strokovno pomoč in daje predloge tarif za storitve v nepremičninskem prometu;
- izdaja stalne in okliske publikacije;
- pripravljá predloge za strokovne standarde, normative in druge predpise;
- skrbí za razvoj informacijskega in bazeznega sistema in za izmenjavo informacij na nepremičninskem področju;
- vzdržuje stike z drugimi strokovnimi organizacijami na nacionalni in mednarodni ravni;
- sodeluje na sejemskih in drugih prireditvah s področja nepremičninskih dejavnosti.

Programme of FIABCI Slovenia

The main objective of the activities of FIABCI Slovenia is to contribute to the highest degree of professional level in the field of real estate. For this purpose FIABCI Slovenia:

- introduces and attends the knowledge and takes care of professional education of its members;
- accepts the code of conduct and takes care that it is respected and considered in marketing and real estate trading and requires perfect work of its members;
- cooperates with administrative and governmental authorities in accepting the regulations related to real estate;
- offers professional assistance and proposes the tariffs for the services in the real estate trading;
- publishes permanent and temporary publications;
- prepares proposals for the standards, guidelines and regulations;
- takes care of the development of information and stock exchange system and exchange of real estate-related information;
- establishes contacts with other professional organizations at the national and international level;
- participation in fairs and other performances.

VALABLE POUR valid for gültig für válido para		 FIABCI FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES INTERNATIONALER VERBAND DER IMMOBILIENBERUFE INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE PROFESIONES INMOBILIARIAS 23, avenue Bosquet - 75007 PARIS
VALABLE POUR valid for gültig für válido para	VALABLE POUR valid for gültig für válido para	
		
		

CARTE DE MEMBRE
MEMBERSHIP CARD
MITGLIEDSKARTE
TARJETA DE MIEMBRO

N° *16123*

Franc ing. VALANT

Jur. Lečeva Y.A. Radovljica

A ETE RECU MEMBRE — HAS BEEN RECEIVED AS A MEMBER
WURDE ALS MITGLIED AUFGENOMMEN — ES MIEMBRO

Le titulaire de la présente carte est recommandé à l'attention confraternelle des Adhérents affiliés à la FIABCI.

The holder of this card is recommended to the good care of fellow-members affiliated to FIABCI.

Der Besitzer dieser Karte wird der kollegialen Betreuung der Mitglieder der FIABCI empfohlen.

Se recomienda al titular de la presente tarjeta a la atención confraternal de los Miembros afiliados a la FIABCI.



Paris, le *15*

Le Président de la Fédération Internationale.
The President of the International Federation.
Der Präsident des Internationalen Verbandes.
El Presidente de la Federación Internacional.

Le Président du Chapitre National.
The President of the National Chapter.
Der Präsident des Nationalen Kapitels.
El Presidente del Capítulo Nacional.

Signature
Unterschrift
Firma

[Handwritten signature]

velja za valid for gültig für	velja za valid for gültig für



FIABCI

ZDRUŽENJE NEPREMIČNINSKIH
STROKOVNJAKOV SLOVENIJE

FIABCI SLOVENIJA

Dimičeva ulica 9, 61000 Ljubljana

ČLANSKA IZKAZNICA
MEMBERSHIP CARD
MITGLIEDSKARTE

N° 4026

VALANT FRANC

**JE ČLAN ZDRUŽENJA NEPREMIČNINSKIH
STROKOVNJAKOV FIABCI SLOVENIJA**

Lastnik te izkaznice ima polno podporo članov FIABCI

The holder of this card is recommended to the good care of
fellow-members affiliated to FIABCI

Der Besitzer dieser Karte wird der kollegialen Betreuung der
Mitglieder der FIABCI empfohlen.



Podpis
člana



Predsednik Zdrúženja nepremič
nizdrúženje nepremičninskih
strokovnjakov slovenije

FIABCI
Predsednik Sekcije

[Signature]

Franci Gerbec

univ. dipl. prav.

častni član SNZ – FIABCI Slovenija

PREGLED NEKATERIH POMEMBNEJŠIH AKTIVNOSTI ZDRUŽENJA V OBDOBJU OD LETA 2017 DO LETA 2022

1. Stanovanjsko področje

V tem obdobju so naše združenje in njegovi člani sodelovali pri pripravi in obravnavi posameznih gradiv in dokumentov za izvajanje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015/2025.

V okviru Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani je strokovna skupina, ki jo je vodil Franci Gerbec, pripravila po naročilu Ministrstva za okolje in prostor »**Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih (januar 2017)**«.

V skupini so sodelovali še prof. dr. Miha Juhart, dr. Matija Damjan, prof. dr. Lojze Ude in Anton Kožar.

Skupina je pripravila obširen dokument, ki obsega analizo stanja na posameznih področjih stanovanjske zakonodaje:

- upravljanje večstanovanjskih stavb, zlasti nadzor etažnih lastnikov nad rezervnimi skladi
- urejanje stanovanjskih najemnih razmerij
- ureditev sistema dodeljevanja neprofitnih stanovanj in urejanje neprofitnih najemnin s predlogom prehoda na stroškovne najemnine
- uvedba univerzalnega stanovanjskega dodatka
- javni najem stanovanj kot novo obliko intervencije države na stanovanjskem najemnem trgu
- vloga in naloge države in lokalnih skupnosti na področju stanovanjske oskrbe
- ustanovitev Stanovanjskega sveta pri Vladi Republike Slovenije
- ureditev alternativnega reševanja sporov med najemodajalci in najemniki, pa tudi med etažnimi lastniki namesto dosedanje izključno sodne poti
- uvedba registra stanovanj

- ureditev položaja lastnikov in najemnikov denacionaliziranih stanovanj.

Ministrstvo za okolje in prostor je potem sicer v letu 2017 pripravila delovni osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), vendar ga je potem zaradi številnih tudi zelo nasprotujočih pripomb in stališč umaknilo iz nadaljnje javne razprave in ni predlagalo Vladi RS začetek postopka za sprejem novega stanovanjskega zakona.

Javni najem stanovanj

Nepremičninski institut SNZ FIABCI Slovenija je po naročilu Stanovanjskega sklada RS skupaj z Geodetskim inštitutom Slovenije pripravil strokovna izhodišča za uvedbo javnega najema stanovanj na podlagi primerjalne ureditve javne najemniške službe v drugih državah (Luksemburg, Belgija in Francija): »Priprava strokovnih podlag za zakonsko ureditev organizacije in delovanja javne najemniške službe (31.8.2018)«.

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona (SZ-1C, 1D in E1)

Pristojno ministrstvo za okolje in prostor je namesto celovite prenove stanovanjske zakonodaje predlagalo več delnih sprememb veljavnega Stanovanjskega zakona SZ-1:

- s spremembo **SZ-1C** (UL RS št. 27/2017 z dne 02.06.2017) so bile sprejete naslednje spremembe:
 - pridobivanje podatkov s strani občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij za potrebe dodeljevanja neprofitnih stanovanj od javnih imetnikov podatkov o upravičencih do tega najema
 - obvezno preverjanje izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja na vsakih pet let in obvezen prehod na tržno najemnino, če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja
 - sprememba vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine na 2,63 evra
 - subvencioniranje najemnin za neprofitne in tržne najeme
- **SZ-1D** (UL RS št. 59/2019 z dne 04.10.2019):
 - znižanje potrebne večine za odločanje o izvedbi gradbenih del in izboljšav za odpravo arhitektonskih ovir v večstanovanjskih stavbah od prejšnjega 100 % soglasja na $\frac{3}{4}$ soglasje
 - sodno varstvo za etažnega lastnika, ki nasprotuje odločitvi etažnih lastnikov s $\frac{3}{4}$ večino
- **SZ-1E** (UL RS št. 90/2021 z dne 04.06.2021)
 - **opredelitev pojma gospodinjstva** kot skupnosti posameznikov, ki skupaj uporabljajo stanovanje in imajo na tem naslovu prijavljeno stalno ali začasno prebivališče

- **ureditev solastnine skupnih delov, namenjenih rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin** namesto prejšnje skupne lastnine
- **ureditev upravljanja s takšnimi skupnimi deli** na podlagi odločitev etažnih lastnikov v vseh večstanovanjskih stavbah ali drugih nepremičninah, ki jim služi skupni del in preko pooblaščenih predstavnikov v skupnem organu vseh večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin
- **ureditev odločanja o poslih rednega upravljanja** predvsem glede obratovanja in vzdrževanja skupnih in posameznih delov večstanovanjskih stavb, za katere sedaj zadošča odločitev z več kot 50 % solastnikov glede na solastniške deleže večstanovanjske stavbe (namesto dosedanjega 75 % soglasja za izboljšave)
- **spremembe glede odločanja s soglasjem $\frac{3}{4}$ etažnih lastnikov** v večstanovanjski stavbi za:
 - sklenitev in spreminjanje pogodbe o medsebojnih razmerjih
 - gradbena dela na skupnih delih večstanovanjskega stavb, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje
 - določitev upravnika v večstanovanjskih stavbah, kjer ni obvezna določitev upravnika
 - za najem in odplačevanje posojil v breme rezervnega sklada zakon še vedno določa 100 % soglasje vseh etažnih lastnikov, čeprav smo predlagali znižanje tega praga na 75 % večino etažnih lastnikov glede na podobno ureditev v drugih državah
- **spremembe in dopolnitve vsebine pogodbe o medsebojnih razmerjih** etažnih lastnikov, kjer so dodane še nove vsebine:
 - način uporabe posebnih skupnih delov
 - posebne storitve, ki presegajo okvir obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje itd.)
 - način obveščanja etažnih lastnikov v zadevah upravljanja
- **odločanje etažnih lastnikov s podpisovanjem listine ali z elektronskim glasovanjem**
 - uvedba elektronskega glasovanja je koristna novost
- **fiduciarni račun za vodenje sredstev rezervnega sklada**
 - sprejeta je bila sicer obveznost ločenega vodenja sredstev rezervnega sklada od sredstev upravnika z obveznim vodenjem na fiduciarnem računu in sicer ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo, pri čemer zakon omogoča tudi vodenje teh sredstev za več večstanovanjskih stavb na enem fiduciarnem računu

- na podlagi odločitev etažnih lastnikov vsake večstanovanjske stavbe
- **upravljanje s sredstvi rezervnega sklada s soglasjem etažnih lastnikov**
 - uvedena je neobvezna možnost, da etažni lastniki lahko sklenejo, da mora upravnik pridobiti za izplačila iz rezervnega sklada soglasje enega od etažnih lastnikov, ki je pooblaščen s strani zbora etažnih lastnikov
- **doba imenovanja upravnika**
 - zakon omogoča sklenitev pogodbe za določen ali nedoločen čas, pri čemer doba imenovanja za določen čas ni omejena
- **stanovanjska najemna razmerja**
 - določeno je skrajšanje odpovednega roka najemnika pri odpovedi najemne pogodbe in skrajšanje roka za izselitev z 90 na 60 dni v primeru odpovedi najemne pogodbe s strani lastnika stanovanja
- **uskladitev vrednosti višine najemnin za neprofitna stanovanja**
 - postopno povečanje od dosedanje vrednosti točke 2,63 evra na 3,21 evra do 31.03.2023 in obvezno bodoče letno usklajevanje višine najemnin z rastjo življenjskih potrebščin
- **obvezno upoštevanje vpliva lokacije na višino neprofitne najemnine**
 - vpliv lokacije ureja sedaj vlada z uredbo enotno za območje države, ne pa več občine
- **zunajsodna odpoved stanovanjske najemne pogodbe zaradi neplačila najemnine ali stroškov** na podoben način kot je mandatna tožba z izpraznitvenim nalogom
- **subvencija neprofitne in tržne najemnine**
 - povečane so subvencije za neprofitne in tržne najeme zaradi povečanja vrednosti točke
- **dodatno inšpekcijsko nadzorstvo**
 - možnost odredbe inšpekcijskega organa upravniku za odpravo ugotovljenih nepravilnosti ali kršitev pri upravljanju večstanovanjske stavbe
- nova možnost za izvajanje izvršb odločb inšpekcijskih organov z denarnimi kaznimi upravnikom tudi s prisilitvijo
- **dodatne možnosti zadolževanja Stanovanjskega sklada RS in drugih stanovanjskih skladov**
 - možnost zadolževanja do 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada

- **uvredba javnega najema stanovanj** kot nove oblike intervencije države na najemnem stanovanjskem trgu, s tem da je določena najvišja možna najemnina pri najemu od lastnikov stanovanj na 1,30 kratnik neprofitne najemnine, kar se v praksi že kaže kot nepremostljiva ovira za razvoj javnega najema stanovanj
- **predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS pri prodaji občinskih in drugih zemljišč**
 - predkupna pravica je določena samo za državni stanovanjski sklad, ne pa tudi za občine in druge javne stanovanjske sklade, kot smo predlagali v našem Združenju

Omenjene spremembe in dopolnitev SZ-1E pomenijo pomemben poseg v sedanji zakon, predvsem s povečanjem neprofitne najemnine in spremembami glede odločanje o posameznih vrstah poslov v večstanovanjskih stavbah. Ureditev javnega najema stanovanj pa je glede ključnih vprašanj v nasprotju z vso primerljivo zakonodajo drugih držav in predlaganimi strokovnimi izhodišči s strani našega združenja in tudi Stanovanjskega sklada RS.

2. Obdavčitev nepremičnin

Naše združenje je sodelovalo v okviru projektnega sveta pri Ministrstvu za finance s petimi člani (dr. Andreja Cirman, Tomaž Banovec, dr. Jernej Podlipnik, Leon Kobetič in Jože Murko, po njegovi smrti ga je nadomestil Matjaž Grilc) pri pripravi in sprejemu novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je bil sprejet 14.12.2017 (UL RS 77/17). Naše združenje je skupaj z Gospodarsko zbornico Slovenije, Inženirsko zbornico Slovenije, Združenjem lastnikom nepremičnin in vsemi tremi skupnostmi oziroma združenjem občin odločilno spodbudilo sprejem tega zakona in s tem ureditev sodobnega sistema množičnega vrednotenja nepremičnin kot podlage za sprejem ne samo novega zakona o davku na nepremičnine, temveč tudi za njegovo uporabo na področju drugih davkov in tudi socialnih prejemkov upravičencev do teh prejemkov. Prav tako smo spodbudili sprejem posebnega Zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in javne železniške infrastrukture, kar je omogočilo identifikacijo vseh zemljišč, namenjenih za javno cestno in železniško infrastrukturo in s tem tudi podlago za urejanje lastninskih razmerij z lastniki teh zemljišč. V okviru projektnega sveta so bila pripravljena tudi izhodišča za sprejem novega Zakona o davku na nepremičnine, vendar so bile aktivnosti za njegov sprejem ob nastopu nove vlade marca 2020 potem ustavljene. Zato smo v letu 2020 pripravili izhodišča za možno obdavčitev vseh vrst premoženj, imenovan »Tisočinka«, ki je predstavljen v posebnem prispevku.

Združenje je sodelovalo pri pripravi novih Sistemskih priporočil za urejanje sistema NUSZ v odlokih občin, ki jih je izdal minister za okolje in prostor. Prav tako smo sodelovali s posameznimi občinami pri sprejemanju novih odlokov za odmero NUSZ, vendar je bil napredek na tem področju zelo majhen in se nadaljuje sistem arbitrarnega obremenjevanja s tem nadomestilom za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča v lasti pravnih oseb.

Obdavčitev dohodkov od oddajanja stanovanj v najem

Združenje je pripravilo pripombe na spremembe Zakona o dohodnini, ki se nanašajo na povečano obdavčitev dohodkov od dodajanja stanovanj v najem od sedanjih 15 na 25 %. Združenje je ocenilo ta ukrep kot napačen in predlagalo druge ukrepe za doseganje razumne obdavčitve dohodkov od stanovanjskih najemnin, predvsem tudi uvedbo davčnih olajšav za oddajanje stanovanj v javni najem.

3. Urejanje najemnih razmerij za poslovne prostore v času prepovedi njihove uporabe zaradi ukrepov za preprečevanje epidemije Covid-19

Združenje je v aprilu 2020 predlagalo Vladi Republike Slovenije, da se s spremembo Obligacijskega zakonika uredi začasno neplačevanje najemnine za uporabo poslovnih prostorov v primeru, če najemnik ne sme uporabljati prostorov zaradi prepovedi državnih organov. Vlada Republike Slovenije tega predloga ni sprejela, ampak je bila kasneje sprejeto delno nadomeščanje stroškov posameznim skupinam najemnikov kot nezadosten in neustrezen ukrep. Ministrstvo za pravosodje je napovedalo spremembe Obligacijskega zakonika zaradi drugačne ureditev položaja najemodajalca in najemnika zaradi nastopa izrednih okoliščin, kot je npr. epidemija, saj veljavni Obligacijski zakonik ne določa ustreznih pravnih okvirjev zaradi spremenjenih okoliščin v primerjavi z okoliščinami v času sklenitve najemne pogodbe. Ministrstvo za pravosodje do sedaj še ni pripravilo izhodišč za spremembe Obligacijskega zakonika.

4. Nova prostorska in gradbena zakonodaja

Združenje je sodelovalo pri pripravi novega Gradbenega zakona (GZ) skupaj z Inženirsko zbornico Slovenije in nekaterimi drugimi strokovnimi združenji. Zakon je bil sprejet 1.11.2017 (UL 61/17).

Prav tako smo pripravili pripombe in predloge k spremembami in dopolnitvami tega zakona, ki so bile sprejete z novim Gradbenim zakonom GZ-1 (UL RS 199/21).

Na področju prostorske zakonodaje smo aktivno sodelovali pri pripravi novega Zakona o urejanju prostora ZUREP-2 (UL RS 61/17), ki je bil sprejet 24.10.2017.

Pripravili smo tudi pripombe in predloge za spremenitev tega zakona, ki so bile sprejete v novem Zakonu o urejanju prostora ZUREP-3 (UL RS 199/21).

Ugotavljamo, da še vedno niso začeli delovati novi pomembni organi za izvajanje tega zakona, to je Prostorski svet in Komisija za prostorski razvoj, ki bi morala zagotoviti predvsem horizontalno in vertikalno komunikacijo med nosilci urejanja prostora na državni ravni.

DELOVANJE NEPREMIČNINSKEGA INŠTITUTA SNZ FIABCI SLOVENIJA

Skupščina SNZ FIABCI Slovenija je dne 22.03.2018 sprejela sklep o ustanovitvi Nepremičninskega inštituta SNZ FIABCI Slovenija z namenom izdelave strokovnih analiz in študij na področju nepremičnin s povezovanjem strokovnjakov – članov združenja in tudi drugih izvajalcev.

Inštitut je uspešno izvedel nekaj zelo zahtevnih nalog:

1. Priprava »Strokovnih izhodišč za zakonsko ureditev javne najemniške službe« skupaj z Geodetskim inštitutom Slovenije po naročilu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (2018)
2. Priprava »Alternativnega modela za množično vrednotenje bencinskih servisov« po naročilu Trgovinske zbornice Slovenije v letu 2019; strokovna skupina v sestavi Franci Gerbec (vodja skupine), dr. Simon Starček, Tomaž Černe in Matjaž Grilc je skupaj s Filipom Vučagićem iz Colliers d.o.o. iz Zagreba pripravila strokovno podlago, na podlagi katere je Vlada RS sprejela spremenjen model množičnega vrednotenja bencinskih servisov in predlagala tudi spremembo Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin glede opredelitve bencinskih servisov kot ene od posebnih enot vrednotenja. Strokovna skupina je prav tako pripravila t.i. »osebne izkaznice« - prostorske podatke za vse bencinske servise v lasti treh naftnih družb
3. Izdelava strokovnih podlag za izvedbo javnega najema stanovanj v okviru Stanovanjskega sklada RS z vsemi izvedbenimi dokumenti (javni razpisi, splošni pogoji, pogodbe, organizacija dela itd.)
4. Izdelava strokovnega mnenja glede utemeljenosti obračuna plačila za nepremičninsko posredovanje in vprašanja ali gre pri pogodbi o trgovskem zastopanju tudi za elemente nepremičninskega posredovanja v skladu z zakonom, v primeru prodaje nepremičnin gospodarske družbe iz Celja v stečajju.
5. Izdelava strokovnih podlag za pravilne odmero NUSZ za dva bencinska servisa na AC na območju Občine Pesnica.

Direktor:

Robert Geisler, univ. dipl. prav.

TISOČINKA – DAVEK NA PREMOŽENJE (DP)

Izhodišče

Kaj nas je vzpodbudilo k razmišljanju o davku na premoženje?

V SNZ-FIABCI Slovenija že od samih začetkov razmišljamo o modernizaciji davka na premoženje, ki ga v Sloveniji še vedno odmerjamo samo v obliki nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ, za pravne in fizične osebe) in davka na premoženje po Zakonu o davkih občanov (ZDOB, za fizične osebe), drugih vrst premoženja pa ne obdavčujemo. Če je bilo to logično v 80- in 90-ih letih prejšnjega stoletja, ko fizične osebe niso imele omembe vrednega finančnega premoženja, ampak je bila velika večina njihovega premoženja v obliki nepremičnin, pa je po dobrih 30-ih letih samostojnosti finančno premoženje fizičnih oseb močno naraslo, kakor so narasla tudi sredstva podjetij in s tem njihovo premoženje. Nadpovprečne stopnje rasti smo beležili na področju finančnega premoženja, ki je postalo nekaj desetkrat višje kot pred 30-imi leti.

Izhodišče davka na premoženje je stari sistem NUSZ (1984) s številnimi ugotovljenimi neustavnostmi, visokimi korupcijskimi tveganji in zastarelim določanjem osnov za odmero nadomestila, hkrati pa imamo zelo zapleten in slabo delujoč sistem obdavčitve fizičnih oseb preko Zakona o davkih občanov (ZDOB, 1988). Oba zastarela koncepta še iz socialističnega sistema kar kličeta po modernizaciji in izboljšavah.

Dodatno nas je v iskanje rešitev vzpodbudila ideja Ministrstva za zdravje, ki je za manjkajočih 300 milijonov EUR za izvajanje Zakona o dolgotrajni oskrbi (ZDO) predvidelo novi 2,94 % prispevek na neto plače in pokojnine. ZDO, ki bi zahteval 300 milijonov EUR zbranih davkov na osnovi prispevka na plače, bi še bolj poslabšal konkurenčnost slovenskih podjetij, ki so že sedaj v vrhu EU-27 pri prispevkih in davkih na plače. Z dodatnim davkom bi ta položaj še poslabšali, kar bi bilo zelo slabo za konkurenčnost slovenskega gospodarstva.

V skladu s priporočili IMF, OECD, da naj v Sloveniji bolj obremenimo premoženje in razbremenimo delo, zastarelih davkov na premoženje, težko sprejemljivega novega davka na neto plače in glede na to, da imamo v EU-27 peto najnižjo stopnjo davka na premoženje smo pripravili enostaven koncept z nizko obdavčitvijo, ki bi nadomestil stari NUSZ in ZDOB, hkrati pa bi z obdavčitvijo premoženja in neobdavčitvijo plač pozicioniral Slovenijo proti povprečju EU-27. Če v Sloveniji danes zberemo 0,6 % BDP davkov na premoženje, evropsko povprečje pa je 1,8 % BDP potem je jasno, da imamo na tem področju neizkoriščen davčni potencial. Predvideni koraki v smeri dodatne obdavčitve dela so v primerjavi z obdavčitvijo premoženja družbeno manj

sprejemljivi, še posebej, če je sistem zastarel in so na razpolago veliko boljše rešitve kot je obstoječi sistem NUSZ.

Kako smo prišli do ideje?

Znanje in ideje, ki smo jih imeli na področju obdavčitve nepremičnega premoženja, smo v nekaj mesecih pripravili do ravni, ko smo pridobili dodatne podatke ter zaokrožili celotno idejo in naredili določene simulacije prilivov iz uvedbe davka na vse vrste premoženja. Eno izmed pomembnih vodil pri pripravi predloga je bilo priporočilo IMF, ki že vrsto let Sloveniji dopoveduje, da pri spremembi sistema obdavčitve ne smemo narediti prehoda v novo obliko, v katerih bi bilo veliko zmagovalcev in veliko poražencev. Zato smo že v sami osnovi imeli pomembno vodilo, da mora biti davek zmeren, morda celo zelo nizek zaradi česar ne bo izzval burnih reakcij fizičnih ali pravnih oseb, ki bi prehod iz zastarelega na nov sistem lažje sprejeli. To smo tudi dolžni in tudi kot SNZ-FIABCI lahko naredimo, če želimo, da se nasprotniki novega koncepta ne bodo čutili družbeno izključene ali neenakopravne.

Vrednosti kumulativnega premoženja in distribucija

Pri samem konceptu je bilo že na začetku zasnovana osnova nizka višina davka, a pri tem nismo vedeli, koliko je vsega premoženja pravnih in fizičnih oseb, ki ga je mogoče obdavčiti. Zato smo združili baze podatkov o vrednosti nepremičnega premoženja, depozitov, vrednostnih papirjev, točk pokojninskih in drugih skladov, avtomobilov, kot tudi sredstva podjetij in bilančne vsote bank. Pri tem smo za finančno in drugo premoženje, ki niso nepremičnine, dobili izredno kakovostne in podrobne podatke. Podobno je bilo s podatki na področju nepremičnin, kjer smo od GURS dobili podatke o kumulativnih vrednostih premoženja in številu lastnikov po posameznih intervalih vrednosti. Zaradi zelo kakovostnih podatkov smo bili pri delu učinkoviti, naše analize pa natančne.

Dodatno kakovost podatkov o distribuciji premoženja smo dobili tudi pri organizaciji, ki že desetletja zbira podatke o distribuciji premoženja po evropskih in številnih drugih državah po svetu (<https://wid.world/income-comparator/SI/>). Zaradi dolge časovne vrste, ki presega 30 let, so podatki te organizacije pomembni zaradi spremljanja trendov po posameznih državah ter posledično analizah trendov na področju neenakosti (angl. inequality) po posameznih državah. To omogoča analizo podatkov in gibanja neenakosti Slovenije ter primerjavo z drugimi evropskimi in drugimi vodilnimi svetovnimi državami.

Vrednosti kumulativnega premoženja

Pri analizah podatkov iz GURS, bilanc podjetij in drugih virov smo prišli do naslednjih podatkov o kumulativnem premoženju.

- Nepremično premoženje: 159 mrd EUR ZMVN (vrednot. po modelih MVN 30.4.2020 (stan. in posl. neprem.)

- Premoženje – prav. oseb (PO): 76 mrd EUR (AJPES, brez vrednosti nepremičnin v bilancah)
- Bilančna vsota bank: 48 mrd EUR (Banka Slovenije)
- Depoziti in vloge fiz. oseb (FO): 25 mrd EUR (Banka Slovenije, časnik Finance, depoziti pravnih oseb v bilancah, vključeni TRR-ji v tujini)
- Gotovina na TRR: 7,0 mrd EUR (Banka Slovenije)
- Vredn. papirji, pokoj. skl.: 33 mrd EUR (Banka Slovenije, lastna ocena, ocene drugih strokovnjakov)
- Osebni avtomobili: 10,0 mrd EUR (lastna ocena za 1,6 milijona osebnih avtomobilov)
- Finan. obvez. PO: - 40,0 mrd EUR (od tega 9,6 mrd EUR fin. obvezn. pri bankah; Banka Slovenije)
- Finan. obvez. FO: - 16,0 mrd EUR (celotne finančne obveznosti od tega 7,5 mrd stanovaj. krediti; Banka Slovenije)
- **SKUPNO premoženje: 312,0 mrd EUR (neto premoženje-odštete vse finan. obvez. pravnih in fizičnih oseb)**
- **SKUPNO premoženje: 358,0 mrd EUR (bruto premoženje)**

Kumulativno premoženje, ne upoštevajoč finančne obveznosti pravnih in fizičnih oseb, so po naših podatkih 358 mrd EUR (bruto vrednost) ali 312 mrd EUR, če premoženje določimo po neto vrednosti tako, da odštejemo finančne obveznosti.

Kakovost baz podatkov o premoženju

Pri analizi podatkov smo opazili, da so kakovosti baz podatkov od zelo dobrih do odličnih. Zelo dobre kakovosti so po najnovejših spremembah tudi posplošene vrednosti nepremičnin, ki zelo dobro odražajo približek tržnih vrednosti nepremičnin. Podatki iz bilanc podjetij so delo profesionalnih ekip računovodij, nad določeno mejo prihodkov pa so zavezani k obvezni reviziji. Vrednosti finančnega premoženja fizičnih oseb so prav tako odlične kakovosti in jih je mogoče pridobiti z minimalnimi stroški.

Pri vrednostih osebnih avtomobilov smo naredili približek vrednosti ter se naslonili na vrednosti, ki so v EUROTAX-u redno objavljene in imajo dolgo časovno vrsto.

Sistem obdavčitve z davkom od premoženja (DP)

Sistem obdavčitve z davka na premoženje vsebuje koncept plačila dohodnine, saj uvaja oprostitev plačila davka do določenega nivoja, ki je določen z

vrednostjo premoženja fizičnih oseb, za pravne osebe praga oprostitve koncept DP ne predvideva.

Prag oprostitve

Fizične osebe

Prag oprostitve, do katere premoženja ne bi obdavčili, za začetek družbene razprave postavljamo na 100.000 EUR per capita. Glede na distribucijo premoženja je za razpravo z vidika davčne učinkovitosti modro dvigniti prag obdavčitve na 150.000 EUR, saj bi se glede na distribucijo premoženja pri tem odpovedali 5 mio EUR davkov, obdelati pa ne bi bilo potrebno 144.000 zavezancev, ki imajo premoženje per capita med 100.000 in 150.000 EUR. V povprečju bi posameznik v tej skupini plačal 33 EUR davka letno zato se samo po sebi postavlja vprašanje ali je to stroškovno smiselno obdavčevati. Odločitev, katero mejo določiti, naj sprejme politika.

Pravne osebe

Pri pravnih osebah praga za oprostitve ne predlagamo zaradi vrste razlogov:

- Podjetje ni element socialnosti in socialne pravičnosti.
- Premoženje posameznikov v podjetju predstavlja tisto premoženje, ki presega socialni minimum.
- Lastniki podjetij so tudi tuji državljani, ki ne plačujejo davka v Sloveniji, saj so rezidenti v drugih državah.

Zavezanec za plačilo DP bi bilo podjetje samo in ne njegovi lastniki.

Oprostitveni prag v vrednosti ali po drugem kriteriju

Oprostitveni prag premoženja, določen v vrednosti, je tudi edina primerna osnova, če bi obdavčili celotno premoženje in ne samo nepremičnine. V primeru, da bi obdavčili samo nepremičnine, je lahko osnova za oprostitvev tudi drugačna, na primer domicilna nepremičnina, a tudi ta koncept davčno ugodneje obravnava tiste, ki imajo domicilno nepremičnino nadpovprečne vrednosti.

V kolikor pa želimo obdavčiti celotno premoženje in ne samo nepremičnin, pridemo do problema skupnega imenovalca premoženja, saj bi bilo potrebno določiti za vsak drugi tip premoženja prag oprostitve (domicilna nepremičnina oproščena, druga nepremičnina, prvi avtomobil, depozit do npr. 10.000 EUR idr.). Takšen sistem bi bil za izvajanje izredno zapleten, saj bi za vsako kategorijo premoženja določal posebne nivoje oprostitvev. Rezultat bi bil počasen in zapleten sistem, posledično pa dolgi procesi obdavčitve, ki bi še dodatno obremenjevali davčno učinkovitost. Davčna učinkovitost zaradi enostavnosti sistema in vzpostavljenih baz podatkov je velika prednost Tisočinke, kar velja tako za Slovenijo kot tudi EU.

Natančnost določitve premoženja proti enostavnost vrednotenja

Na tem področju so se tekom različnih razprav pojavljali določeni pomisleki o natančnosti vrednotenja premoženja. Podrobno in natančno vrednotenje premoženja je zamudno in bi zahtevalo na tisoče strokovnjakov, ki bi ocenjevali vrednost podjetij in drugih premoženj vsakih nekaj let. Takšne množice strokovnjakov v Sloveniji ne premoremo, sploh pa ne premoremo strokovnjakov na FURS, ki bi te podrobne ocene vrednosti pregledovali in potrjevali ter v primeru različnih vrednosti arbitrali o pravi vrednosti premoženja.

Zato je prevladalo mnenje, da je potreba po natančnosti nižja, če je davek nižji, saj morebitne napake pri vrednotenju ob nizki višini davka niso bistvene ali pa so celo zanemarljive. Pri tem smo tudi zasledovali cilj, da bi bilo število pritožb na določitev premoženja manj, če bi bil davek zelo nizek, kar po našem mnenju višina 0,1 % za fizične osebe in 0,3 % od pravne osebe je.

Zaradi tega je odločitev našega združenja, da so podatki o vrednosti sredstev iz bilanc za veliko večino slovenskih podjetij dovolj dobra osnova za določitev vrednosti, ki bi potem služili kot osnova za določitev vrednosti davka na premoženje, . Povedano drugače. Potrebno je najti tisto najnižjo višini davka, ki bi v čim večji meri zaradi nematerialnosti odvrnila pravne in fizične osebe od pritožb in to je po mnenju našega združevanja meja 0,1 % za fizične in 0,3 % za pravne osebe od vrednosti premoženja letno.

Mednarodna perspektiva koncepta

V svetu na različne načine naslavlja neenakost, ki postaja z leti vedno večji globalni problem. Na tem področju obstaja veliko študij in analiz, ki dokazujejo, da se razslojevanje veča, kar je za našo skupnost slabo, hkrati pa je vedno manj učinkovitih orodij za zmanjševanje neenakosti. Takšno orodje je gotovo minimalni davek na premoženje, ki premoženje nad določeno mejo posebej obdavči. Kakšna naj bo ta meja je odvisno od države.

Hkrati pa kot vrsta raziskovalcev menimo, da brez uvedbe minimalne osnovne obdavčitve premoženja ne bo mogoče zadrževati socialne napetosti, ki se z neenakostjo povečujejo. S tem v zvezi je organizacija G-20 pod vodstvom ZDA že pričela aktivnosti, da bi globalno predpisali minimalni davek na dobiček v višini 15 %. Tisočinka zaradi enostavnosti, minimalnosti in lahke določljivosti vrednosti premoženja preko bilanc podjetij omogoča zajem davka na premoženje, ki obdavčuje vsa podjetja. S tem sistemom bi vsaj minimalno obdavčili tista podjetja, ki imajo veliko sredstev in minimalno dobička, če sploh kaj, saj ga preko povezanih podjetij in davčnih skrivalnic »izvažajo« v države z nizko stopnjo davka na dobiček.

Glede na dejstvo, da v EU in tudi v svetu manjka davčnih prilivov zaradi potrebnih intervencij države, kot na primer v času COVID krize, ali financiranje zmanjšanje porabe energije, vode ter zniževanja CO2 emisij , se kaže potreba po zajemu dodatnih davkov tudi v prihodnje, ki bi tovrstne intervencije delno

sofinancirale, ne bi pa dodatno obremenile dela oz. uvedle novih prispevkov na plače.

V COVID krizi je prišlo do zelo asimetričnega kopičenja premoženja povsod po svetu. Pri tem so prednjačili najbogatejši sloji prebivalstva, ki svojega bogastva niso ustvarili kot rezultat lastnega dela, ampak premoženjske pozicije (delnice, nepremičnine ali monopola). Različne raziskave so pokazale, da so v tej krizi najbolj obogateli nadpovprečno bogati, tisti z nič ali zelo malo premoženja pa so morali skrbeti samo za preživetje. Znano je tudi, da se po koncu krize najprej in najbolj opomorejo tisti, ki imajo veliko premoženja, še posebej pa tisti, ki imajo različne vrste premoženja, kjer obliko in vrednost premoženja lahko spremenijo tako, da pospešujejo vlaganja v tisto obliko premoženja, ki je po krizi najbolj donosna s čemer si hitreje in močnejše opomorejo v primerjavi s tistimi, ki imajo samo plačo oz. lahko ponudijo na trgu samo delo.

Zato ocenjujemo koncept Tisočinka kot koncept, ki ima evropsko in svetovno perspektivo. Če veljajo razmisleki najbogatejših v Sloveniji tudi v EU, potem so se tudi najbogatejši povečini pripravljene odreči 1 do 3 tisočinkam svojega premoženja letno, da bi se v državi zadržala obstoječa socialna kohezivnost ter da bi družbene napetosti izhajajoče iz različnih nivojev premoženja v družbo ne naraščale. Hkrati pa je zelo težko skriti premoženje pred tovrstno obdavčitvijo četudi je v različnih oblikah. Spreminjanje oblike premoženja se pri DP za razliko od davka na nepremičnine davčno ne izplača. Za razliko od davka na dobiček je davek na sredstva oz. premoženje zelo težko skriti in se tako izogniti plačilu davka v domicilni državi. Če bi tak DP uvedle vse države bi tudi spreminjanje domicila premoženje ne omogočila skrivanja premoženja.

Trdno stojim na stališču, da je tovrstno financiranje preko davkov na premoženje družbeno bolj sprejemljivo, pravičnejše in pošteno, kot pa z nadaljnjim povečevanjem obremenitev prihodkov od dela.

Kaj prinaša obdavčitev po konceptu »Tisočinka«?

Prednosti, ki jih v sistem obdavčitve prinaša koncept Tisočinka so številne. Pri tem izpostavljamo naslednje:

- Prinaša poenostavitev obdavčitve premoženja fizičnih oseb (ZDOB), ki je zelo zapleten za izvedbo, saj od FURS zahteva povpraševanje po podatkih prebivališča in podobno.
- Poenoti sistem obdavčitve po celotni Sloveniji, kar sedanja sistema NUSZ in ZDOB ne zagotavljata.
- Sloni na uradnih in že sedaj obstoječih bazah podatkov, povezljivost baz pa bi se s časom izboljševala.
- Spremenljivost vrednosti premoženja (nepremičnine, finančno premoženje) se zmanjšuje v primeru, da kot davčna osnova upošteva vse vrste premoženja. Različne vrste premoženja so različno odporne proti spremembam vrednosti glede na vzroke sprememb (volatilnost). S široko osnovo dosežemo stabilizacijo davčnih prilivov.

- Osmislimo vlaganja v moderno množično vrednotenje nepremičnin, ki smo ga izvajali od leta 2006.
- Odločevalcem po občinah vzame pomemben element arbitrarnosti, ki je osnovni gradnik korupcijskih in izsiljevalskih aktivnosti (*bonus-malus ad personam*).
- Enostavnost zajema podatkov in vrednotenje premoženja za obdavčitev in zelo nizko obdavčitev, ki jo fizične in pravne osebe tolerirajo. O čezmernosti obdavčitve pri stopnji 0,1 do 0,3 % ne moremo govoriti, še posebej, ker bomo znotraj EU-27 dosegli približno 1,2 % tovrstnih davkov glede na BDP (povprečje je 1,8 % BDP). Za doseg povprečja EU-27 bi morali določiti 0,2 % oz. 0,6 % davka letno.
- Daje možnost prilagoditve višin obremenitev navzgor in navzdol, če bi spremembe ekonomskega okolja zahtevale zmanjšanje ali povečanje tovrstnih obremenitev. Kakšno situacijo prinašajo naslednja leta ne vemo.
- Vzpostavljenost vseh potrebnih baz podatkov ima za posledico kratek čas uvedbe nove obdavčitve, hkrati pa prinaša zelo nizke stroške z uvedbo tega sistema. Dodatna pocenitev bi bila v tem, da bi plačevanja oprostili 1.080.000 davčnih zavezancev, ki imajo premoženje pod pragom 100.000 EUR per capita.
- prepolovi nezadovoljstvo pri uvedbi davka na nepremičnine, saj prepolovi stopnjo tega davka zaradi širše davčne osnove (nepremičnin je 159 mrd EUR, celotnega premoženja 358 mrd EUR). Dodatno zmanjša nezadovoljstvo pri ljudeh, ker uvede prag oprostitve na višini 100.000 do 150.000 EUR per capita. Prag oprostitve je primeren zaradi socialne komponente (podobno kot pri dohodnini) ter načela davčne učinkovitosti.
- Umika sistem NUSZ in ZDOB, NUSZ obdavčuje večinoma pravne osebe, ZDOB pa izključno fizične osebe. Odstranja devianten sistem davka na premoženje iz SFRJ, ki sloni na površini in SKD klasifikaciji zavezanca in ne na vrsti nepremičnine in njegovi vrednosti, kot imajo to moderni davki na premoženje.
- Sistem je pravičen, saj v nobeno premoženje ne posega nesorazmerno, kar je tudi v skladu z Ustavo RS.
- Velika razpršitev med zavezance daje občutek enakovrednega zajemanja vseh zavezancev.
- Majhna višina davka pri zavezancu zelo zmanjša odpor proti njemu, še posebej, če se kot alternativa kaže dodatna obremenitev neto plač v višini 2,94 %. Tak premik je ugoden za tiste z dohodki in nizkim premoženjem, kar pa je velika večina prebivalstva Slovenije. Enak odstotek vrednosti davka za vse zavezance da občutek sorazmerne obremenitve pri plačilu davka, če hkrati ni veliko izjem.

- Ustvarimo osnovo za razbremenitev plač v prihodnjih letih, kar bi lahko storili čez nekaj let z dodatno tisočinko, ki bi šla za zmanjšanje obremenitve neto plač.
- Prag obdavčitve je tako nizek (0,1 %), da ni ekonomsko upravičeno seliti premoženja v druge davčne sredine, saj jih tam čaka enak, povečini pa višji davek na premoženje, kar še posebej velja za nerezidente, ki so povsod v EU večinoma bolj obdavčeni kot rezidenti (velja za fizične in pravne osebe).

Dileme in ugovori koncepta

Med snovanjem samega koncepta so se pojavila določena vprašanja, ki se dotikajo manjših podskupin ali posebnih oblik premoženja. Določene dileme so bile razpravljane znotraj razvoja koncepta, težje pa so ostale za nadaljnje korake izboljševanje koncepta, ki bi morda nekoč lahko postal tudi širše družbeno sprejemljiv sistem obdavčitve premoženja.

Dileme z rešitvijo

Dileme, ki smo jih s posameznimi udeleženci analizirali in določili predlog rešitve:

1. Kje postaviti mejo obdavčitve fizičnih oseb glede na distribucijo lastništva?
2. Ali odpustek narediti v vrednosti ali na »prvi nepremičnini«?
3. Kako bodo vplivali davki na poslovanje podjetij in bank? Kje je meja primerne obdavčitve? Primerjava s plačilom davka od dobička pravnih oseb (DDPO).
4. Kako stabilizirati prilive v občinske in davčne blagajne, če bo prišlo do padca vrednosti nepremičnin?

Dileme za nadaljnjo razpravo

Tekom razprav z različnimi skupinami smo ugotovili tudi dileme, ki terjajo poglobljeno strokovno analizo in razpravo različnih družbenih skupin ter ustvarjanje osnove za soglasje. Dileme so naslednje:

1. Progresija davka: Prinaša nevarnost visoke progresije, povečuje razliko med sedanjim sistemom NUSZ in bodočim davkom, kar je posebej občutljivo v obdobju, ko nadomeščamo NUSZ in ZDOB. Prehod s fiksno stopnjo davka (0,1 in 0,3 %) je potreben prvi korak, da se sistem ustali, izboljša in tako učinkovito in brez pretresov za občine in zavezance nadomesti NUSZ in ZDOB. V nekaj letih bi izboljšali delovanje DP, povezali baze podatkov in tako ustvarili platformo z visoko učinkovitostjo zajemanja davkov ter ustvarili podatke z analizami za dodatne spremembe sistema obdavčitve premoženja.

2. Kaj bi bil tisti davek, ki bi nadomestil Tisočinko in bi predstavljal alternativo novemu 2,94 % prispevku na neto plače?
3. Obdavčiti bruto ali neto premoženje?
4. Ali so bilance dovolj dober pokazatelj premoženja podjetij, na osnovi katerega bi lahko nekoga obdavčili? Natančnost določanja vrednosti premoženja podjetij v bilancah? Katere postavke v bilancah so vredne ponovnega premisleka in morebitne izločitve? Kaj meni o tem vprašanju stroka, kot na primer Slovenski inštitut za revizijo?
5. Kakšen je pripadajoč znesek finančnega premoženja za fizične osebe, če imamo za osnovo distribucijo nepremičnega premoženja fizične osebe? Ta podatek bi lahko dobili samo v primeru uparjanja podatkov preko davčne številke v obliki pilotnega projekta. Ocene distribucije finančnega premoženja so, a samo kot distribucija, ki ugotavlja, da je finančno premoženje veliko bolj koncentrirano kot nepremično premoženje.
6. Kaj narediti s tistimi, ki imajo veliko nepremičnega premoženja, pa ga slučajno ne bi zmogli plačevati (nizke pokojnine, veliko nepremičnega premoženja na območjih, kjer so visoke cene nepremičnin ali pa velika kmetijska posestva z ostarelimi lastniki)?
7. Vrednost premoženja za banke, določene z bilančno vsoto banke ali osnovnim kapitalom banke?
8. Kakšen sistem obdavčitve postaviti, da podjetja ne bodo selila sedeža podjetja v tujino?
9. Kako bi naredili primerjavo med današnjo obremenitvijo z NUSZ in bodočo obremenitvijo z davkom od premoženja? Testni primeri.
10. Dvojno obdavčevanje že enkrat obdavčenega premoženja? Dohodnino poznamo od leta 2004 in dohodki pred tem niso bili posebej obdavčeni tako kot ne dediščine.
11. Ali transformacijo v davek na premoženje začeti z višjim pragom , npr. 300.000 EUR in ga kasneje z leti nižati do nivoja npr. 150.000 EUR? S tem se da ljudem čas za prilagoditev.

Zaključek:

Tisočinka je osnova za ponovni družbeni premislek o tem, kakšni smo in v katero smer bi morali razvijati našo družbo, najsi bo to Slovenija ali Evropa. To je spremenjen pristop k družbenim odnosom in ekonomskemu razvoju, ki vsebuje močnejše elemente solidarnosti in pravičnejše družbe. Če imamo sedaj sisteme davkov na premoženje, ki so popolnoma zastareli pa je upravičenost spremembe toliko večja. Vsak od nas mora nad določenim nivojem premoženja dati določen prispevek tudi iz premoženja. Čas to od nas zahteva.

STANOVANJSKA REVŠČINA MED STAREJŠIMI V SLOVENIJI: STANJE IN IZZIVI PRIHODNOSTI

Dr. Simon Starček in Franci Gerbec

Uvod

Náčelo socialne države nalaga državi skrb za socialne potrebe in interese posameznikov tako, da so vsakomur zagotovljeni človekovo dostojanstvo in pogoji za osebni razvoj. Temeljna dolžnost socialne države je, da posameznikom, živečim v revščini, zagotovi minimalne vire in pogoje, tudi bivalne, ki zagotavljajo življenje, vredno človekovega dostojanstva. Slovenija namenja manj denarja, kot večina držav članic Evropske unije glede na BDP, in v standardih kupne moči (SKM) na prebivalca za večino področij socialne zaščite, izrazito malo pa za področje subvencioniranja najemnin stanovanj, kar je povezano s pomanjkanjem najemnih in socialnih stanovanj. Z zaostrenimi gospodarskimi in drugimi krizami se je v Evropi in Sloveniji povečala tudi socialna stiska, povezana z zagotavljanjem ustreznega stanovanja. Predvsem gospodinjstva z nizkimi dohodki, med katerimi izstopajo tudi starejši, se soočajo tudi z visoko stanovanjsko prikrajšanostjo in dostopom do vode, sanitarij, energije, prevoza, finančnih storitev itd.

Demografska gibanja nas zlasti zadnjih nekaj desetletij soočajo z vprašanjem, ali in kako smo pripravljeni na trend staranja prebivalstva in s tem povezane potrebe in izzive v prihodnosti. Podatki kažejo, da bo leta 2030 svet naseljen z milijardo ljudi, starejših od 60 let. Delež svetovnega prebivalstva starejšega od 65 let, bi se naj povečal iz 9,3 % leta 2020 na 16 % leta 2050. V naslednjih desetletjih naj bi se pomembno spremenila tudi starostna sestava prebivalstva Slovenije. Leta 2019 so prebivalci stari 65 let ali več predstavljali 19,8 % prebivalstva Slovenije, leta 2100 pa naj bi po projekcijah EUROPOP 2019 (Eurostat, 2021) ta starostna skupina predstavljala nekaj več kot 31 % prebivalcev Slovenije.

Mednarodno pravo o človekovih pravicah priznava vsakomur pravico do ustreznega življenjskega standarda, vključno z ustreznim stanovanjem. Primerno stanovanje je bilo priznано kot del pravice do ustreznega življenjskega standarda že v Splošni deklaraciji o človekovih pravicah iz leta 1948 in v Mednarodnem paktu o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah iz leta 1966. Slovenija je, med drugim, podpisnica Carigradske deklaracije o mestih in drugih naseljih (1996), kjer so se države podpisnice zavezale, da bodo

zagotavljale primerna stanovanja za vse ljudi in da bodo mesta in druga naselja varnejša, bolj zdrava, primernejša za življenje, pravičnejše razporejena, trajnostna in ustvarjalnejša.

2 Vpliv stanovanjskih razmer na revščino in socialno izključenost starejših

Potrebe starejših ljudi se spreminjajo, posebej potrebe in zahteve po prilagajanju bivanjskih pogojev starejših, ki jih prinaša vse daljša življenjska doba in s tem povezane kompleksnejše potrebe starejšega prebivalstva, kakor tudi procesu staranja neprilagojeno življenjsko okolje. Mnogi starejši se soočajo z arhitekturno neprilagojenimi domovi, urbanizirana okolja pa ponujajo vse manj prostora starejšim za varen in zdrav oddih v naravnem okolju. Ob tem se najranljivejše skupine prebivalstva, tudi starejši, soočajo s prenaseljenimi stanovanji, z visokimi najemninami, rastjo cen nepremičnin, pomanjkanjem cenovno dostopnih stanovanj idr. Starejši so dodatno izpostavljeni tveganju revščine in socialne izključenosti zaradi vse višjih stroškov upravljanja in vzdrževanja nepremičnin, v katerih bivajo, kar pomeni, da se soočajo tudi s t.i. stanovanjsko revščino. Pogosto se starejši prebivalci zaradi tega selijo na suburbana in ruralna območja, kjer pa so ponavadi bolj oddaljeni od infrastrukture in storitev, ki jim zagotavljajo ustrezno kakovost življenja.

Večina starejših si želi čim dlje živeti v svojih domovih in skupnostih, saj jim to daje občutke povezanosti, varnosti in domačnosti, kar obravnavamo kot pojav t. i. staranja na mestu (angl. *aging at home*) in staranja v domačem bivalnem okolju (angl. *aging in place*). Večina starostnikov v Sloveniji se ne želi preseliti, pri čemer se ta težnja s starostjo krepi. Predvsem navezanost na kraj je pomemben dejavnik nizke mobilnosti starejših. Znale oblike bivanja so za starejše v Sloveniji precej bolj sprejemljive kot tiste, ki so neznane ali manj znane. Skrb zbuja ugotovitev, da slovenski starostniki v povprečju zunaj svojega doma preživijo le 2,5 ure dnevno. Starejši pogosto izražajo svojo navezanost na stanovanje, čeprav so s stanovanjem (razporeditev prostorov, velikost, gradbena kakovost) v primerjavi z drugimi vidiki ponavadi manj zadovoljni. Starejšim je ob tem pomembna varnost in mir v bivalnem okolju, razporeditev prostorov v stanovanju, dostop do stanovanja ter bližina sorodnikov in prijateljev. Pomen ustreznih stanovanj za varnost, zdravje, ustvarjalnost in dobro počutje prebivalstva se je posebej okrepil v času pandemije Covid-19. Ta je odstrla številna vprašanja in tveganja, povezana z zagotavljanjem primernih stanovanj. V tem obdobju se je dokazalo, da je primerno in varno stanovanje bistvenega pomena za zdravje, dobro počutje, ustvarjanje in varnost ljudi.

3 Stanovanjska revščina med starejšimi

Stanovanjska problematika postaja vse bolj aktiven predmet političnih in strokovnih razprav po vsem svetu, posebej ob novih pojavnih oblikah revščine, povezanih z rastjo mest, urbanizacijo, pomanjkanjem stanovanj, energetsko revščino, selitvami idr., posebej med najbolj ranljivimi skupinami prebivalstva, kot so mladi, starejši, brezdomci, migranti ter gibalno in sicer ovirani. Razmere na stanovanjskem trgu so eden najpomembnejših dejavnikov vpliva na družbeno neenakost. Pomanjkanje stanovanj je v nekaterih državah prepoznano kot najpomembnejši vzrok revščine. Posebej starejši pogosto nimajo na voljo dovolj sredstev, ki bi jih lahko mobilizirali in združili, če bi bilo treba ohraniti ustrezen življenjski standard ali celo stanovanje. Vse višji stroški stanovanj pa prispevajo k povečanju dohodkovne revščine starejših.

Razkorak v stopnji tveganja revščine med spoloma se s starostjo povečuje. Slovenija beleži bistveno višjo stopnjo tveganja revščine pri ženskah v primerjavi z državami Evropske unije, ki so primerljive s Slovenijo glede splošne stopnje tveganja revščine. Razlike so zlasti visoke pri starosti nad 75 let. Podatki kažejo, da je kar 23,4 % žensk v letu 2015, starejših od 65 let lastnic stanovanja, živelo pod pragom tveganja revščine (v primerjavi z 9,4 % moških). Med najemnicami stanovanja pa je bilo žensk v isti starostni skupini v istem letu kar 56 % (moških 32,7 %). Delež lastnikov stanovanj je med starejšim prebivalstvom višji kot je povprečje v državi, pri tem pa veliko starejših ljudi v Sloveniji biva v prevelikih stanovanjih. Med njimi so najranjlivejši tisti, ki živijo sami ali s svojim starejšim partnerjem, ki imajo nizke prihodke in se soočajo z zdravstvenimi težavami. Raziskave pa so pokazale, da so starejši po večini zadovoljni s svojim stanovanjem, kljub temu, da je kakovost stanovanj starejših v Sloveniji nizka, kar kaže na razmeroma nekritično izražanje zadovoljstva s stanovanjskimi razmerami. Po podatkih popisa stanovanj iz leta 2018 izhajajo, da so v 115.900 stanovanjih živeli samo prebivalci, stari 65 in več let. V več kot polovici teh stanovanj je živela samo po ena oseba, po večini ženska. Število takšnih stanovanj se povečuje: leta 2011 jih je bilo 64.600, leta 2018 pa že 74.800.

Prevelika, funkcionalno neprilagojena starejšim in neakovostna stanovanja zahtevajo visoke stroške vzdrževanja in prilagoditev, kar je, ob pogosto nizkih prihodkih starejših, pomemben dejavnik pri odločanju za selitev. V obdobju do osamosvojitve Republike Slovenije so hiše zgradili po večini lastniki sami (t.i. samograditeljstvo). Zaradi takega pristopa h gradnji so samograditelji osnovni načrt hiše pogosto prilagajali po svoje. Zaradi tega so stanovanja danes za starostnike pogosto neprimerna in tudi nevarna. Gre za tlorise, ki ne dopuščajo sprememb namembnosti prostorov niti drugačne organizacije življenja, značilne so majhne sobe, neogrevana in slabo osvetljena stopnišča, majhni vetrolovi, neogrevane ali slabo ogrevane kopalnice in stranišča. Pogosto zasledimo bivalne prostore, razdeljene na dve nadstropji ali več, s kopalnico samo v višjih nadstropjih in podobno. Tako v hišah, kot v večstanovanjskih stavbah, so se

vgrajevali nekakovostni materiali in oprema. Posledično dejavniki, ki onemogočajo kakovostno življenje starejših, niso vezani zgolj na nizke dohodke, temveč gre za širše dejavnike, med drugim tudi materialno deprivacijo. V prenovi teh stanovanj leži med drugim največji potencial zmanjšanja vplivov na okolje in znižanja porabe energije.

Po podatkih iz raziskovanja Življenjski pogoji (SILC) za leto 2020, je bila stopnja tveganja revščine v Sloveniji 12,4-odstotna, kar pomeni, da je z dohodkom, nižjim od praga tveganja revščine, živelo približno 254.000 prebivalcev Slovenije. Letni prag tveganja revščine je za enočlansko gospodinjstvo znašal 739 EUR oziroma 8.864 EUR letno. Med vsemi osebami, živečimi z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, je bilo 97.000 upokojencev (ali 19,5 % od vseh upokojencev), in se je zvišala glede na leto 2019 (razen pri starejših od 75 let). Stanovanjski stroški (ti vključujejo tudi morebitno najemnino ali odplačila hipotekarnih posojil) so bili v 2020 veliko breme za 26 % gospodinjstev, kar je za 6 odstotnih točk manj kot v 2019. Najemnino za stanovanje je vsaj enkrat v zadnjih 12 mesecih pred anketiranjem v letu 2020 plačalo z zamudo 12 % najemnikov stanovanj, kar je bil enak delež kot v letu 2019. 10 % gospodinjstev je v letu 2020 odplačevalo hipotekarni kredit za stanovanje, v katerem sta živela, 2 % gospodinjstev pa drugačne stanovanjske kredite za svoja stanovanja. Sedem % gospodinjstev je odplačevalo kredit/obroke za prenovu stanovanja, v katerem so živela, in za nakup pohištva, stanovanjske opreme ter gospodinjskih aparatov. Tri odstotke gospodinjstev je odplačevalo kredit/obroke za druge nepremičnine. Ob brezposelnih so upokojene ženske, starejše od 59 let, najpogostejše (22,4 %) izpostavljene tveganju revščine.

Velja izpostaviti rezultate raziskave Starček in Gerbec (2022), ki se osredotoča na stanovanjske razmere in lastništvo stanovanj oseb, starejših od 65 let, v luči tveganja revščine. V analizo je bilo vključenih skupaj 495.234 delov stavb, ki so v delni (1/n) ali popolni (1/1) lasti prebivalcev starih 65 let ali več. Rezultati kažejo, da se več kot 85 % stanovanj, vključenih v raziskavo, nahaja v samostojni stavbi. Glede na dejansko rabo se 62,7 % obravnavanih delov stavb - stanovanj, nahaja v enostanovanjski stavbi, 28,9 % v večstanovanjski stavbi, nekaj manj kot 8 % v dvostanovanjski stavbi in le pol odstotka vseh delov stavb se nahaja v oskrbovanih stanovanjih. Povprečno je v večstanovanjskih stavbah, v katerih so lastniki stanovanj starejši od 65 let, 43 stanovanj. Pri tem se stanovanja, katerih lastniki so starejši od 65 let, v 24,8 % primerov nahajajo v pritličju oziroma 1. nadstropju, 41 % stanovanj se nahaja v 2. nadstropju, 12,5 % stanovanj v 3. nadstropju, 8,2 % v 4. nadstropju, preostanek pa v višjih nadstropjih. Pri tem 69,5 % večstanovanjskih stavb nima dvigala. Kar 55,6 % teh stanovanj oziroma večstanovanjskih stavb je starih med 40 in 80 let. Največ, 28,4 %, je starih med 40 in 50 let, 17,6 % pa med 50 in 60 let. Podatki Registra nepremičnin kažejo, da je v le 28,4 % primerov večstanovanjskih stavb izvedena obnova fasade, od tega 41 % v zadnjih 20-ih letih. Streha je

obnovljena v okrog 45 % večstanovanjskih stavb, vendar je bila streha po večini obnovljena pred dvema oziroma tremi desetletji. Povprečna površina dela stavbe – stanovanja, v večstanovanjski stavbi, ki je v lasti lastnika starega 65 let ali več, znaša 56 m². Med lastniki je 57,6 % žensk in 42,4 % moških, pri čemer so ženske v povprečju stare 74,7 let, moški pa 73,6 let.

Obravnavana skupina prebivalcev, tj. starejših od 65 let, je po večini lastnik stanovanj v enostanovanjskih stavbah, torej hiš. Povprečna starost teh stavb je 68 let, povprečna površina pa meri nekaj več kot 100 m². Rezultati raziskave kažejo, da je v le 24 % primerov delov stavb izvedena obnova fasade, od tega 41 % v zadnjih 20-ih letih. Streho je obnovilo okrog 48 % lastnikov enostanovanjskih stavb, pri čemer je bila streha po večini obnovljena pred dvema do štirimi desetletji. Med lastniki je 48,9 % moških in 51,1 % žensk. Lastnice delov stavb v enostanovanjskih stavbah so stare 75,6 let, moški pa 74,3 leta. Moški so po večini (42,4 %) lastniki ½ hiš, prav tako ženske (41,1 %). Skoraj dve tretjini hiš, ki so v lasti prebivalcev starejših od 65 let, ni priključenih na kanalizacijo.

Rezultati v raziskavi oblikovanih hierarhičnih modelov kažejo, da imajo na stopnjo tveganja revščine statistično pomemben vpliv povprečna starost 65 ali več let starega lastnika stanovanja, povprečna površina stanovanja, odstotek prebivalcev brez stranišča in odstotek prebivalcev, katerim stanovanjski stroški predstavljajo veliko breme, gostota naseljenosti stanovanja. Slednje kaže na pomemben vpliv s stanovanjem povezanih dejavnikov na stopnjo tveganja revščine. Zaključimo lahko, da so stanovanjske razmere in drugi s stanovanjem povezani dejavniki, pomembno gonilo tveganja revščine tudi v Sloveniji.

4 Zaključek in razprava

Staranje prebivalstva, urbanizacija, tehnološki razvoj, spremenjeni in okrepljeni migracijski tokovi, podnebne spremembe, in potrebe po učinkovitejši zaščiti okolja, postavljajo tako Slovenijo kot številne države v Evropi in svetu pred izzive, ki terjajo aktivno prilagajanje svojih sistemov socialnega varstva, socialne zaščite, socialnih ugodnosti in vključenosti. Proučevanje in merjenje stanovanjske revščine je pomembno v luči opazovanja vpliva le-te na tveganje revščine in socialne izključenosti nasploh.

Odnos posameznika do stanovanja se s starostjo spreminja in prehaja v vrsto zaščite, ki je v starosti ključnega pomena. S stanovanjem povezane težave, predvsem med starejšimi, povzročajo težave tudi na drugih področjih, predvsem telesnem in duševnem zdravju. Pri tem zdravstveni in socialni dejavniki vse aktivneje posegajo v bivalne vzorce starejših. Starejši zaradi pogosto nizke ravni finančne pismenosti in nizkih dohodkov tudi niso uspešni pri premagovanju posledic rasti življenjskih, posebej s stanovanjem povezanih,

stroškov. Tveganjem revščine in socialne izključenosti so posebej izpostavljeni starejši, ki so se soočali s stanovanjsko revščino in drugimi oblikami prikrajšanosti že v predupokojitveni dobi. Prav zaradi tega je potrebno v prihodnje namenjati več pozornosti bivanju starejših, odnosu starejših do stanovanja ter vzpostaviti mehanizme celostnega spremljanja stanja in sprememb na stanovanjskem področju v povezavi s starejšimi, kot eno najbolj stanovanjsko ranljivih družbenih skupin. Pri tem bi bilo smiselno razviti programe podpore in pomoči starejšim za razvoj učinkovitejših strategij reševanja z bivanjem povezanih izzivov.

Glede na trenutne razmere na stanovanjskem področju v Sloveniji, podobno kot v nekaterih drugih tranzicijskih državah v Evropi, struktura lastništva ni dolgoročno vzdržna. Ena od možnih rešitev vsaj dela izzivov povezanih s praznimi, prevelikimi ali za starejše finančno nevzdržnimi stanovanji, se v Sloveniji kaže skozi nov institut javnega najema, ki ga je v Sloveniji, po vzoru nekaterih držav v Evropski uniji, leta 2021 uvedel Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1E. V Sloveniji bo potrebno oblikovati bolj odporen stanovanjski sistem in zagotoviti ustrezen obseg primernih, cenovno dostopnih, varnih, energetske učinkovitih in kakovostnih stanovanj ter vzpostaviti učinkovitejši medsektorski pristop k reševanju izzivov na stanovanjskem področju. Nadgraditi in posodobiti bo potrebno politike in strategije države na številnih področjih, z upoštevanjem vpliva staranja prebivalstva, pri tem pa okrepiti družbeno in gospodarsko angažiranost (gradnja zasebnih in cenovno dostopnih javnih najemnih stanovanj) in oblikovati aktivne pobude ter socialne programe pri reševanju stanovanjskih vprašanj najbolj ranljivih skupin prebivalstva, s ciljem zmanjšanja tveganja revščine in socialne izključenosti.

Literatura

- Agencija RS za okolje. (2021). *Stanovanja*. Ljubljana: Agencija RS za okolje.
- Ahrendt, D., Dubois, H., Jungblut, J.-M., Roys, M., Nicol, S. ... Welsh, M. (2016). *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Bigonnesse, C. in Chaudhury, H. (2020). The Landscape of "Aging in Place" in Gerontology Literature: Emergence, Theoretical Perspectives, and Influencing Factors. *Journal of Aging and Environment*, 34(3), 233–251.
- Chirisa, I. in Matamanda, A. (2016). Addressing urban poverty in Africa in the post-2015 period: Perspectives for adequate and sustainable housing. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 7(1), 79–87.
- Cirman, A. (2006). Housing tenure preferences in the post-privatisation period: The case of Slovenia. *Housing Studies*, 21(4), 360–376.

Clarke, P. in Gallagher, N. A. (2013). Optimizing mobility in later life: the role of the urban built environment for older adults aging in place. *Urban Health*, 90(6), 997–1009.

Filipović Hrast, U., Sendi, R., Hlebec, V. in Kerbler, B. (2019). Moving House and Housing - Preferences in Older Age in Slovenia. *Housing, Theory and Society*, 36(1), 76–91.

Fitzpatrick, S., Mackie, P., Pawson, H., Watts, B. in Wood, J. (2021). *The COVID-19 crisis response to homelessness in Great Britain. Interim Report*. Glasgow: The UK Collaborative Centre for Housing Evidence.

Forsyth, A. in Molinsky, J. (2021). What Is Aging in Place? Confusions and Contradictions. *Housing Policy Debate*, 31(2), 181–196.

Gerbec, F. in Starček, S. (2020). *Pomen in vloga stanovanjskih neprofitnih organizacij v Belgiji, Franciji Španiji in Veliki Britaniji*. Ljubljana: Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI.

Gibson, M., Petticrew, M., Bamba, C., Sowden, A. J., Wright, K. E. in Whitehead, M. (2011). Housing and health inequalities: A synthesis of systematic reviews of interventions aimed at different pathways linking housing and health. *Health Place*, 17, 175–184.

Kerbler, B., Filipović Hrast, M. in Sendi, R. (2021). *Bivanje v starosti*. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Sendi, R. in Filipović Hrast, U. (2017). Odnos starejših ljudi do doma in domačega bivalnega okolja = The relationship of the elderly toward their home and living environment. *Urbani izziv*, 28(2), 18–31, 96–109.

Leskošek, V. (2017). Revščina starejših žensk v Sloveniji = Poverty of elderly women in Slovenia. *Javno zdravje*, 1(1), 66–73.

Lozano Alcántara, A. in Vogel, C. (2021). Rising housing costs and income poverty among the elderly in Germany. *Housing Studies*, 1–19.

Luciano, A., Pascale, F., Polverino, F. in Pooley, A. (2020). Measuring age-friendly housing. A framework. *Sustainability*, 12(3), 848.

Mandič, S. in Filipovič, M. (2005). Stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji: problem, ki ga ni? *Teorija in praksa*, 4/6(42), 704–718.

Maxmen, A. (2020). Coronavirus is spreading under the radar in US homeless shelters. *Nature*, 581, 129–130.

OECD. (2021). *HC.1.5. Overview of affordable housing indicators*. Paris: OECD.

Pleace, N., Baptista, I., Benjaminsen, L., Busch Geertsema, V., O'Sullivan, E. in Teller, N. (2021). *European Homelessness and COVID 19*. Brussels: European Observatory on Homelessness.

Silva, P. (2021). *Fighting Against Housing Poverty In Portugal: Just A Change*. New York: Borgen Magazin. Pridobljeno na: <https://www.borgenmagazine.com/housing-poverty-in-portugal/>

Starček, S., Gerbec, F. (2022). *Stanovanjska revščina med starejšimi v Sloveniji v luči tveganj socialne zaščite in vključenosti*. V: Korpič-Horvat, E. (ur.), *Socialna*

država in revščina. Maribor: Univerza v Mariboru, Univerzitetna založba: 623–656. (In Press)

UMAR. (2021). *Evropski steber socialnih pravic, Slovenija 2000–2020*. Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR).

United Nations. (2020). *World population Ageing 2020*. New York: United Nations.

World Health Organization. (2018). *WHO Housing and Health Guidelines*. Geneva: World Health Organization.

Železnik, B., Sendi, R. in Kerbler, B. (2020). *Stanovanje v starosti. Prilagoditve domačega okolja za kakovostno bivanje*. Ljubljana: Urbanistični inštitut.

TRI DESETLETJA OBDAVČITVE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI IN NAPREJ

Dr. Simon Starček

Uvod

Davčni prihodki predstavljajo najboljšežnejši vir fiskalnih prihodkov in so zaradi tega eden bistvenih parametrov sodobnih makroekonomskih okolij v posamezni državi ali regiji. Pravičen in učinkovit davčni sistem je osrednjega pomena za zmanjševanje neenakosti in trajnostni razvoj. Pomembno prispeva k javnofinančni stabilnosti, gospodarski rasti, konkurenčnosti in k učinkovitejšem odzivanju na zahteve okolja. Tranzicijske države in države v razvoju zadnja desetletja aktivno spreminjajo in prilagajajo svoje davčne in javnofinančne sisteme potrebam sodobnega sveta, povezanimi s hitrimi demografskimi spremembami, spremenjenimi trgovskimi tokovi, konkurenčnostjo, varnostjo, okoljskimi zahtevami in drugimi vse bolj kompleksnimi globalnimi izzivi.

Skupščina Republike Slovenije je že v okviru procesa osamosvajanja in utemeljevanja plebiscitarnih namer med prioritetskimi ukrepi izpostavila postopno vzpostavljanje lastnega gospodarskega sistema z oblikovanjem novega davčnega sistema. Po osamosvojitvi se je pričel proces celovite davčne reforme, ki je ob reorganizaciji davčne službe, terjal oblikovanje davčnega sistema, ki se je naslanjal na tržne ekonomske koncepte in tedanje davčne sisteme primerljivih zahodnih držav, za uresničevanje novih fiskalnih, ekonomskih in socialnih ciljev. Sprejeto je bilo stališče, da se v prvi fazi davčnih sprememb opravi celovita reforma neposrednih davkov. Ureditev neposrednih davkov je namreč do tedaj v celoti odstopala od ureditve v tržno usmerjenih gospodarstvih, temelječih na zasebni lastnini. Nova Ustava RS je poleg zasebne lastnine, ki je zajela individualno, skupno, zadružno, uredila tudi nekdanjo družbeno – torej javno lastnino (državno, lokalnih skupnosti in javno dobro). Ob tem je določila, da poseganje v lastnino ni dopustno, razen v posebnih primerih, pri čemer ustava terja, da se v primeru razlastitve zagotovi poln denarni ekvivalent odvzeti vrednosti, ki predstavlja tržno vrednost take nepremičnine. Vzporedno je potekal obsežen in kompleksen proces privatiziranja družbenega premoženja, ki je imel močan vpliv na glavne ekonomske kategorije. V obsežnih družbenih in ekonomskih spremembah je bil dan poudarek tudi prehodu na nov sistem urejanja lastninskih, zemljiških in drugih stvarnopravnih in stanovanjskih razmerij, prometu z nepremičninami ter pogodbenim in drugim obligacijskim razmerjem. Jeseni leta 1991 sta bila na

podlagi nove ustavne ureditve sprejeta Stanovanjski zakon in Zakon o denacionalizaciji, leto kasneje pa še Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij. Glede reforme davkov je bilo uvodoma sprejeto izhodišče, da se v prvi fazi izvede popolna preureditev obdavčitve prometa nepremičnin, ne pa obdavčitve prometa proizvodov in storitev.

Razvoj področja obdavčitve nepremičnin v obdobju 1991–2013

Ob osamosvojitvi je bil v Sloveniji sprejet način obdavčitve nepremičnin iz obdobja nekdanje skupne države. Obsegal je davek od premoženja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je kot nepremičninski davek temeljilo na Zakonu o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 in Dogovoru o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za odmero tega nadomestila, ki so ga občine sprejele leta 1986. Zakon o gozdovih, sprejet leta 1993, je ohranil pristojbino za vzdrževanje gozdnih cest iz do tedaj veljavnega zakona iz leta 1985. Za takšno ureditev je bilo značilno, da je vsaka od omenjenih dajatev imela drugačen namen, drugačen predmet obdavčitve, drugače določeno osnovo in prav tako druge zavezanke. Vsaka od njih se je že tedaj odmerjala samostojno, v različnih rokih in postopkih in za vsako od teh dajatev so se uporabljale različne podatkovne zbirke. Podatke o nepremičninah so sporočali lastniki oziroma uporabniki, kar je pomembno vplivalo na njihovo kakovost. Tudi zaradi tega se je v zgodnjih devetdesetih letih v procesu prenove dotedanjega davčnega sistema izkazala potreba po reformi sistema obdavčitve nepremičnega premoženja. Leta 1997 sprejeti Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini je uredil lastninjenje stavb in zemljišč v družbeni lastnini, ki niso predmet lastninjenja po drugih zakonih, razen vodnih zemljišč, sindikalnega premoženja, nepremičnin športnih društev ter nepremičnin v družbeni lastnini, na katerih imajo tuje osebe pravico uporabe ali razpolaganja. Kljub izkazanim potrebam je leta 1997 sprejeti Zakon o stavbnih zemljiščih podaljšal veljavnost dotedanje ureditve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča kot prehodno ureditev do uveljavitve novega sistema obdavčitve nepremičnin. Nadomestilo je ostalo tipičen instrument družbenolastninskega koncepta in ne sistema zasebne lastnine, uveljavljene s sprejemom Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (1997). Ustavno sodišče RS je v svojih odločitvah večkrat izpostavilo, da se je zakonodajalec zavedal, da ureditev nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ni primerna in pravno konsistentna, vendar dokler ne bo uveljavljen nov sistem obdavčenja vseh vrst nepremičnin, zakonodajalec ni mogel enostavno ukiniti enega od najpomembnejših finančnih virov občinskih proračunov po določbah Zakona o financiranju občin, s katerim se zagotavlja ne le ustrezna (komunalna) opremljenost stavbnih zemljišč, ampak tudi gospodarski in družbeni razvoj občin.

V področje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je posegel še Zakon o graditvi objektov (2004), ki je podrobneje opredelil pojem nezazidanega in zazidanega stavbnega zemljišča ter vire podatkov za določitev davčne osnove. Z ukinitvijo skladov stavbnih zemljišč leta 1998 so prihodki od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča vir proračunov občin in njihova uporaba ni več namensko vezana. Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč s tem ni bilo več samo finančni vir za nova vlaganja v gradnjo komunalne infrastrukture in opremljanje zemljišč za gradnjo, ampak je prevzelo vlogo pomembnega izvirnega prihodka občin. Poleg izrazito fiskalne vloge je nadomestilo s sprejemom Zakona o urejanju prostora (2002) pridobilo tudi pomembno vlogo pri izvajanju aktivne zemljiške politike. Obračunavanje nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča (zazidljiva zemljišča) naj bi tako vplivalo na povečanje ponudbe zazidljivih zemljišč in s tem na umirjanje cen gradbenih parcel (zazidljivih zemljišč), ki bodo v prometu. Leta 2000 je bil sprejet Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Evidentiranje nepremičnin je obsegalo vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra in katastra stavb kot temeljnih nepremičninskih evidenc.

Obsežnejši proces davčnih reform je bil povezan z vstopom Slovenije v Evropsko unijo. Proces pristopa je terjal vrsto posodobitev davčnega sistema v luči prilagoditev zahtevam evropskih direktiv in mednarodnim standardom. Zaradi tega je leta 2002 Slovenija pristopila k pripravi reforme sistema obdavčitve nepremičnin s ciljem povečanja konkurenčnosti slovenskega gospodarstva. Ministrstvo za finance je leta 2002 pripravilo izhodišča predloga Zakona o davku na nepremičnine. Izhodišča zakona in njegovo vlogo v sistemu financiranja občin je istega leta obravnaval tudi Programski svet. Leta 2004 je Ministrstvo za finance pripravilo besedilo Predloga zakona o davku na nepremičnine. V njem je bilo predvideno, da bodo predmet obdavčenja vse nepremičnine in sicer zemljišča, zemljišča s pripadajočimi objekti, objekti, nad katerimi je stavbna pravica, in deli stavb v etažni lastnini. Osnova davka na nepremičnine je bila določena kot posplošena tržna vrednost nepremičnine. Prihodki iz naslova davka na nepremičnine bi bili prihodki lokalne skupnosti, pri čemer bi bil del zbranih sredstev namenjenih državnemu proračunu za stroške administriranja davka in za delovanje organa, ki bo izvajal množično vrednotenje. Trajno bi bila, po predlogu zakona, davka oproščena zemljišča, na katerih so omrežja gospodarske javne infrastrukture, javne površine ter varovalni gozdovi, nepremičnine v lasti države ali lokalnih skupnosti. Začasne oprostitve bi veljale tudi za novozgrajene stanovanjske nepremičnine in za stanovanjske nepremičnine, na katerih je bil opravljen gradbeni poseg, zaradi katerega se je davčna osnova znatno povečala.

Leta 2006 je bil sprejet Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin z namenom pristopa k ocenjevanju vrednosti zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov. Zakon o evidentiranju nepremičnin, sprejet leta 2006, je predstavljal

podlago za razgrnitev podatkov o stavbah in delih stavb. Stavbe in deli stavb so bili do tedaj evidentirani v katastru stavb, vendar ne v obliki in na način, ki bi bil primeren za izvedbo množičnega vrednotenja in kasneje obdavčenja nepremičnin. Geodetska uprava RS je decembra 2006 začela popis nepremičnin v skladu s Programom razgrnitve in obdelave podatkov v stavbah in delih stavb iz leta 2006 oziroma dopolnitvijo v letu 2007. Na podlagi tega je bil vzpostavljen register nepremičnin, kot večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Slovenije z namenom zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Nov predlog Zakona o davku na nepremičnine je bil pripravljen in javno objavljen leta 2010. Načrtovano je bilo, da davek na nepremičnine, ki bi bil v celoti prihodek občin, nadomesti vse tri dajatve. Predvideno je bilo, da se davek načeloma uvaja kot letna obveznost. V predlogu zakona se je določanje davčne obveznosti vezalo na obstoj nepremičnine, ki bi se ga dokazovalo na podlagi registra nepremičnin. Davčna osnova je bila določena v višini 80 % posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ugotovljene s predpisi o množičnem vrednotenju nepremičnin in pripisane nepremičnini v registru nepremičnin 1. januarja leta, za katero se odmerja davek. Predlagane davčne stopnje bi naj po oceni Ministrstva za finance v povprečju prispevale k okoli 30 % povečanju prihodkov glede na dotedanje vire, ki jih davek nadomešča. V naslednjih letih bi naj bil finančni učinek posledica odločitev občin, ki bi lahko same določile davčne stopnje za svoje območje. Predlog zakona je obstal v procesu javne obravnave. Leta 2012 je bil v okviru Zakona za uravnoteženje javnih financ (2012) uveden davek na nepremično premoženje večje vrednosti, kot začasen t. i. protikrizni ukrep za leta 2012, 2013 in 2014.

Na osnovi vzpostavljenih novih nepremičninskih evidenc, izvedenega množičnega vrednotenja nepremičnin, javnofinančnih potreb v obdobju okrevanja po svetovni gospodarski krizi ter s ciljem posodobitve sistema obdavčitev nepremičnin je bil leta 2013 sprejet nov Zakon o davku na nepremičnine. Zakon je bil leta 2014 na podlagi odločbe Ustavnega Sodišča RS (Odločba št. U-I-313/13-86), razveljavljen. V Republiki Sloveniji se vrednosti nepremičnin, določene na podlagi množičnega vrednotenja, posledično ne smejo uporabljati za davčne namene. Ustavno sodišče RS je ob tem ugotovilo še, da je bil tudi Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006), kolikor se nanaša na obdavčitev nepremičnin, v neskladju z Ustavo RS. Ustavno sodišče RS je leta 2015 pri presoji Zakona za uravnoteženje javnih financ (2012) ugotovilo, da sta bila 193. člen in četrti odstavek 244. člena zakona v neskladju z Ustavo RS (Odločba št. U-I-125/14). Gre za določbi, ki sta določali davčno osnovo za odmero davka na nepremično premoženje večje vrednosti. Ustavno sodišče RS je uporabo posplošene tržne vrednosti razveljavilo v primerih odmere davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti (Odločba št. U-I-139/14-13), odmere davka na nepremično premoženje večje vrednosti (Odločba št. U-I-125/14-17), odmere davka na promet nepremičnin (Odločba

št. U-I-168/15) in pri odmeri davka na dediščine in darila (Odločba št. U-I-190/15). Na podlagi tega se je v Sloveniji ponovno vzpostavil sistem statične obdavčitve nepremičnin, ki je veljal do uveljavitve Zakona o davku na nepremičnine (2013) in je v pretežnem delu enak vse od njihove uveljavitve v šestdesetih, sedemdesetih oziroma osemdesetih letih prejšnjega stoletja.

Aktivnosti na področju obdavčitev nepremičnin v obdobju po letu 2014

Vlade RS so v obdobju po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine (2014) v svojih programih namenjale področju obdavčitve nepremičnin precejšnjo pozornost. V Koalicijskem programu za obdobje 2012–2015 je bilo med drugim navedeno znižanje davčnih obremenitev, pravičnejša ureditev obdavčitve nepremičnin in posodobitev sistema obdavčitve luksuza. Vladni program za obdobje 2014–2018 je predvidel spremembe davčne zakonodaje, z namenom enakopravne obdavčitve vseh kategorij davčnih zavezancev in odprave obstoječih razlik v višini obdavčitve. Med prioritetami je bilo izpostavljeno boljše in bolj učinkovito pobiranje obstoječih javnih dajatev ter ukrepi za zmanjšanje sive ekonomije. V načrtu je bila tudi priprava predloga davka na nepremičnine, ki bi naj nadomestil nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, pristojbino za gozdne ceste in davke občanov ter obenem odpravil pomanjkljivosti iz zadnjega predloga zakona iz leta 2013 v skladu z Odločbo Ustavnega sodišča RS. Med ukrepi je bila v tem programskem obdobju načrtovana med drugim tudi priprava novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in Zakon o financiranju občin. Pri tem je bilo izpostavljeno, da bo davčna reforma na prihodkovni strani usmerjena k spremembi strukture davkov, ne pa k višanju stopenj obstoječih davkov. Vlada RS je februarja 2015 ustanovila Projektni svet za koordinacijo in usmerjanje projekta priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin ter Projektno skupine za izvedbo projekta. Projektna skupina je predlagala, da se s prenovo sistema davka na nepremičnine nadaljuje na način, da bo le-ta sledil načelu obdavčitve premoženja, kar v določenem delu vključuje tudi prispevek lastnikov za koristi, ki jo imajo v povezavi z lokalno javno infrastrukturo. Predlagano je bilo še, da se sledi sodobnim sistemom obdavčitve nepremičnin, ki izhajajo iz njihove praviloma tržne vrednosti, saj da ta najbolj odraža premoženje lastnika kot tudi omogoča ocenitev koristi, ki jih nepremičnini nudi konkretno okolje. Izhodišče za določitev davčne osnove pri obdavčitvi nepremičnin je bilo po predlogu Projektnega sveta ocenjena vrednost nepremičnin, ugotovljena z mednarodno primerljivimi metodami množičnega vrednotenja, saj da tako vrednotenje zagotavlja splošno, celovito in primerljivo vrednotenje vseh nepremičnin naenkrat. Pri tem je bilo predlagano še, da se izvede neodvisna presoja ustreznosti modelov vrednotenja nepremičnin in posebna pozornost nameni izboljšanju kakovosti podatkov o nepremičninah v uradnih evidencah. Koalicijski sporazum o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije za mandatno obdobje 2018–2022 je izpostavil, da vzdržne in stabilne javne finance predstavljajo glavni temelj za delovanje celotne države ter vseh

njenih podsistemov. Glavni vodili pri upravljanju javnih financ sta bili za to programsko obdobje javnofinančna vzdržnost in upoštevanje fiskalnega pravila. S ciljem zagotovitve stabilnega, predvidljivega in mednarodno primerljivega davčnega okolja je bila načrtovana tudi priprava in uvedba davka na nepremičnine in premoženje, ki bi naj bolj obdavčil lastnike več ter večjih nepremičnin. Skupina poslancev je marca leta 2022 vložila predlog Zakona o davku na prazne in velike nepremičnine, katerega namen je bil obdavčiti prazna stanovanja in večje oziroma dražje nepremičnine in s tem omejiti premoženjske neenakosti ter zajezi trende, ki po mnenju predlagateljev kažejo, da je v Sloveniji tretjina nakupov nepremičnin investicijskih. Predlagatelji zakona so opozorili na odsotnost vsakršne stanovanjske politike, na potrebo po več kot 30.000 javnih najemnih stanovanjih, na 175.000 praznih stanovanj in na neustrezno obdavčitev nepremičnin. Koalicijska pogodba o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije za mandatno obdobje 2020–2022 med svojimi prioritetami in cilji ni navedla nobenih ukrepov oziroma aktivnosti s področja obdavčitve nepremičnin, je pa načrtovala nadaljevanje vzpostavitve informacijskega sistema (register okolja in prostora) ter oblikovanje strokovne skupine za pripravo predlogov za dolgoročno nadgradnjo davčnega sistema. Leta 2021 je bil sprejet Zakon o katastru nepremičnin, katerega namen je zagotoviti vpis pravih in popolnih podatkov o nepremičninah, ki izkazujejo dejansko stanje v prostoru, ter prikaz podatkov o državni meji, prostorskih enotah, naslovih in podatkov iz drugih javnih evidenc. Z zakonom se sledi cilju, da se v pravnem redu Republike Slovenije zagotovijo vpisi podatkov v nepremičninske evidence tako, da bodo izpolnile večnamensko vlogo. Tako urejene evidence bi naj zagotovile pregledno, enoznačno in pravno enotno informacijo za vse namene, predvsem pa za davčne in druge sistemske potrebe države in lokalnih skupnosti, za prostorske analize in poročila o spremembah v prostoru, za statistične namene, itd. S tem se bi naj zagotavljala enaka obravnava vseh nepremičnin. Program za delo koalicije 2022–2026 med ukrepi policentričnega regionalnega razvoja in razvojne prostorske politike navaja namero, da se pospeši celovito digitalno evidentiranje vseh stavb in drugih objektov v katastru nepremičnin. Program pri tem navaja, da Slovenija še vedno nima urejenih katastrskih evidenc, kar močno otežuje številne postopke ter pravično uvedbo nepremičninskega davka. Zato bo, kot je navedeno v Programu, v mandatnem obdobju 2022–2026 poskrbljeno za čim bolj učinkovito ter celovito digitalizacijo katastra po najvišjih mednarodnih standardih georeferenciranja ter po dejanskem stanju. Uskladile bi se naj metodologije izračuna površine stavb, saj, kot je navedeno v Programu, zaradi različnih načinov zajemanja podatkov prihaja do neskladnih podatkov v uradnih evidencah. V programu je izpostavljeno še, da je potrebno vzpostaviti integrirano in enotno nepremičninsko evidenco (zemljiška knjiga, kataster, prostorski načrti) in urediti medsebojno neusklajene predpise s področja prostorske, gradbene in geodetske zakonodaje. V načrtu je tudi harmonizacija strokovne terminologije z zakonodajnega področja prostorskega in gradbenega načrtovanja ter

evidentiranja v kataster nepremičnin. V programskem poglavju »Medgeneracijsko zavezništvo« je izpostavljeno, da se bo na dolgi rok uredil pravičen, pošten in enostaven davek na nepremičnine.

V obdobju po letu 2014, kljub vsakokratnim načrtom Vlade, do bistvenega napredka pri sistemski posodobitvi obdavčitve nepremičnin v Sloveniji ni prišlo, kljub temu, da se je k temu Slovenija zavezala v številnih programih. V Nacionalnem reformnem programu za leti 2016–2017 je bilo med strukturnimi reformami načrtovano prestrukturiranje davčnega bremena, vključno s posodobitvijo sistema obdavčitve nepremičnega premoženja. Predvideno je bilo, da bo nov sistem obdavčitve nepremičnin uveljavljen najkasneje v letu 2020. Pri tem se v splošnem obremenitev gospodarstva in posameznikov, ki že plačujejo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ne bi povečala. Nacionalni reformni program za leti 2017–2018 prav tako poudarja, da bo pomemben korak v smeri davčnega prestrukturiranja in približanja strukture davčne obremenitve primerljivim državam, prenova sistema obdavčitve nepremičnin. Program je predvidel, da bo Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin pripravljen v letu 2017 in naj bi tako omogočil nov cikel vrednotenja nepremičnin v letu 2018. Nacionalni reformni program za leto 2018 izpostavlja pomen leto prej sprejetega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin kot pomembnega koraka v smeri izboljšanja sistema ocene tržne vrednosti nepremičnin tudi za namene obdavčitve. Na podlagi tega je bilo v Programu (2018) predvideno posodabljanje ali priprava novih modelov vrednotenja tako, da se bodo vrednosti prilagodile na najnovejše stanje na trgu nepremičnin, kar naj bi v prihodnje pripeljalo do novih posplošenih vrednost, ki bi jih bilo moč uporabiti tudi za obdavčitev nepremičnin. Nacionalni reformni program za leti 2019–2020 je ohranil ambicije uvedbe novega davka na nepremičnine, ki naj bi temeljil na načelu enakomerne porazdelitve davčnega bremena. Kot pomemben del priprave prenove sistema obdavčitve nepremičnin Program za leti 2019–2020 izpostavlja izvedbo novega cikla množičnega vrednotenja nepremičnin ter zagotavljanje potrebnih kakovostnih podatkov zanj. Davek na nepremičnine, bi naj po načrtih iz Programa za leti 2019–2020 izhajal iz posplošene vrednosti nepremičnine. Predstavljal naj bi pomemben finančni vir delovanja lokalnih skupnosti, pomembna pa naj bi bila tudi njegova podporna funkcija drugim politikam države in lokalnih skupnosti (stanovanjski, socialni, prostorski, ipd.).

V začetku leta 2020 je Slovenijo, Evropo in Svet zajela pandemija virusa COVID-19. Hitro spreminjajoča se narava pandemije in s tem povezana velika negotovost, je privedla do nepričakovanih izzivov za zdravstvene sisteme, pa tudi do občutnih socialno-ekonomskih posledic. Na ravni Evropske unije je bilo sklenjeno, da se omogoči začasno odstopanje od pravil Pakta za stabilnost in rast. Države članice so pripravile letni Nacionalni reformni program vzporedno pa tudi Program stabilnosti po prilagojeni strukturi. Nacionalna reformna

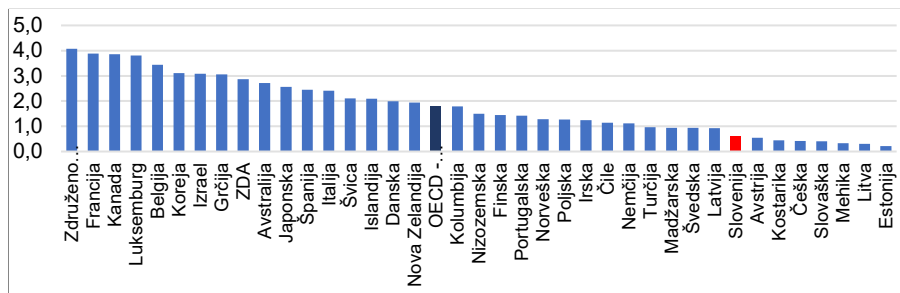
programa za leto 2020 in 2022 nista predvidela ukrepov, povezanih z obdavčitvijo nepremičnin, kljub temu, da Program za leto 2022 vsebuje sveženj davčnih sprememb. Programi stabilnosti v obdobju 2019–2022, v katerih so opredeljeni večletni makroekonomski in fiskalni okvirji, ključne fiskalne projekcije in njihove komponente ter ovrednoteni javnofinančni cilji, skladno z zahtevami Evropske komisije in Pakta za stabilnost in rast, ne vsebujejo ukrepov, ki bi naslavljali sistemsko ureditev obdavčitve nepremičnin.

K posodobitvi področja obdavčitve nepremičnin je Slovenijo večkrat pozvala tudi Evropska komisija. Že svojem Poročilu o državi iz leta 2011 opozarja na nujnost strukturnih reform in omenja načrte Vlade RS na področju posodobitve obdavčitve nepremičnin. Evropska komisija v svojih letnih poročilih o državi redno izpostavlja, da je periodična obdavčitev nepremičnin precej nižja od povprečja v Evropski uniji in poudarja, da se na tem področju lahko uvedejo dodatni ukrepi. V svojem Poročilu o državi iz leta 2019 je Evropska komisija predstavila simulacije, ki kažejo, da bi lahko znižanje davčne obremenitve dela in zvišanje prihodkov od davka na nepremičnine zmanjšalo neenakost in pozitivno vplivalo na ponudbo delovne sile. Evropska komisija v poročilu »Labour Tax Shift in Slovenia: Effects on Growth, Equality & Labour Supply« iz leta 2020 izpostavlja, da bi bili lahko potencialni vir davčnih prihodkov višji periodični davki na nepremičnine, saj je, kot je navedeno v Poročilu, sedanjí prihodek iz tega naslova v Sloveniji razmeroma nizek (0,5 % BDP v primerjavi s povprečno 1,2 % BDP v Evropski uniji). Pri tem Priporočilo Evropskega Sveta v zvezi z nacionalnim reformnim programom Slovenije za leto 2022 in mnenje Sveta o programu stabilnosti Slovenije za leto 2022 izpostavlja, da bi usklajitev vrednosti nepremičnin s tržnimi vrednostmi in upoštevanje energijske učinkovitosti stavb lahko spodbujala rast, zmanjšala neenakost in spodbujala energijsko učinkovitost. Tudi druge mednarodne institucije, OECD in IMF, so Sloveniji večkrat priporočile, da uravnoteži davčno politiko na način, ki razbremenjuje obdavčitev dela ter davčno breme prenese na periodični davek na nepremičnine, vključno s širitvijo davčne osnove. Leta 2015 je Mednarodni denarni sklad (IMF, 2016) izvedel revizijo predloga slovenskega sistema obdavčenja nepremičnin in s tem povezanega množičnega vrednotenja. V okviru revizije je bila izvedena presoja kakovost obeh sistemov ter oblikovana priporočila in predlogi za izboljšavo uspešnosti in učinkovitosti. V Revizijskem poročilu so podana tudi izhodišča za uvajanje sistema množičnega vrednotenja in nadaljnje usmeritve pripravljavcem in odločevalcem za izboljšanje pristopov za oblikovanje davka na nepremičnine.

Obdavčitev nepremičnin v prihodnje

Davčni prihodki predstavljajo najboljšežnejši vir fiskalnih prihodkov in so zaradi tega eden bistvenih parametrov sodobnih makroekonomskih okolij v posamezni državi ali regiji. V večini držav sodobnega sveta predstavljajo davčni prihodki

najpomembnejši vir financiranja javnih storitev, s pomočjo katerega lahko država dosega posamezne cilje družbe. Obdavčitev nepremičnin, kot ena najstarejših oblik obdavčitve, se danes prepleta s številnimi družbenimi, tehnološkimi, prostorskimi, ekonomskimi in pravnimi področji. Nepremičnine so zaradi svojih fizičnih in ekonomskih značilnosti (lažja prepoznavnost, nemobilnost, razmeroma preprosto ugotavljanje posameznih lastnosti) ponavadi posebej primeren predmet obdavčevanja. Davek na nepremičnine je uveden v več kot 160 državah sveta, ki v večini držav predstavlja enega najpomembnejših prihodkov občin. Glede na razsežnosti zdravstvene in aktualne energetske, prehranske in posledično socialno-ekonomske krize, bo v prihodnje potrebno oblikovati takšno davčno politiko, ki ustvarja stabilne javnofinančne prihodke ter upošteva razsežnost in posledice kriz. Le sodobni in uravnoteženi sistemi bodo omogočili nemoten prehod na cilje politik glede trajnostne konkurenčnosti, socialne pravičnosti, zmanjšanja tveganj revščine in socialne izključenosti, zelenega dogovora in polnega izkoriščanja potenciala digitalizacije v gospodarstvu in sicer. Obdavčevanje prispeva k rasti in blaginji, pri čemer mora sistem obdavčevanja zagotoviti dovolj prihodkov za financiranje visokokakovostnih javnih storitev in socialnih transferjev. Obdavčevanje vpliva na gospodarske izbire in mora zagotoviti spodbude za zvišanje zaposlenosti ter učinkovito in trajnostno izkoriščanje naravnih virov. Obdavčevanje nujno prerazporeja prihodke, pri čemer mora utrditi dejansko povpraševanje in družbena ravnotežja z zapolnjevanjem večjih vrzeli v porazdelitvi prihodkov. Prav prerazporeditveni vidik je v obstoječem sistemu obdavčitev nepremičnin najbolj zanemaren. Davčni sistemi, ki ne odpravljajo neenakosti in omejujejo povpraševanje, ne morejo prispevati k dinamični gospodarski rasti. Obdavčitev stanovanjskih in drugih nepremičnin je ključni element davčnega sistema, ki podpira vključujočo in trajnostno rast. Za to obliko obdavčenja je bilo ugotovljeno, da ima razmeroma omejene učinke na gospodarsko rast in je lahko zasnovana tako, da upošteva vprašanja porazdelitve dohodka in okoljska vprašanja. Slovenija ima dovolj maneverskega prostora za povečanje prihodkov od davka na nepremičnine.



Slika: Odstotek davka na nepremičnine v BDP držav članic OECD v letu 2019 (OECD, 2022)

Indeks mednarodne davčne konkurenčnosti (International tax competitiveness Index) za leto 2021 na področju obdavčitve nepremičnin uvršča Slovenijo na 20. mesto med 37 obravnavanimi državami OECD (najvišji indeks dosegajo Estonija, Avstralija, Luksemburg, Švica in Češka). Delež davka na nepremičnine v zasebnem kapitalu odraža breme nepremičninskega davka na gospodarstvo. Višje breme zmanjšuje investicije, zmanjšuje produktivnost in gospodarsko rast. Med proučevanimi državami je največje breme tega davka po tem merilu v Veliki Britaniji, Franciji, na Poljskem in v Grčiji, manjši (pod 1 %) pa v Belgiji in Italiji ter v Sloveniji.

Kljub številnim zakonskim spremembam na prostorskem in davčnem področju se sistem obdavčitve nepremičnin vse od srede osemdesetih let prejšnjega stoletja v Sloveniji ni spremenil. Veljaven sistem obdavčitve nepremičnin v Sloveniji ne ustreza potrebam in zahtevam sodobnega časa, je zastarel in v številnih pogledih ni v skladu z načeli sodobnega davčnega sistema in tudi ne z ustavnimi načeli. Zato je treba čim prej pristopiti k oblikovanju modernejšega sistema obdavčitve nepremičnin, saj obstoječi sistem predstavlja razmeroma visoko tveganje tako javnofinančne stabilnosti kot kršitev načel sodobnega davčnega sistema in ustavnih načel. Določnost, zakonska opredeljenost in ustrezna raba pojmov pomembno prispevajo k zakonitosti, razumljivosti in preglednosti sistema obdavčitve nepremičnin ter hkrati omejujejo možnost izkrivljajočih učinkov davka. Zaradi tega se v prihodnji ureditvi velja naslanjati ali neposredno uporabiti uveljavljene in pravno ustrezno določene stvarnopravne pojme. Ob tem velja proučiti uveljavitev pojma katastrska ali davčna raba zemljiške parcele ali delov parcele. Velja premisliti, da se kot davčnega zavezanca določi t. i. davčnega lastnika, osebo, ki nepremičnino uporablja kot lastnik, čeprav morda pravno gledano to ni (najemnik, uživalec pravice uporabe nepremičnine idr.).

V zvezi s predmetom obdavčitve bi bilo najprimerneje, da se obdavčijo zemljišča in stavbe. Pri določitvi davčne osnove velja upoštevati priporočila mednarodnih institucij in pozitivne izkušnje držav, pri čemer naj bo zastavljena kar se da široko, pregledno, preprosto in zavezancem razumljivo. Uporabljajo naj se le uradni (katastrski) podatki, z ustreznimi (administrativnimi in samodejnimi) mehanizmi nadzora nad kakovostjo podatkov. Določitev davčnih stopenj je družbeno, politično, strokovno in tudi sicer eden najbolj izpostavljenih procesov pri oblikovanju sistema obdavčitve nepremičnin. Proučiti velja predlog enotne davčne stopnje, ki jo priporoča Mednarodni denarni sklad (2015). Davčne stopnje so lahko tudi različne za različne vrste nepremičnin (na primer zemljišča so lahko obdavčena po drugačnih, praviloma višjih stopnjah kot stavbe, poslovne stavbe po drugačnih kot stanovanjske), vrste rabe nepremičnin, različne lokacije istovrstnih nepremičnin ali za različne davčne zavezance (na primer različne davčne stopnje za pravne osebe v primerjavi z davčnimi

stopnjami za fizične osebe). Pri tem velja poudariti, da so nesorazmerna razlikovanja lahko tudi v neskladju z ustavo. Prednosti zgolj ene proporcionalne davčne stopnje, ki se uporablja za obdavčitev vseh nepremičnin, so preprostost za uporabo in razumevanje, enotnost, preglednost in predvidljivost. Po drugi strani je s progresivnimi davčnimi stopnjami ali različnimi davčnimi stopnjami glede na zakonska merila mogoče doseči boljše finančne učinke, ter če je višja obremenitev povezana z ekonomsko sposobnostjo, tudi enakopravnejšo obravnavo zavezancev. Opredelitev davčnih stopenj naj občinam omogoča ustrezno raven avtonomije in s tem aktivnega upravljanja z davkom na nepremičnine, ob strogem spoštovanju načel sodobnega davčnega sistema in ustavnih načel. Pri morebitni določitvi različnih davčnih stopenj je pomembno, da se tovrstna odločitev presoja tudi skozi vidik administrativnih stroškov in učinkovitosti sistema. Glede na to, da je obdavčitev nepremičnin družbeno in ekonomsko občutljivo področje, ki terja sistematičen in večpodročno zasnovan pristop, predlagamo, da se izvede natančna analiza procesov po posameznih ravneh in deležnikih ter analizirajo procesna tveganja. Prouči naj se tolerančno območje sprejemljivosti napake modelov vrednotenja nepremičnin, predvsem z vidika zadovoljevanja načel sodobnega davčnega sistema in ustavnih načel.

Glede na izzive vzdržnosti javnih financ, zagotavljanja ustreznih virov za razvoj in konkurenčnost lokalnih skupnosti ter s ciljem približevanja sodobnim davčnim sistemom bo potrebno tudi v Sloveniji pristopiti k zagotovitvi izvedljivih in razumljivih pravnih, kakovostnih podatkovnih in učinkovitih procesnih podlag za uvedbo davka na nepremičnine. Pri tem naj bo vodilo, da bo proces obdavčitve kar se da administrativno enostaven, razumljiv za zavezance, pravičen, obremenitev naj bistveno ne odstopa od tiste, ki jo zavezanci plačujejo že sedaj, pri čemer naj bo davčna osnova čim širša, s čim manj izjemami. Cilj nepremičninskega davka naj ne bo predvsem finančni, ampak naj prispeva k ureditvi področja razlikovati rabe nepremičnin, urejanja prostora ter stanovanjske in socialne problematike ter enakomernejši porazdelitvi davčnega bremena med lastnike nepremičnin.

Viri:

Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo. 1999. Lastninsko preoblikovanje slovenskih podjetij. Poročilo o delu Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Ljubljana, Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo.

Bunn, D., Asen, E. 2022. International tax competitiveness Index 2021. Washington, Tax Foundation.

Državni zbor RS. 2022. Predlog Zakona o davku na prazne in velike nepremičnine. EPA: 2616-VIII. Ljubljana, Državni zbor RS.

- European Commission. 2011. Commission Staff Working Paper. Assessment of the 2011 national reform programme and stability programme for Slovenia. Brussels, European Commission.
- European Commission. 2019. Country Report Slovenia 2019. Commission Staff Working Document. Brussels, European Commission.
- Gralek, K., De Poli, S., Pfeiffer, P., Riscado, S., van der Wielen, W. 2020. Labour Tax Shift in Slovenia: Effects on Growth, Equality & Labour Supply. Economic Brief 057. Brussels, European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs.
- Grote, M., Borst, R., McCluskey, W. 2015. Slovenia. The 2013 Property Tax Act: Evaluation of its Design and the Employed Mass Valuation System. Washington, International Monetary Fund.
- International Monetary Fund. 2016. Technical Assistance report - the 2013 property tax act: evaluation of its design and the employed mass valuation system. Washington, International Monetary Fund.
- International Monetary Fund. 2019. IMF Country Report No. 19/58: Republic of Slovenia. Staff Report for the 2018 Article IV Consultation. Washington, International Monetary Fund.
- Ministrstvo za finance. 2002a. Gradivo za 12. sejo Programskega sveta – Izhodišča za predlog zakona o davku na nepremičnine in njegova vloga v sistemu financiranja občin. Ljubljana, Ministrstvo za finance.
- Ministrstvo za finance. 2002b. Izhodišče za predlog zakona o davku na nepremičnine. Ljubljana, Ministrstvo za finance.
- Ministrstvo za finance. 2004a. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Ljubljana, Ministrstvo za finance.
- Ministrstvo za finance. 2004b. Zakon o davku na nepremičnine. Ljubljana, Ministrstvo za finance.
- Ministrstvo za finance. 2010. Predlog Zakona o davku na nepremičnine - predlog za obravnavo. EVA: 2009-1611-0048. Ljubljana, Ministrstvo za finance.
- OECD. 2018a. OECD Tax Policy Reviews: Slovenia 2018. Paris, OECD Publishing.
- OECD. 2018b. Reshaping the Personal Income Tax in Slovenia. Paris, OECD Publishing.
- OECD. 2018c. The Role and Design of Net Wealth Taxes in the OECD. Paris, OECD Publishing.
- OECD. 2022. Tax on Property. Revenue Statistics. Paris, OECD.
- Podlipnik, J. 2014. Davek na nepremičnine: osnovne značilnosti, nekateri razlogi za sprejetje in proti njemu ter temeljni elementi za prihodnjo ureditev. Zbornik prispevkov. Dnevi slovenskih pravnikov 2014, 16.–17. oktober 2014, Portorož: str. 1131–1144.
- Ustavno sodišče RS. 1997. Odločba št. U-I-39/97. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.
- Ustavno sodišče RS. 2007. Odločba št. U-I-24/07. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Ustavno sodišče RS. 2014. Odločba št. U-I-313/13-86. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Ustavno sodišče RS. 2015a. Odločba št. U-I-125/14. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Ustavno sodišče RS. 2015b. Odločba št. U-I-125/14-17. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Ustavno sodišče RS. 2015c. Odločba št. U-I-139/14-13. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Ustavno sodišče RS. 2016a. Odločba št. U-I-168/15. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Ustavno sodišče RS. 2016b. Odločba št. U-I-190/15. Ljubljana, Ustavno sodišče RS.

Vlada RS. 2019a. Nacionalni reformni program 2019–2020. Ljubljana, Vlada RS.

Vlada RS. 2019b. Program stabilnosti 2019. Ljubljana, Vlada RS.

Vlada RS. 2020a. Nacionalni reformni program 2020. Ljubljana, Vlada RS.

Vlada RS. 2020b. Program stabilnosti 2020. Ljubljana, Vlada RS.

Vlada RS. 2021. Program stabilnosti 2021. Ljubljana, Vlada RS.

Vlada RS. 2022a. Nacionalni reformni program 2022. Ljubljana, Vlada RS.

Vlada RS. 2022b. Program stabilnosti 2022. Ljubljana, Vlada RS.

mag. Marko Novak

predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija

POROČILO Z GENERALNE SKUPŠČINE FIABCI V PARIZU (07.-10. 06. 2022)

Na generalni skupščini, ki je bila letos v Parizu, smo najprej poslušali poročila po posameznih področjih, kot tudi splošno poročilo o aktivnostih, katerega sestavni del je bilo tudi finančno poročilo. Dobro pripravljene materiali so omogočili neproblematično razpravo na posameznih področjih, kot tudi gladko sprejemanje sklepov. Praktično vsi sklepi so bili sprejeti s soglasjem.

Pri tem so bile poročane tudi aktivnosti po posameznih regijah, predvsem o volitvah v organe FIABCI 2020 in prenosu dela med starim in novim vodstvom.

V popoldanskem terminu smo poslušali različna predavanja, pri katerih je največji vtis pustila razprava o upravljanju mest. Predstavljen je bil tudi tako imenovani meta-model mesta, ki bi naj s pomočjo umetne inteligence pomagal uravnavati posamezna mesta ali velemesta. Nadaljevalo se je s predavanjem IT eksperta, ki je govoril, kako energijsko potratno je obdelovanje stotin milijard podatkov za to, da bi se upravljalo določene sklope delovanja mest. Med predavanjem sem imel občutek, da razvoj v smeri obdelav s pomočjo umetne inteligence, ki ga močno vzpodbujajo multinacionalke in velike države, ni prava pot. Govoriti o upravljanju mest preko meta-modelov je zelo vprašljivo, saj mislim, da bi morali svoje aktivnosti usmeriti v optimiranje gradnje infrastrukture za pitno vodo in kanalizacijo, hkrati pa iskati nove rešitve demografije gradnje za eksplozijsko rast prebivalstva in to predvsem v Afriki.

Moja razprava je bila zato v smeri premisleka o napovedanem globalnem premiku. Povedal sem, da bomo za vzpostavitev digitalnih mest porabili deset in več let, da bomo sploh videli, kaj je mogoče s temi orodji umetne inteligence doseči. Zato sem predlagal, da bi FIABCI z OZN in proizvajalci klimatskih naprav pripravil svetovno kampanjo, ki bi rezultirala v tem, da bi klimatske naprave ne bilo mogoče nastaviti na hlajenje pod 22 stopinj, saj je hlajenje na 18 stopinj vsaj za 4 stopinje nepotrebno nizko in potratno. Veliko nas je, ki nas sredi poletja, ko je zunaj 40 stopinj, v poslovnih prostorih zebe, čeprav imamo srajce z dolgimi rokavi in obleke. Pri tem sta me zelo podprla predstavnica ZDA in Španije. To je ideja, katere izvedba stane morda nekaj milijonov do nekaj deset milijonov evrov in prinaša rezultate takoj. Pri investiranju v umetno inteligenco in upravljanje mest preko meta-modelov pa bomo potrebovali

stotine milijard USD, hkrati pa ne vemo, ali bomo razvili pri tem uporabna orodja in ali bo ta orodja mogoče uporabiti tudi v realnih mestih. V meta-modelih mest vsi avtomobili hkrati začnejo voziti ob zeleni luči in se ustavijo pri rdeči, nihče ne stopi na prehod za pešce izven intervala, ki je za to namenjen, vsi avtomobili vozijo po omejitvah, noben avtomobil se ne pokvari ali mu zmanjka bencina, noben kolesar se ne vozi izven kolesarske steze. Če bodo delovali meta-modeli mest, ni nujno, da bodo orodja, razvita za to, tudi v resnici uporabna za upravljanje realnih mest v realnem času.

Na koncu smo imeli tudi volitve za novega evropskega podpredsednika, ki je postal Ramon Riera, predstavnik Španije, ki nas bo obiskal tudi ob počastitvi 30. letnice SNZ-FIABCI. Z njim sva se dogovorila, da bi poskušali skupaj delati intenzivno tudi na zmanjševanju energetske revščine, kar je aktualna tema ob izredni rasti cen energentov.

V SPOMIN PROF. DR. IVO LAVRAČ

častni član Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija
(1944 - 2022)

Prof. dr. Ivo Lavrač se je poslovil od nas sredi poletja 2022, s čemer je sklenil svoje bogato življenje, ki se je začelo ob koncu druge svetovne vojne (1944) v Zagrebu.

Pri petindvajsetih letih je diplomiral na Ekonomski fakulteti univerze v Ljubljani iz »input-output« razpredelnic, potem pri tridesetih letih pa je v Zagrebu magistriral z naslovom: »Regionalni strukturni modeli« (1974). S tem je svoja začetna teoretična znanja usmeril v ekonometrično področje ekonomije. Ekonometrija je stična točka med **ekonomijo**, **matematiko** in **statistiko**. In tako je pri prof. dr. Lavraču to kot »sidro« v nadaljnjem delu tudi ostalo in v tem stilu se je tudi najpogosteje izražal. Osebnostno sem ga tako tudi doživljal: če nekaj nekako ni mogel preveriti v svoji glavi, mladi bi rekli »v oblaku svojih enačb«, je premišljeval, včasih tudi molčal. Iz njegove bibliografije izhaja, da ga je na začetku študija ekonomije pritegnila zlasti kvantitativna analiza podatkov. Ukvarjal se je z sistemom družbenega računovodstva od 1974 in medrepubliških regionalnih modelov (doktorska disertacija iz 1979), ko je imel petintrideset let. Nadaljnjih triinštirideset let je bil osredotočen na »sisteme družbenih računov«, »podatkovne baze za narodnogospodarsko analizo«, »podatkovne baze za velike reforme«, na primer za prehod iz obdavčitve nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v obdavčitev nepremičnin po sistemu »ad valorem«, kjer je vodil tudi projekt priprave Registra nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije.

Konec lanskega leta sem med svojimi založenimi gradivi odprl zapiske predavanj prof. dr. Ivo Lavrača na podiplomskem študiju na Ekonomski fakulteti v Ljubljani (1985). Na Ekonomski fakulteti je bil zaposlen praktično svoj celoten delovni opus, štiri leta (1981-1985) pa je bil sočasno tudi pomočnik direktorja Zavoda za planiranje RS, predhodnika današnjega UMAR. Ko prebiram zapiske z njegovih predavanj, obujam spomin na tisto dobesedno »požiranje« njegovega znanja, ki smo ga bili podiplomskem študiju deležni pri kvantitativni analizi narodnega gospodarstva. Ne vem, zakaj nisem sedemintrideset let starih zapiskov predavanja dr. Lavrača, takrat še mladega doktorja ekonomije, vrgel v koš. Ampak, ko berem te zapiske po poglavjih oz. vsebinah, o katerih je dr. Lavrač predaval počasi, podprl s tabelami in shemami I-O tabel, tehničnimi koeficienti, dinamičnimi parametri v makro preglednicah, imam pred seboj izredno podkovanega ekonomista, s širino teoretičnega znanja iz ekonomije, statistike in matematike. Pregledujem praktične napotke za uporabo statističnih podatkov s področja Standardne klasifikacije dejavnosti (SKD), demografske

statistike za potrebe planiranja (t.i. demografske dinamične input-output tabele), za potrebe prehoda iz Enotne klasifikacije dejavnosti v SKD za potrebe ocene bruto družbenega proizvoda (BDP) ne le po materialni plati, ampak z vso družbeno nadgradnjo (zdravstvom, izobraževanjem oziroma šolstvom, kulturo in državno upravo itd.). Prebiram njegova predavanja o kohortni analizi, »cross-section« analizi, »time-series« analizi itd. Podoživljam njegovo dosledno opozarjanje na jasno razlikovanje med preglednicami tokov, stanj in neto sprememb. Da lahko tudi na pol laik razume, kaj se v ekonomiji dogaja. Da dojam, kako »ekonomski stroj« v družbenem miljeju (avtu) deluje; ne glede na lesk avta.

Ko sem se pred dnevi pogovarjal z enim od znanih slovenskih ekonomistov, mi pove, da ima občutek, da tisti, ki se danes javno oglašajo z mnenji o tem in onem, sploh ne poznajo, ali pa preslabo pogledajo kvantitativne podatke, kaj nam slednji lahko povedo. Prof. dr. Ivo Lavrač je bil definitivno človek, ki je imel najprej premislek, se zamislil o tem, ali obstaja kakšen vir o kvantitativnem podatku, ki lahko pove nekaj, ki v sebi nosi več informacij kot pa naključno mnenje ekonomista. Tako sem ga doživljal. Ob priliki sem mu potožil, da mi ni čisto jasno, zakaj gospodinjstva v Sloveniji kupujejo majhne površine gozdov, pod 1ha, saj ne vidim »racia« v teh nakupih. Dr. Lavrač pa: »Če jih kupujejo, že vedo, zakaj? Nek ekonomski razlog morajo imeti.« Malo sem skomignil in sem začel z ustno anketo, ki jo še nisem končal¹.

Prof. dr. Ivo Lavrač je bil sposoben sodelovanja z mnogimi ekonomisti, kar dokazuje njegova publicistika. Objavljene ima skupne projekte z najboljšimi slovenskimi ekonomisti; nekateri so potem prevzeli tudi zelo pomembna mesta v finančah, izvršni oblasti in zavodih.

Prof. dr. Ivo Lavrač ima obsežen publicistični opus. V naše Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija smo ga pritegnili kmalu po letu 2002, tako da je preko t.i. vsakoletne sekcije »FIABCI« v Portorožu nekajkrat predaval na temo davkov in stanovanjske politike. Hvaležni smo mu za predavanje o tem, ali je smiselno preiti iz dohodninske obdavčitve za najemnine na cedularno obdavčitev. Kar je padlo na plodna tla pri nosilcih davčne politike.

¹ Tako sem naletel na nek krajevni nenapisan običaj v okolici Žiri na Gorenjskem, to je v območju nekdane t.i. »Rupnikove obrambne linije«, da ko se otrok rodi, se kupi v njegovem imenu kar kakšen gozd, lahko tudi z malo lesne zaloge, tako za začetek popotnice v življenju. Podobno v Ribnici. Pri čemer so Ribničani še malo bolj pametni, saj zasledujejo, da je v gozdu »ta prava lejsna zaluga«, torej taka podrast, na primer dren, da bo potem primeren les za suho robo; da ko bo dete porastlo in uporabilo les za popoldanski dodaten zaslužek z izdelavo suhe robe »Nej vsak lejs dober lejs«. Ali pa v razmerah 2021 z visoko inflacijo v EU: Eden od kolegov, ki je povečal denarnih tok za tri milijone evrov v svoji firmi, ne vidi pa drugih naložb v zadnjih letih, je lani v 2021 kupil kar kmetijsko zemljo na večjem območju na Cresu: tako na zalogo, za zaščitno pred inflacijo.

Vsekakor pa je prof. dr. Ivo Lavrač »idejni oče«, da se v stanovanjsko politiko vpelje prehod iz subvencioniranja najemnin na univerzalni stanovanjski dodatek.

Večkrat sem članom Združenja izrazil hvaležnost prof. dr. Lavraču, da je pomagal z recenzijo dveh študij, ki sta bili narejeni za Ministrstvo za okolje in prostor v letih 2015 in 2017. Prva se nanaša na *»oceno izdatkov za stanovanjski dodatek in pripravo nove osnove za določitev vrednosti stanovanj v javni lasti s ciljem zaračunavanja stroškovne najemnine«*. Druga se nanaša na *»Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih«*. Prav na podlagi Lavračevih kritičnih predlogov sta bili obe na ekonomskem segmentu dopolnjeni s predlogom instrumentov, ki bodo pripomogli k povečanju ponudbe najemnih stanovanj, ne pa toliko k povpraševanju po nakupu. Eden od pomembnih instrumentov, ki ga je Lavrač zagovarjal, je prav davek na nepremičnine, ki mora imeti osnovo pod tržno vrednostjo, pa vendar čim bližje tržni vrednosti (ad valorem). Verjel je, da je tržna vrednost pozitivno kolerirana z obsegom gospodarske javne infrastrukture (GJI) na enoto gradbene površine; in je zato to dobro tudi za občine, ki morajo financirati obnovo GJI. Predvsem pa je verjel, da bo **stanovanjski dodatek** (za najemnino in za obratovalne stroške) reševal bolj pravično stanovanjsko stisko revnih (prosilcev), kot pa dodeljevanje stanovanj le nekaterim, drugi, včasih več kot pol prosilcev, pa morajo čakati v čakalni vrsti, na nekih listah dolga leta, s čemer si ne morejo kaj dosti pomagati. Strinjal se je, da je je mogoč prehod na sistem »stanovanjskega dodatka« brez uvedbe sistemskega vira financiranja.

Izredno smo mu tudi hvaležni, da se je vključil v naše Združenje.

Vodil je pripravo strokovnih podlag za uvedbo davka na nepremičnine po naročilu države. Tudi na tem področju žal ni dočakal uresničitve svojih idejnih predlogov².

Bil je erudit in človek poglobljene ekonomske misli, ki je svoje celotno delo usmerjal v narodne-gospodarske analize in družbene račune za razumno uravnavanje ekonomije, hkrati pa tudi z zelo razvitim socialnim čutom za malega človeka. To je bilo najbolj zaznavno v številnih strokovnih predlogih na področju nacionalne stanovanjske politike, ki žal še vedno niso našle mesta v stanovanjski zakonodaji.

² *Takole je pol v šali in pol zares dejal, da imamo lahko vrednost nepremičnin v »davčnem registru« v enem mesecu. Pozove se vse državljane, da sporočijo svojo oceno »tržne vrednosti« v register, država pa se po koncu meseca obveže, da jih bo po javljeni »tržni vrednosti« odkupila; če jih želijo prodati. Z uporabo odmerne lestvice (npr. med 0,5 do 1) od njihove ocene, pa se potem izračuna davčna osnova in odmeri davek. Lahko se to tudi vsako leto ponovi. Menil je, da bi bilo ca 68% odgovorov primerno zanesljivih.*

Za našim spoštovanim kolegom in prijateljem Ivom ostaja globoka vrzel v slovenski ekonomski stroki na področjih, ki jih je najbolj zaznamoval s svojimi poglobljenimi študijami, vedno podprtimi z analitičnimi podatki in primerjavami s širšim mednarodnim prostorom. Kljub bolezni, ki ga je pestila zadnja leta, je ostal do konca iskrivega duha, vedno tudi pripravljen prisluhniti vprašanjem, s katerimi smo se obračali nanj s prošnjo za mnenje ali nasvet.

Ivo ni odšel, ostaja z nami z vsem svojim delom in vizionarskimi idejami urejanja številnih odprtih družbenih vprašanj.

Ljubljana, september 2022
Anton Kožar

ZAHVALA SPONZORJEM

Izdajo te slavnostne številke Nepremičninskega informatorja in praznovanje 30-letnice Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija so podprli naslednji sponzorji

Poslovne storitve,
Aleš Podboršek s.p.

BTC d.o.o.
www.btc.si

CBE d.o.o.
www.cbe.si



Digi Data d.o.o.
www.digidata.si



Igea, d.o.o.
www.igea.si



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



LOCUS prostorske
informacijske rešitve, d.o.o.
locus.si

N-INVEST d.o.o. Domžale
www.n-
invest.eu/index.php/sl/



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



REALITETA - Robert
Geisler s.p.
www.realiteta.si



Skupina Optima d.o.o.

SVETINVEST, Janko
Popovič s.p.

VBt d.o.o.
www.vbt.si

