

Slamnikarska 3b
1230 Domžale

Datum: 15.03.2021

Republika Slovenija
Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

Zadeva: Poročilo o delu Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija za obdobje od 14.3.2019 do 14.3.2021 o uresničevanju statusa nevladne organizacije na področju urejanja prostora in Program dela združenja za obdobje 2021 - 2023

1. UVOD:

Republika Slovenija - Ministrstvo za okolje in prostor je našemu združenju z Odločbo št. 215-13/2019 z dne 14.03.2019, ki je postala pravnomočna 14.04.2019, podelilo status nevladne organizacije na področju urejanja prostora, ki deluje v javnem interesu. V skladu z Zakonom o nevladnih organizacijah (Ur. l. RS št. 21/18, ZNorg) , 45. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 61/17, ZUreP-2) in 2. točko citirane odločbe pošiljamo poročilo o delu za obdobje od 14.3.2019 do 14.3.2021, iz katerega so razvidne izvedene aktivnosti Združenja na področju urejanja prostora v javnem interesu, kakor tudi Program dela Združenja za obdobje 2021-2023.

V tem obdobju Združenje ni sprejelo nobenih sprememb ustanovitvenega akta, ki se nanašajo na namen delovanja združenja in dejavnost organizacije ter uporabo presežkov prihodkov nad odhodki ali na prenos premoženja v primeru prenehanja.

2. Poročilo o aktivnostih in delovanju na posameznih področjih:

2.1. Stanovanjska zakonodaja in stanovanjska politika:

2.1.1. Delovni osnutek SZ-2 (novi Stanovanjski zakon):

Združenje je skupaj z GZS-ZPN, Zvezo društev pravnikov Slovenije, Inženirsko zbornico Slovenije in Stanovanjskim skladom RS 30.10.2019 na GZS organiziralo okroglo mizo o delovnem osnutku novega SZ-2, ki ga je dalo v javno razpravo Ministrstvo za okolje in prostor. Na podlagi razprave na okrogli mizi smo pripravili »Skupna stališča, pripombe in predloge okrogle mize o delovnem osnutku SZ-2 30.10.2019« in jih dne 22.11.2019 poslali Ministrstvu za okolje in prostor (priloga št. 1).

2.1.2. Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1« (EVA: 2020-2550-0053) z dne 18.08.2020:

Pripravili smo pripombe k predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 in jih poslali MOP dne 18.08.2020 (priloga št. 2).

2.2. Problematika stanovanjske oskrbe v Republiki Sloveniji:

Skupaj z GZS-ZPN in ZLAN smo dne 15.07.2020 poslali Predsedniku Vlade RS pismo glede nujnosti celovitejšega in učinkovitejšega pristopa k urejanju stanovanjske oskrbe v Republiki Sloveniji glede na cilje in naloge, določene z ReNSP 15-25. Med drugim smo predlagali tudi, da se čimpreje še pred sprejetjem nove stanovanjske zakonodaje ustanovi Stanovanjski svet pri Vladi RS, ker ocenjujemo, da je nujno zagotoviti učinkovitejše usklajevanje delovanja različnih ministrstev in drugih deležnikov na tem področju. Prav tako smo predlagali pripravo Nacionalnega razvojnega načrta na področju stanovanjske oskrbe za obdobje 2021-2027, ki bi bil tudi podlaga za predvideno pridobivanje in uporabo sredstev EU za obnovo in okrevanje, kakor tudi kohezijskih sredstev EU. Ugotavljamo, da takšen Nacionalni razvojni načrt za stanovanjsko področje ni bil pripravljen, čeprav bi bil nujen za doseganje ciljev in nalog ReNSP 15-25. Ocenili smo, da je nujno tudi pripraviti poročilo o petletnem izvajanju ReNSP 15-25 in preveriti, ali je potrebno spremeniti in dopolniti cilje z novim Nacionalnim načrtom, ki bo določal tudi na novo določene kvantitativne cilje, zlasti gradnjo javnih najemnih stanovanj in začetek javnega najema stanovanj. Žal moramo ugotoviti, da kljub obljubam in napovedim ni prišlo do nobenega neposrednega dialoga z MOP na tem področju (pismo predsedniku Vlade RS z dne 13.07.2020 - priloga števil. 3).

2.3. Javni najem stanovanj:

V tem obdobju smo na podlagi dogovora s SSRS in z Geodetskim inštitutom Slovenije aktivno sodelovali pri pripravi strokovnih podlag za začetek delovanja sistema javnega najema stanovanj.

2.4. Predlog novega Zakona o urejanju prostora (ZUrep-3) (EVA: 2020-2550-0074):

Združenje je pripravilo pripombe k predlogu novega Zakona o urejanju prostora (ZUrep-3) in jih 20.10.2020 poslalo Ministrstvu za okolje in prostor (priloga števil. 4).

2.5. Osnutek novega Gradbenega zakona (GZ-1):

- a. Skupaj z Združenjem lastnikov nepremičnin (ZLAN) smo pripravili Pripombe k osnutku Gradbenega zakona (GZ-1) in jih 2.9.2020 poslali Ministrstvu za okolje in prostor (priloga števil. 5).
- b. Pripravili smo pobudo glede izdajanja gradbenih dovoljenj – izvajanje 3. odst. 6. člena Zakona o začasnih ukrepih v zvezi s sodnimi, upravnimi in drugimi javno pravnimi zadevami za obvladovanje širjenja nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) (ZZUSUDJZ) in jo 08.04.2020 poslali Ministrstvu za javno upravo ter Ministrstvu za okolje in prostor (priloga števil. 5).

2.6. Zakon o katastru nepremičnin:

K osnutku Zakona o katastru nepremičnin smo 05.06.2019 preko naših članov Projektnega sveta za prenovo sistema obdavčitve nepremičnin poslali Pripombe in predloge, na katere smo 29.11.2019 prejeli od MOP GURS dne odgovore na pripombe (pripombe z dne 05.06.2019 so priloga števil. 6).

2.7. Novi modeli za množično vrednotenje nepremičnin in spremembe ZMVN-1B:

V letu 2019 in 2020 smo sodelovali v javni obravnavi osnutkov novih modelov za množično vrednotenje nepremičnin, ki jih je pripravila GURS. V okviru Združenja smo pripravili pripombe na osnutek novega modela MVN za stavbna zemljišča (SPZ) in jih poslali GURS dne 24.04.2019 (pripombe so priloga števil. 7).

Prav tako smo v okviru Združenja pripravili pripombe in predloge na osnutek Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja ter osnutek novega modela množičnega vrednotenja za bencinske servise.

Na podlagi teh pripomb so GURS, Ministrstvo za finance in MOP pripravili spremembe in dopolnitve Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1B), s katerimi so bile na novo usklajene osnove in merila za ureditev prostorskih podatkov za množično vrednotenje posebnih enot vrednotenja (pristanišča, elektrarne in bencinski servisi). Pripombe in predlogi na osnutek novega modela množičnega vrednotenja ter osnutek Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja so bile naročene s strani Trgovinske zbornice Slovenije, vendar so bile potem predmet večkratnih usklajevanj na GURS z udeležbo predstavnikov Ministrstev za finance, infrastrukturo ter okolje in prostor in so bile usklajene pred sprejemom Uredbe o modelih za množično vrednotenje nepremičnin 26.03.2020

(pripombe so priloge šte. 8).

2.8. Zakonska ureditev najemnih razmerij za poslovne prostore:

Združenje je po izbruhu korona-kriz v Sloveniji že 06.04.2020 poslalo Vladi RS predlog za nujne spremembe in dopolnitve veljavne zakonodaje, ki ureja najem poslovnih prostorov in sicer zaradičasne prepovedi opravljanja storitev v trgovinski in vrsti drugih storitvenih dejavnosti kot enega od ukrepov zaradi epidemije COVID-A (pobuda z dne 06.04.2020 je priloga šte. 9).

V nadaljevanju je naše združenje poslalo Vladi RS in pristojnemu Ministrstvu za pravosodje, kakor tudi Ministrstvu za okolje, dodatne pobude za zakonsko ureditev posledic začasne prepovedi uporabe poslovnih stavb in poslovnih prostorov, ki jih je je Vlada RS potem vključila v predlog PKP5 (pobude so priloge šte. 9).

2.9. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju:

Pripravili smo mnenje, pripombe in predloge k »Predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju« in jih dne 13.06.2019 poslali Ministrstvu za okolje in prostor (priloga šte. 10).

2.10. Sistemska ureditev NUSZ:

Naše združenje že pet let vztrajno opozarja in daje pobude za nujne zakonodajne posege glede sistemske ureditve NUSZ zaradi številnih nezakonitih in protiustavnih odlokov občin o osnovah in merilih za odmero NUSZ. Doslej naše pobude niso bile uspešne z utemeljitvijo zlasti Ministrstva za finance, da bodo ti problemi odpravljeni z novim davkom na nepremičnine. Glede na to, da se sprejem zakona o davku na nepremičnine stalno odmika v nedoločen prihodnji čas, smo v našem združenju prepričani, da so nujni zakonodajni posegi na tem področju, med drugim še posebej glede ureditve in javnosti podatkov o pozidanih in nezazidanih stavbnih zemljiščih v občinskih zbirkah podatkov za odmero NUSZ. Večkrat smo že predlagali, da se z zakonom določi obveznost uporabe podatkov REN GURS za namene odmere NUSZ, saj Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin iz l. 2017 zagotavlja ustrezne mehanizme oziroma postopke za učinkovito uporabo pravnih sredstev zavezancev za plačilo NUSZ – lastnikov nepremičnin, česar sedanja zakonodaja s členi 218-218.c in č ZGO-1 ne zagotavlja. Glede na takšno stanje smo se v združenju odločili, da pripravimo predlog zakonodajne pobude na Ministrstvo za okolje in prostor za nujno zakonsko ureditev najbolj odprtih vprašanj na tem področju.

Poleg tega v okviru združenja že dlje časa poteka priprava osnutka vzorčnega odloka o osnovah in merilih za odmero NUSZ, ki ga bomo poslali potem kot našo pobudo vsem trem skupnostim oziroma združenjem občin, kakor tudi Ministrstvu za okolje in prostor, Ministrstvu za finance ter Ministrstvu za javno upravo, FURS ter GURS.

2.11. Urejanje prostorskih podatkov:

Tako v okviru priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin, kakor tudi urejanja prostora in graditve objektov že nekaj let v našem združenju ugotavljamo, da na tem področju ni temeljni problem samo ali predvsem ustreznost veljavne zakonodaje, temveč med drugim neuskkljenost številnih baz javnih podatkov. Zato smo Ministrstvu za okolje in prostor izročili več pobud za celovitejši pristop na tem področju, ki jih prilagamo tudi temu poročilu (priloga šte. 11).

2.12. Izobraževalne aktivnosti:

Vsako leto za člane združenja organiziramo brezplačna izobraževanja, tako ali drugače povezana z nepremičninami.

Dne 05.12.2019 smo tako organizirali predavanje »Aktualna gospodarska situacija doma in v svetu in vpliv na nepremičninski trg in nepremičninske posle (izvajalca: g. Domen Prašnikar, VALIOR d.o.o. in g. Andrej Lampe, NAI SIGNIFICA d.o.o.).

Dne 26.11.2020 smo organizirali predstavitev digitalnih platform Trgoskop-2 in AMAS za učinkovitejše delo na področju nepremičnin in prostora (izvajalka: ga. Ajda Mrzel Kaluža, ARVIO d.o.o.).

3. Zaključne ugotovitve

Ugotavljamo, da kljub našim prizadevanjem in velikim strokovnim naporom naših članov nismo uspeli z nekaterimi svojimi pobudami:

3.1. Register stanovanj v RS:

V naših pripombah na osnutek SZ-2 smo predlagali, da se končno zakonsko uredi register stanovanj v RS po vzoru vseh sosednjih držav, vendar pristojno ministrstvo zaenkrat ni odgovorilo na to pobudo.

3.2. Spremljanje (evidenca) stanovanjskih najemnin na ravni občin, regije in države:

Že nekaj let ugotavljamo, da ni ustrezno organiziran sistem spremljanja stanovanjskih najemnin v državi, zlasti na ravni občin, kar ne zagotavlja nujnih podatkov za vodenje stanovanjske politike tako na državni ravni, še posebej pa ne na ravni občin.

3.3. Nova sistemska ureditev obdavčitve nepremičnin:

V zadnjih dveh letih ni bil dosežen noben napredek glede uvedbe davka na nepremičnine. Z nastopom nove Vlade RS je bil ukinjen prejšnji Projektni svet za usmerjanje priprave nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin, pri delu katerega je sodelovalo 5 strokovnjakov iz vrst našega združenja. Vendar so bili doseženi določeni pomembni premiki prav preko delovanja tega Projektnega sveta nekateri premiki na področju priprave podatkov za pobude množičnega vrednotenja nepremičnin, kot je npr. Zakon o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne cestne in železniške infrastrukture (ZEDRZ). Še vedno pa ostaja odprto vprašanje sprejema zakona o davku na nepremičnine, ki jo po našem prepričanju zelo pomemben vzvod tudi za urejanje prostora.

predsednik:

mag. Marko Novak, univ. dipl. ing. str.

Priloge:

Prilogi 1:

1. Povzetek »Skupnih stališč, pripomb in predlogov okrogle mize o delovnem osnutku SZ-2« 30.10.2019 z dne 22.11.2019
1. MOP – Kratki na odgovori na pripombe z dne 16.01.2020

Prilogi 2:

2. Spremni dopis z dne 18.08.2020
2. Pripombe k »Predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1« (predlog: EVA-2020-2550-0053) z dne 18.8.2020

Priloga 3:

3. Problematika uresničevanja razvojnih politik na področju nastanitev ter stanovanj v Republiki Sloveniji z dne 13.7.2020

Priloga 4:

4. Pripombe k predlogu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) z dne 19.10.2020

Prilogi 5:

5. Spremni dopis z dne 02.09.2020
5. Pripombe k osnutku Gradbenega zakona – GZ-1 z dne 1.9.2020
5. Spremni dopis z dne 08.04.2020

5. Pobuda glede izdajanja gradbenih dovoljenj z dne 08.04.2020

Priloga 6:

6. Pripombe k Osnutku zakona o katastru nepremičnin z dne 4.6.2019

Prilogi 7:

7. Dopis GURS-u z dne 26.09.2019

7. TSZ – Pobuda za spremembe in dopolnitve ZMVN-1 – hitri postopek z dne 24.4.2019

Priloge 8:

8. TZS – Pripombe k Predlogu Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja in Predlogu Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja z dne 5.4.2019

8. TZS – Pobuda za čimprejšnje spremembe in dopolnitve ZMVN-1 – posebne enote vrednotenja (bencinski servisi) z dne 16.4.2019

8. TZS – Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin z dne 22.5.2019

8. TZS – Pripombe k osnutku Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebne množičnega vrednotenja z dne 27.5.2019

8. TZS – Pripombe k predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in k osnutku pravilnika o posebnih enotah vrednotenja z dne 29.5.2019

8. MF – Odgovor na pripombe z dne 5.6.2019

8. TZS – Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o vsebini vprašalnikov za pridobivanje podatkov za potrebe množičnega vrednotenja z dne 14.6.2019

8. MOP – Odgovori in pojasnila z dne 20.6.2019

8. TZS – Stališče k osnutku modela vrednotenja za bencinski servise z dne 15.11.2019

8. TZS – Predlog Pravilnika o posebnih enotah vrednotenja z dne 17.1.2020

8. TZS – Predlog Uredbe o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin z dne 2.3.2020

Priloge 9:

9. Predlog za nujno zakonsko ureditev prilagoditve najemnin in zakupnih razmerij zaradi nemožnosti uporabi nepremičnin z dne 6.4.2020

9. MF – odstop MP Predloga Zveze društev pravnikov Slovenije in Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija za dopolnitev OZ z dne 6.4.2020

9. Pripombe in predlogi k osnutku #PKP2 – Finančni ukrepi 13: Najemnine z dne 17.4.2020

9. MP – Predlog za dopolnitev OZ in Pripombe in predlogi k osnutku #PKP2 – odgovor MP z dne 21.4.2020

9. TZS – Predlog Zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic pandemija COVID-19 z dne 23.4.2020

9. Predlogi za dopolnitev Predloga zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic pandemija COVID-19 z dne 26.4.2020

9. MOP – predlog za dopolnitev Predloga zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic pandemija COVID-19 – odziv MOP z dne 13.5.2020

9. TZS – Predloga Zakona o interventnih ukrepih za omilitev in odpravo posledic epidemije COVID-19 z dne 22.5.2020

9. Dopis predsedniku Vlade RS z dne 6.10.2020

9. Dopis predsedniku Državnega zbora RS in vodjem poslanskih skupin DZ RS z dne 6.10.2020

9. Vlada RS – Predlogi za ureditev najemnih razmerij za poslovne prostore z dne 20.11.2020

Priloga 10:

10. Mnenje k »Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju« z dne 13.6.2019

Priloge 11:

- 11. Dopis MOP-u z dne 26.9.2019
- 11. Dopis MF z dne 29.7.2019
- 11. Dopis MOP-u Nekateri nujni ukrepi države z dne 08.05.2020