



Številka: 00105-25/2019/4
Datum: 13. 6. 2019

Odgovor na poslansko pobudo dr. Mateja T. Vatovca v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami in zazidljivimi parcelami v lasti Družbe za upravljanje terjatev bank

Poslanec dr. Matej T. Vatovec v svoji pisni pobudi uvodoma navaja Sporazum o sodelovanju med strankami Listo Marjana Šarca, Socialnimi demokrati, Stranko modernega centra, Stranko Alenke Bratušek, Demokratično stranko upokojencev Slovenije in stranko Levica za leto 2019, ki predvideva, da bo marca 2019 ustanovljena ožja skupina predstavnikov Ministrstva za okolje in prostor ter Levico, ki bo zadolžena za prenovo stanovanjske politike. Med drugim bo skupina pripravila tudi predlog prenosa nepremičnin iz Družbe za upravljanje terjatev bank, d.d. (v nadaljevanju: DUTB) na stanovanjske sklade.

Poslanec navaja, da glede na to, da DUTB stanovanjske nepremičnine in zazidljive parcele v svoji lasti prodaja, ne bo mogoče izvesti prenosa na stanovanjske sklade, posledično pa bo reševanje stanovanjske problematike oteženo. Poslanec navaja, da je DUTB aprila letos objavila razpis za zbiranje ponudb za prodajo stavbnih zemljišč pri Terminalu v Sežani in začela z dnevi odprtih vrat za prodajo stanovanj v poslovno-stanovanjskem objektu Koprška vrata v Kopru. Poslanec predvideva, da namerava DUTB nepremičnine prodati pod ceno po hitrem postopku.

Zato naslavlja na vlado pobudo, da le ta kot skupščina DUTB, nemudoma prekine prodajo stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v lasti DUTB ter da skladno z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15) DUTB naloži pripravo enotnega seznama stanovanj in zemljišč, kjer se skladno s prostorskimi akti občin lahko gradijo stanovanja.

* * *

Vlada uvodoma pojasnjuje, da je Ministrstvo za finance proaktivno pristopilo k navedeni tematiki. Po okrogli mizi, ki je potekala 15. 4. 2019 na temo reševanja stanovanjske problematike mladih, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) na vlado naslovil dopis s prilogo » Predlog za prenos nepremičnin na Stanovanjski sklad Republike Slovenije« in ga v vednost posredoval Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) ter DUTB. Generalni sekretariat vlade je predmetni dopis posredoval v reševanje Ministrstvu za finance, ki je na tej podlagi že sklicalo sestanek s predstavniki DUTB in SSRS. Na sestanku je bila pregledana tabela nepremičnin v lasti DUTB, primernih za prenos, ki jo je SSRS posredoval skupaj z dopisom. Sprejet je bil sklep, da se glede nepremičnin, o katerih sta se tako DUTB kot SSRS izrekla za primerne za prenos, obe stranki med seboj dogovorita glede izmenjave potrebnih podatkov. Dogovorjeno je bilo še, da se postopki prodaje, ki jih vodi DUTB in so že v zaključni fazi, dokončajo.

Na podlagi prejetega odgovora s strani MOP vlada tudi pojasnjuje, da je bila ustanovljena Delovna skupina za Vzpostavitev pogojev za gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki jo sestavljajo predstavniki Levice in MOP. Skupina se je dne 10. 5. 2019 sestala na svoji prvi seji. V nadaljevanju vlada podaja podrobnejša pojasnila v zvezi s konkretnimi nepremičninami v lasti DUTB, na katere se nanaša poslansko vprašanje. Podatke je posredovala DUTB.

Stavbno zemljišče pri terminalu v Sežani

Omenjeno zemljišče je del industrijske cone v Sežani, ob njem teče železniška proga in avtocesta. Namenska raba zemljišča je opredeljena kot zazidljivo zemljišče za industrijsko gradnjo, kar pomeni, da zemljišče ni primerno za gradnjo stanovanj oziroma obstoječi prostorski načrti take gradnje ne predvidevajo. Tudi v primeru spremembe prostorskih aktov bi bila gradnja stanovanj sredi industrijske cone neracionalna. Na podlagi navedenega DUTB ocenjuje, da zemljišče za stanovanjske sklade najbrž ni zanimivo.

Poslovno-stanovanjski kompleks Koprski vrata v Kopru

DUTB pojasnjuje, da stanovanj v Koprskih vratih nikakor ne prodaja pod tržnimi cenami. Postopek prodaje poteka na način zbiranja zavezujočih ponudb, ki se je v dosednji praksi prodaje stanovanj v lasti DUTB izkazal kot izjemno uspešen. DUTB tudi ne hiti z omenjeno prodajo, saj se objekt kot celota aktivno oglašuje že več kot eno leto. Pri prodaji se upošteva odobreno prodajno strategijo za ta projekt s strani vseh organov odločanja. V obdobju zbiranja ponudb stanovanjski skladi niso izkazali interesa za nakup niti celotnega projekta niti posameznih stanovanj v objektu. Ker DUTB za celoten objekt ni prejela ponudbe v pričakovani višini, je DUTB na podlagi odobrene strategije v aprilu 2019 začela aktivno oglaševati prodajo stanovanj in poslovnih prostorov v objektu.

DUTB prodaja stanovanja z zbiranjem zavezujočih ponudb, poslovne prostore pa z zbiranjem nezavezujočih ponudb. Pri tem izklicne cene posameznih enote služijo za izhodišča, ponudbe morajo biti podane najmanj po teh vrednostih ali višje. Zaradi ogromnega interesa za nakup predvsem stanovanj, je DUTB ogleda omejila na Dneve odprtih vrat v obdobju od 26. aprila do 26. maja 2019. Ogleda za DUTB izvaja nepremičninska družba RE/MAX, d.o.o., ki je bila izbrana preko javnega naročila.

Povprečna izklicna cena stanovanja v Koprskih vratih znaša 2.461 EUR/m²¹ neto tlorisne površine (z vključenim DDV in dvema parkirnima mestoma). Zainteresirani kupci lahko v med 26. aprilom in 31. majem 2019, ob plačilu varščine 5.000 EUR, oddajo zavezujočo ponudbo po najmanj izklicni ceni. Izklicne cene so bile oblikovane upoštevaje podrobne cenitve vsakega posameznega stanovanja. Cenitev je bila pripravljena oktobra 2018 s strani izkušene certificirane cenilke iz DUTB, in sicer po metodi tržnih primerjav (realiziranih primerljivih prodaj), upoštevaje leto izgradnje objekta (uporabno dovoljenje pridobljeno 2013), stanje objekta in podobno, kar se je odrazilo v tržni vrednosti stanovanj, ki je približno 10 % nižja od realiziranih cen novih stanovanj v Kopru v letu 2018. Za orientacijo velja izpostaviti, da so oglaševane cene novjših stanovanj v Kopru na spletnem portalu nepremicnine.net² približno 9 % višje od izklicnih cen stanovanj v Koprskih vratih, pri čemer pa je razlika med oglaševano in realizirano ceno med 10 do 15 %.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je bila v letu 2018 povprečna realizirana cena stanovanj v Kopru 2.320 EUR/m² uporabne površine³ z vključenim DDV. Izklicne cene stanovanj v Koprskih vratih so v primerjavi z omenjenimi v povprečju bistveno višje, in sicer 2.827 EUR/m² uporabne površine. Upoštevaje izkušnje pri prodaji stanovanj iz sosesk

¹ Neto tlorisno površina upošteva neto površino stanovanja in shrambe brez faktorjev.

² Analiza 20 oglaševanih cen stanovanj v Kopru na nepremicnine.net na dan 29. 4. 2019, kjer znaša povprečna oglaševana cena m² stanovanja (letnik med 2010 – 2018) v Kopru 2.667 EUR (z vključenim DDV in 1-2x PM).

³ Uporabna površina zajema izključno tisto tlorisno površino stanovanja, v kateri se lahko biva, in ne zajema teras, shramb ipd.

Nokturno in Celovski dvori (kjer je bila končna vrednost višja od izhodiščnih za okoli 20 %), je realno pričakovati, da bodo končne cene v povprečju višje celo od zadnjih realiziranih prodaj novogradenj v Kopru. Na podlagi odobrene strategije DUTB pričakuje priliv iz prodaje enot v objektu Koprška vrata med 25 in 26 mio EUR. S temi sredstvi bo DUTB poplačevala svoje obveznosti.

DUTB enakim načelom in pristopom sledi tudi pri prodaji drugih nepremičnin v portfelju. Pri določanju oglaševanih cen in končno tudi pri odobritvi prodajnih cen se upoštevajo interne cenitve, ki jih oblikujejo izkušeni certificirani cenilci. Pri tem cenitve za sprejem odločitev o prodaji ne smejo biti starejše od 1 leta, kar omogoča stalno prilagajanje cenam na trgu.

Omeniti je potrebno tudi, da je, v interesu gospodarne in transparentne rabe javnih sredstev, vlada 18. 4. 2019 s sklepom št. 40300-19/2018/8 spremenila Smernice za delovanje DUTB (v nadaljevanju: smernice), ki jih na podlagi petnajstega odstavka 11. člena Zakona o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank (Uradni list RS, št. 105/12, 63/13 – ZS-K, 23/14 – ZDIJZ-C, 104/15, 26/17 – ORZUKSB33 in 27/17 – popr.; v nadaljevanju: ZUKSB) določi vlada. Spremembe smernic se nanašajo na kazalnik stroškovne učinkovitost, poročanje DUTB, top-up klavzulo, upoštevanje cenitev pri nepremičninah in druge strateško pomembne odločitve. Tako je v poglavju o odsvojitvi premoženja med drugim določeno, da mora DUTB pri odločitvi o prodaji sredstev upoštevati načelo gospodarne in transparentne uporabe državnih sredstev ter njihove najvišje mogoče povrnitve.

DUTB bo morala pri prodaji nepremičnin upoštevati celovite cenitve, ki bodo morale biti skladne z interno določeno metodologijo. DUTB bo lahko prodajala nepremičnine po cenah, ki bodo lahko izjemoma nižje od aktualne cenitve v primeru, ko bo kreditni odbor presodil, da bi to pospešilo prodajo oziroma bo to upravičeno in smotno z vidika aktualne poslovne strategije DUTB. Morebitna tovrstna odstopanja, višja od 10 % od aktualne cenitve, bo morala DUTB sporočiti Ministrstvu za finance v roku 1 meseca.

Prav tako bo DUTB morala v pogodbah o prodaji terjatev in nepremičnin predvideti top-up klavzulo s katero se kupec zaveže, da bo pokrila razliko med ceno, dogovorjeno v pogodbi, in morebitno višjo ceno, dogovorjeno v poznejšem nakupu oziroma prodaji. V kolikor DUTB omenjene klavzule v posamezni pogodbi ne bi določila, bo morala razloge za takšen odstop utemeljiti Ministrstvu za finance. Tak pristop po mnenju vlade lahko doprinese k temu, da bo terjatev ali nepremičnina s strani DUTB prodana najboljšemu ponudniku in da se prepreči špekulativne nakupe in preprodaje sredstev DUTB.

Bistveno pa je, da mora biti celoten postopek sprejemanja odločitve DUTB o razpolaganju s premoženjem dokumentiran tako, da je mogoča njegova rekonstrukcija.

Vlada sklepno poudarja, da mora DUTB pri svojem poslovanju v celoti spoštovati ZUKSB. V skladu z ZUKSB mora DUTB pri prodaji svojega premoženja, kamor sodijo tudi nepremičnine, zasledovati cilj maksimalne povrnitve premoženja vsem davkoplačevalcem. Vsak odklon od takšnega načina upravljanja premoženja, torej tudi neodplačen prenos zemljišč na stanovanjske sklade, bi pomenil odmik od zakonskih obveznosti DUTB in bi vplival na doseganje zastavljenih ciljev DUTB. Potrebno pa je upoštevati tudi, da je DUTB družba v 100 % državni lasti, zaradi česar mora njeno delovanje slediti tudi širšemu javnemu interesu, kot je opredeljen v določenih ključnih strateških dokumentih države, ki urejajo vsebine, povezane s poslovanjem DUTB. Eden takšnih dokumentov je tudi Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025. Tako je predvideno, da bo na podlagi sklepa vlade kot skupščine DUTB, izveden odplačen prenos določenih nepremičnin, primernih za gradnjo javnih najemnih stanovanj, iz DUTB na SSRS. V kolikor SSRS za potrebe financiranja prenosa identificiranih nepremičnin ne

bi imel na razpolago dovolj sredstev, ima ustanovitelj, to je vlada, možnost povečati namensko premoženje SSRS.