



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestni svet

**Svet za varstvo pravic  
najemnikov stanovanj**

Mestni trg 1  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 45 30  
faks: 01 306 45 32  
svpnsvmo1@ljubljan.si  
www.ljubljana.si

Številka: 03226-12/2014-1  
Datum: 24. 9. 2014

**Ministrstvo za infrastrukturo in prostor  
Direktorat za prostor**

**Langusova ulica 4  
1535 Ljubljana**

**ZADEVA: PRIPOMBE SVETA ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV STANOVANJ V  
MESTNI OBČINI LJUBLJANA NA NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM 2015 -  
2020**

Spoštovane, spoštovani,

Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana je na podlagi javne razgrnitve ter gradiva za predhodno posvetovanje za širšo strokovno in laično javnost pripravil svoje pripombe, stališča in predloge glede novega koncepta stanovanjske politike in Nacionalnega stanovanjskega programa (v nadaljevanju NSP).

Po skrbni analizi gradiva se je vsebinsko posvetil nekaterim konceptom stanovanjske politike v Sloveniji in predvidenemu programu – Nacionalnemu stanovanjskemu programu. Na podlagi analize smo pripravili skupek pripomb in Vam jih posredujemo v nadaljevanju.

Sam koncept Nacionalnega stanovanjskega programa bi moral biti dodelan na podlagi izvrševalcev stanovanjskega programa. Program in ključni cilji bi morali biti dodeljeni vsakemu izvrševalcu posebej ter dodelani. Tako bi bilo potrebno dodelati celoten program glede na izvrševalce stanovanjskih politik in mikro (občinskih) stanovanjskih politik na lokalni ravni. Tako je potrebno v nacionalnem stanovanjskem programu dodelati stanovanjsko politiko Stanovanjskega sklada RS, stanovanjsko politiko za lokalno raven (ločeno občine in mestne občine) s poudarkom na vsaj treh migracijskih središčih Slovenije (Koper, Maribor in Ljubljana) ter stanovanjsko politiko, ki je neodvisna od javnih politik (t. i. tržna stanovanja). Hkrati je potrebno konkretnije opredeliti stanovanjsko politiko na področju javno-zasebnih partnerstev in področje stanovanjskih zadrug (stanovanjskih kooperativ), ki v tujini ponekod uspevajo (Avstrija in Švica). V NSP je potrebno dodelati celotno sfero tržnega stanovanjskega sektorja in najemniško politiko. Najemniški politiki mora biti dana posebna teža in nujno utežena državna roka in pravna varovanja odnosa najemniške in najemodajalske politike. Posebej je potrebno zaščititi najemnike v denacionaliziranih stanovanjih, ki jih varuje pred nerazumnimi dejanji denacionalizacijskih upravičencev stanovanj.

V nacionalni stanovanjski program je potrebno dodati dobre izkušnje iz tujine, ki jih za nas ne manjka. Posebej po potrebno dodelati sektor financiranja državnega, občinskega ter evropskega. Davčno politiko na stanovanjskem sektorju je potrebno konkretno opredeliti na področju spodbud in olajšav za vse investitorje posebej (javno-zasebna partnerstva, stanovanjske kooperative, varovana stanovanja, bivalne enote, itd) ter tako omogočiti pluralni stanovanjski sektor.

V novem konceptu je potrebno opredeliti tudi davčno politiko, ki se tičejo najema, lastništva stanovanj, neprofitnega najema, bivanja v bivalnih enotah, itd). Potrebno bo dodelati uvedbo Zakona o davku na nepremičnine in opredeliti njegovo širino tako za občine kot državo ter stanovanjske sklade in druge stanovanjske oblike. Še posebej je potrebno urediti evidence v GURS in zemljiški knjigi. Prepotrebne so povezave med ministrstvom pristojnim za stanovanjsko politiko ter ministrstvom pristojnim za prostor in ostalimi občinami in njihovimi prostorskimi načrti. Prostor je potrebno voditi in urejati enotno ter povezano in ne da imamo v Sloveniji 212 prostorskih politik, ki odražajo eno veliko prostorsko razdrobljenost in nestratesko planiranje, kar je odraz večletnega pomanjkanja NSP.

Poudarek NSP mora biti tako na mladih kot tudi na starejših. Medgeneracijsko solidarnost je potrebno vključiti tudi v NSP in tako lažje predvideti stanovanjsko potrebo, ki jo bo tako lažje planirati in na trgu bo manj anomalij ter začasna reševanja stanovanjskih potreb.

Potrebno je dodelati naslednje koncepte stanovanjske politike v Sloveniji, ki se medsebojno prepletajo in so konceptualno nedodelana: kadrovska stanovanja, socialna stanovanja, neprofitna stanovanja, tržna stanovanja in nizkoprofitna stanovanja, bivalne enote, stanovanjske kooperative, stroškovno najemnino, denacionalizirana stanovanja z najemniki. V sam koncept je potrebno dodelati javna stanovanja, ki jih gradi SSRS in ostali stanovanjski skladi ter občine ter na drugi strani tržna stanovanja ob morebitnem prepletu javno-zasebnega ter regulatorje za obe vrsti stanovanj na upravnem in pravnem področju.

Upravniški sistem je tekom let naletel na ovire v svojem področju in v času krize in pomanjkanja se kažejo razpoke tega sistema, ki ga je potrebno ali dodelati in popraviti ali pa popolnoma spremeniti, ker se je v nekaterih delih izrodil in povzroča negativne anomalije v večstanovanjskih stavbah in neodobranje stanovalcev ter najemnikov. Glede upravnikov in njihovim upravljanjem bi bilo potrebno še posebej zaščititi rezervni sklad, vpeljati varovalke za lastnike stanovanj in upravnikia opredeliti le kot vmesni povezovalni člen med lastniki in izvajalcem storitev.

Najemniški sektor je potrebno še posebej destigmatizirati. V NSP je potrebno vnesti posebno ločeno poglavje o najemu v tržnih stanovanjih ter drugih stanovanjih v javni lasti (občine, država in SSRS ter drugi »paradržavni« subjekti z javnimi stanovanji).

V NSP je zaslediti cilj odprave neprofitne najemnine in uvedbe t.i. stanovanjskega dodatka. Takšnemu cilju odločno nasprotujemo in se zavzemamo, da država (predvsem SSRS) in občine poskrbijo za nove stanovanjske kapacitete in izgradnjo večjega fonda tovrstnih stanovanj in ne njegovo opravo oz. spreminjanje v nizkoprofitne najemnine (stroškovne najemnine).

V kolikor je cilj NSP, da se poveča najemniški sektor (tako javni kot privatni) takšnih ciljev ne bi smeli sprejemati. V kolikor se želi povečati najemniški sektor je potrebno prenehati prodajati stanovanja v javni in občinski lasti ter jih ustrezno sanirati in energetske obnoviti. Prodajati se sme le tista stanovanja, ki so neprimerna za neprofitni najem oz. za bivalne enote. V kolikor so načrti NSP, da se ob prodaji enega stanovanja mora izgraditi vsaj eno novo stanovanje, bi bila tukaj na mestu pripomba, da bi bilo potrebno predhodno izgraditi dve stanovanji in na koncu prodati vsaj 1 stanovanje po tržni ceni.

Kratkoročno podpiramo izgradnjo novih stanovanj in nato vključitev v nove najemne pogodbe tudi morebitni kasnejši odkup, ampak po tržni ceni, ki odraža dejansko ceno amortiziranega stanovanja. Stare najemne pogodbe so morebiti lahko dodelane z aneksi k pogodbi, a vrednost amortiziranega stanovanja mora biti prodana po tržni ceni. Pogoj za prodajo javnih stanovanj mora biti amortizirano stanovanje ob morebitni oceni stroškov prenove, ki morajo presežati nek delež vrednosti stanovanj (npr. cca 20%), kar bi bil pogoj za odprodajo javnih stanovanj.

Kratkoročno je potrebno v prvo petletno programsko obdobje NSP vnesti reševanje praznih in izpraznjenih stanovanj države in občin ter jih morebiti prodati po tržni vrednosti ali pa ustrezno sanirati ter jih narediti funkcionalne.

Dejstvo je, da 5 letno obdobje Nacionalnega stanovanjskega programa (v nadaljevanju NSP) je definitivno prekratko obdobje, saj iz izkušenj stanovanjskih skladov trajajo malce večji objekti že samo od načrtov do izgradnje cca 7 let. Tako da, predlagamo, da se NSP piše za daljše časovno



obdobje (npr: 2015 – 2035) z petletnimi preverjanji uresničevanja, evalvacijo ter morebitnimi naknadnimi popravki. V NSP se naj doda vsakoletno osveščanje Državnega zbora RS s strani ministrstva pristojnega za stanovanjsko politiko o uresničevanju stanovanjskega programa ter se na podlagi (ne)uresničevanja pripravi ustrezne popravke in dopolnitve.

V kolikor novi koncept stanovanjske politike vsebuje dolgoročne cilje stanovanjske politike (ki so navedeni štirje) naj srednjeročni program temelji na 5 letnem obdobju, kratkoročni akcijski načrti pa na letnih načrtih, ki se jih letno predstavi Državnemu zboru RS s strani ministrstva pristojnega za stanovanjsko politiko.

Glavni namen nove stanovanjske politike mora biti predvsem zagotavljanje kakovosti bivanja ranljivejših skupin prebivalstva. Predvsem zaradi tega je potrebno obrdžati in graditi še naprej neprofitna stanovanja, zagotavljati sredstva SSRS in občinam za več neprofitnih stanovanj in tudi bivalnih enot. Predvsem zaradi bivanjske mobilnosti ter modernih bivanjskih in okoljskih trendov je potrebno spodbujati najemniški sektor. Glavna naloga SSRS mora biti povečevanje najemniškega sektorja in ne kot je predvideno v NSP gradnja stanovanj in nato odprodaja – spodbujanje lastniškega sektorja. Spodbujanje lastniškega sektorja je potrebno prepustiti trgu in ga le regulirati. SSRS ne sme postati le investitor za gradbene projekte, pač pa mora zagotavljati stanovanja tisti skupini prebivalstva, ki si lastništva ne more privoščiti. Najemniški sektor mora postati poglobitveni steber SSRS in NSP za naslednjo obdobje, gradnja stanovanj za kasnejšo prodajo pa se opustiti, saj takšne politike SSRS in NSP ne potrebuje in je sedaj optimalno rešena na trgu nepremičnin.

Pomembna veja v stanovanjski politiki naj preostane še naprej obnova stanovanj, ki temelji na obnovi zunanjih lupin, obnovi streh, zamenjavi kotlovnice, zamenjavi oken, spremembi ogrevalnih naprav in kurilnih elementov ter vpeljavi toplotnih črpalk ter kolektorjev in fotovoltaike.

Med dolgoročne ukrepe se je uvrstila tudi prostorska politika na področju enodružinskih hiš. Enodružinske hiše bi naj po NSP spreminjali v dvo ali večdružinske hiše kjer bi omogočili sobivanje generacij. NSP predvideva hitrejšo spreminjanje prostorskih načrtov občin in spremembo zakonodaje na tem področju, pozablja pa, da je (trenutno) potrebno veliko napora in pravniškega znanja ter sredstev, da se izvede takšna sprememba in hkrati tudi sprememba lastništva. Podpiramo takšno spremembo, samo dvomimo v učinkovitost naslednjih 5 let zaradi dolgotrajnih spreminjanj občinskih aktov (213 občin) in prilagajanja strateških in izvedbenih prostorskih aktov občin. Hkrati pa v osnutku NSP ni nikjer nanizano mnenje občin k takšnim spremembam.

Podpiramo spremembo zakonodaje na področju alternativnih oblik bivanja ter pomoč države oz. bank pri ustanovitvi takšnih kooperativ. Dvomimo v primerne ukrepe države (finančne mehanizme), ki bo pomenila resno finančno spodbudo in ne bo temeljila le na odpisu prihodkov občin pri komunalnem prispevku (komunalni prispevek je prihodek občine in ne države) in reševanju bank pri t. i. varčevalnih shemah. Predlagamo subvencije za gradnje novih stanovanj v kooperativnem upravljanju, znižanje oz. odpis davkov, odpis drugih stroškov ob gradnji stanovanj in drugih oblik alternativnega bivanja. Državne spodbude so ključne in naj ne temeljijo le na spodbudam bankam (npr. DUTB) in upravnikom. Predvsem pri alternativnih oblikah potrebujemo več pristojnosti države in občin ter bank pri alternativnih oblikah stanovanjskih zadrug (kooperativ) ter predvsem spremembo zakonodaje in zagotovitev finančnih sredstev.

Podpiramo nekatere bivanjske oblike, ki se tičejo paketa ukrepov namenjenim starejšim prebivalcem. Podpiramo hitrejšo in kakovostno gradnjo varovanih in oskrbovanih stanovanj, ki so naj razpršene v urbanih središčih (v mešanih soseskah), kjer prihaja do medgeneracijske solidarnosti in medgeneracijskih pozitivnih učinkov in zagotavlja vključevanje v družbo in nudi medsebojno pomoč.

Med cilji stanovanjske politike je zaslediti rešitev najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema ter da je delež zasebnih stanovanj previsok. Tu naletimo na kontradiktornost ciljev NSP, ki želi graditi stanovanja in jih nato prodati (kot nizkoprofitne) ali pa jih dati na trg. Ranljivejše skupine si takšnih stanovanj ne morejo privoščiti in posledično lahko rečemo, da takšna NSP pomeni, da se bodo morale najemniške ranljivejše skupine izseljevati iz takšnih stanovanj (stroški in najemnina) ali pa jih bo doletela deložacija. Posledično bi

lahko takšna politika NSP pomenila več brezdomstva, več socialnih tragedij, več konfliktov v družbi in končno tudi popolni razpad stanovanjske politike države. Nekatere takšne ukrepe lahko že spremljamo dandanes, kjer države spreminja neprofitne najemnine v profitne in tako spravlja najemnike v različne socialne stiske ter posledično tudi deložacije zaradi nezmožnosti plačevanja višjih najemnin. To se trenutno dogaja v Nepremičninskem skladu pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. ter tudi v ostalih (občinskih) skladih v Sloveniji.

V kolikor država razmišlja citirano »država, ki svojim državljanom zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih pogojih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino ter prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe« mora temu primerno tudi uskladiti NSP ter podati primerno zakonodajo, primerne finančne mehanizme ter uvesti namensko porabo za stanovanjsko politiko v proračun RS in proračune občin, kot izvajalke stanovanjske politike.

V kolikor želi država uravnotežiti ponudbo primernih stanovanj mora čimprej urediti nelegalno oddajanje stanovanj (oddajanje na »sivo« in na »črno«), uvesti mehanizme nadzora preko DURS-a, FURS-a, SURS-a, GURS-a ter stanovanjskih inšpekcij, da »poseli« tistih 20% neposeljenega stanovanjskega fonda. Morebiti bi bilo ponovno potrebno uvesti sezname, registre (evidence) vseh najemnih pogodb oz. vpoglede v vse najemniške pogodbe. Le tako bo država preprečila nelegalno oddajanje in hkrati pridobila sredstva v proračun za izvajanje NSP. V takšno politiko je potrebno tudi vključiti upravnike stanovanj ter tudi temu ustrezno spremeniti zakonodajo.

NSP za naslednja obdobja mora biti uravnotežen glede na potrebe in statistična predvidevanja po naseljevanju Slovenije ker se naj predvidi v naslednjem NSP in tudi finančno ter številčno prikaže glede na vlaganja SSRS in drugih stanovanjskih skladov ter subvencij po regijah. V nadaljnjih gradnjah stanovanj se naj veliko bolj upošteva kakovost, lokacija, velikost ter potrebe prebivalcev pri nadaljnji gradnji najemnih stanovanj v javni lasti in lasti občin ter občinskih skladov. Predvsem se naj v NSP tudi kot prostorska varianta vključi tudi poplavna ogroženost in ogroženost pred plazovi na predvidenih poselitvenih območjih ter se tako izogiba nadaljnjim nevšečnostim.

V cilju lažje dostopnosti do stanovanj je potrebno finančno motivirati in uvesti dodatne ugodnosti za tiste občinske sklade in SSRS, ki bodo gradili neprofitna stanovanja ter tako zagotavljali večji interes za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj. Neprofitno stanovanje ne sme postati stanovanje s stroškovno najemnino, pač pa mora biti stanovanje z najemnino (netržno), ki si jo lahko privoščijo šibkejša struktura prebivalstva. Pri višini te najemnine mora biti veliko konsenza med državo, ministrstvi in še posebej ministrstvu pristojno za socialo. Država si v NSP želi uvesti in oblikovati stroškovno najemnino, kar pa dandanes ne potrebuje, saj takšno najemnino (cca 7 €/m<sup>2</sup>) imamo že na trgu. Takšnih stanovanj države ne rabi graditi in ne tržiti, kajti takšna stanovanja trži trg brez vmešavanja države. Država mora v prvi vrsti ostati pristojna za ranljivejša skupine prebivalstva in ne za tržni del najemnih stanovanj, kjer bi se tako kovali dobički. Ob uvajanju t.i. stroškovne najemnine, katero v Svetu zavračamo, se naj obvezno vključi v višino najemnine tudi amortizacijo stanovanj in upošteva realno vrednost stanovanja ter se temu prilagodi tudi najemnina.

V NSP se naj opredeli podrobneje pogoje dolgoročnega najema (neprofitnih) stanovanj kjer se morebiti v pogodbe vključi morebiten kasnejši odkup prvega stanovanja (po najemni dobi 20-30 let) v vrednosti amortiziranega stanovanja po tržni vrednosti. Odkupi stanovanjskega fonda v javni lasti morajo biti omejeni in preiščeni, da ne bo prihajalo do razprodaje nujno potrebnih neprofitnih stanovanj in morebiti bivalnih enot.

Pri izgradnji novih stanovanj naj država podpira nove lesne stavbe, ki naj izkoriščajo slovensko lesno maso za gradnjo stanovanj in hiš. Država naj vpelje davčne spodbude za lesno gradnjo v sedanji obliki Eko sklada. Lesna gradnja naj bo kakovostna s funkcionalnimi prostori in tudi cenovno dostopna za srednji in nižji razred. Hkrati se je potrebno v NSP konkretnije opredeliti tudi glede gradnje stanovanj in stroškov bivanja v njih. Vsa nadaljnja področja gradnje stanovanjskih sosek morajo imeti zagotovljeno poplavno varnost, vključene požarne standarde in grajena protipotresno.



Pri cilju NSP »kakovostna in funkcionalna stanovanja« je potrebno vsebinsko vključiti v NSP tudi dobre prakse iz tujine in njihovo evalvacijo v Sloveniji.

V NSP se naj konkretnije vključi stanovanjski problem in rešitev priseljencev iz tujine in tudi začasno reševanje stanovanjskih problemov priseljencev, azilantov.

V NSP bi bilo potrebno tudi opredeliti pomembne spremembe upravniskega sistema za večstanovanjske stavbe. Upravni sistem v večstanovanjskih stavbah je postal »luknjast« in ponekod je potrebno spremeniti zakonska določila, ki se tičejo obnove stanovanj, stavbnih lupin, zamenjav ogrevalnega sistema, zamenjav streh, ipd.

V NSP se opredeljuje nova najemniška politika. Ta najemniška politika je potrebna prenove kar se strinjamo, a ne v smeri neoliberalizacije. Smo proti, da se dražijo neprofitne najemnine. Smo proti spreminjanju neprofitnih najemnin v profitne najemnine. Želimo si, da tisti, ki so upravičeni do takšne najemnine tudi predložijo ustrezne podatke o premoženju in premoženjskih dohodkih ter tako upravičijo zasedbo takšnega stanovanja. Potrebna je zakonska sprememba in popis vseh neprofitnih stanovanj ter morebiti oblikovanje neprofitne najemnine, ki bo zdržna in sofinancirana s strani pristojnega ministrstva in/ ali občine. Pri oblikovanju najemnin je potrebno upoštevati tudi faktor amortizacije takšnih stanovanj, predvsem zaradi zastarelega fonda stanovanj v javni lasti. V kolikor je glavna pomanjkljivost veljavnega sistema oblikovanja neprofitnih najemnin le lokacija, kjer se (neprofitna) stanovanja nahajajo bi bilo morebiti za premisliti tudi dejstva vsakega stanovanja posebej in se na podlagi pozitivnih in negativnih lokacij stanovanj opredeljevati o morebitnem povišanju oz. znižanju najemnine.

V kolikor je mnenje v dokumentu, da se z (pre)nizkimi najemninami izčrpava stanovanjski fond le slednji ne mislimo tega. Ta kategorija stanovanj je namenjena najšibkejšemu in najranljivejšemu sklopu prebivalstva, ki bi bil zaradi ustrezne socialne politike pripomoran še k večjim javnim sredstvom za reševanje stanovanjske problematike in bi zaradi tega morala država in občine graditi še več takšnih stanovanj. Dejstvo je, da nekateri v njihovih življenjskih situacijah ne morejo plačevati niti stroškov za najemno stanovanje, kaj le, da bi še plačevali najemnine oz. povišane najemnine. Zaradi tega prihaja do neplačevanja najemnin in bivanjskih stroškov ter posledično do (redkih) deložacij in izvršb.

V NSP se opredeljuje nova javna služba za najemniško upravljanje. Menimo, da omenjena služba ni potrebna saj lahko trg sam ureja najeme stanovanj. V kolikor bo delovala kot oblika posrednika, upravitelja ali vzdrževalca, omenjene službe ni potrebno ustanavljati, saj se lahko naredi le razpis oz. JZP ter se na podlagi pogodbe izvaja omenjena dejavnost. V uvajanju takšne službe vidimo le dodatno birokratizacijo in nepotrebno uvajanje takšne službe. V kolikor je takšna potreba le na SSRS se jo naj uvede le na SSRS in se jo opredeli v poslovni politiki SSRS.

V NSP se naj opredeli smisel gradnje novih javnih stanovanj. Za koga se takšna stanovanja gradijo in kdo bo njihov koristnik? Smo mnenja, da takšna javna stanovanja bi morala biti dostopna le za državljane s stalnim prebivališčem v Sloveniji oz. posamezni občini.

V prilogi 2 NSP je potrebno opredeliti cilje do leta 2020 oz. še kasnejše končne vrednosti, ki so predvidene. Opredeljevati trenutno oz. zastarelo stanje iz leta 2011 je brezpredmetno. Optimalno gledano z našega vidika bi bilo realno potrebno vnesti naslednje podatke za cilje NSP do leta 2020 k obstoječi tabeli (Priloga 2: Izbrani kazalniki s stanovanjskega področja):

Število stanovanj – 1.000.000, število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih – 700, število stanovanj na 1000 prebivalcev – 500, stanovanjske stavbe (tč.4) – 350.000, sredstva (tč 5) – 45.000, gostota naseljenosti stanovanj – 30, delež prebivalcev (tč. 7) – 10, delež stanovanj v javni lasti – 8, število najemnih stanovanj v javni lasti – 30.000, lastništvo naseljenih stanovanj (tč. 10) – 20, stopnja stanovanjske mobilnosti – 10, izdatki gospodinjev (tč. 12) – 20, delež prebivalcev (tč. 13) – 5, delež naseljenih stanovanj (tč. 14) – 90, število nezasedenih stanovanj (tč. 15) – 50.000, delež naseljenih stanovanj (tč. 16) – 80, delež oseb (tč. 17) – 20 in število stanovanj zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ - 100.

Takšni cilji bi v prilogi NSP (str. 39) konkretno pomenili premik stanovanjske politike in zastavitev cilje in končno konkretno izvajanje stanovanjske politike.

Pri prilogi 1, akcijski načrt izvajanja projektov 2015 – 2020 (str 33 – 38) imamo za posamezne cilje naslednje pripombe:

#### AKTIVIRANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA

- 1) Večja varnost najemnikov – glede na predlagane spremembe je opazna preveč liberalna in ohola zaščita najemnika ter samozaščita SSRS in lastnikov stanovanj. Zaščititi je potrebno najemnike v denacionaliziranih stanovanjih (pretekle izkušnje kažejo, da temu ni tako in se poskuša takšne najemnike ali izigrati ali pa se jim daje večjo davčno obremenitev). Glede izpraznitvenega naloga smo skeptični, saj poenostavljanje postopkov izselitve ima lahko naknadne socialne in družinske probleme za deložirance. V sami varnosti najemnega razmerja se raje poslužujemo že sedaj obstoječih prijemov, npr. notarsko uverjenih najemnih pogodb (kot notarski zapis), ki so lahko neposredno izterljive in morebitne nove uvedbe komercialnega zavarovanja za kritje stroškov morebitne prisilne izselitve. Davčne spodbude za oddajo stanovanj so dobrodošle – a jih podpiramo samo ob oddaji stanovanj za mlade in starejše. Podpiramo spremembe in zaostritev zakonodaje na področju uvedbe sankcij za nelegalno oddajanje ter nove davčne obremenitve na nezasedena stanovanja, kar pa posledično pomeni tudi strošek za stanovanjske sklade občin ter SSRS in državni proračun. Spodbujamo in podpiramo večji (skupni) inšpekcijski nadzor in davčni nadzor nad zasedenostjo stanovanj in oddajanjem stanovanj na črno.
- 2) Javna služba za najemniško upravljanje – glede predloga se do njega distanciramo, saj bi tako le uvajali in podvajali nekaj kar ureja trg in bi bila v okviru SSRS. V kolikor gre v državi in občinah za prekomerno nezasedena stanovanja le to le odraz nesposobnosti in nekompetentnosti preteklih politik in direktorjev SSRS in drugih občinskih skladov. Zasebna stanovanja se oddajajo preko zasebnih služb za najemniško upravljanje (nepremičninske agencije in agenti). V kolikor je potreba po takšni službi naj le slednje velja le za javna stanovanja SSRS in drugih javnih stanovanj (praznih). Uvajanje javne konkurence v tržni sektor se oddajanja stanovanj pomeni še le eno dodatno anomalijo v tržno reguliran sistem.

#### VEČJA DOSTOPNOST DO STANOVANJ ZA RANLJIVEJŠE SKUPINE PREBIVALSTVA

- 3) Nova najemniška politika – spodbujamo spremembo zakonodaje za zagotovitev povezav med pristojnimi ministrstvi ter lokalnimi skupnostmi. Kot že povedano nasprotujemo uvedbi stroškovnih najemnin in odpravo neprofitnih najemnin ter študijam izvedljivosti odprave neprofitnih najemnin in uvedbo stanovanjskega dodatka. Neprofitni najem mora ostati socialna kategorija in se ne more voditi tržno oz. cenovno. Država in občine se naj opredelijo glede neprofitnih stanovanj ali si jih želijo za revnejše skupine prebivalstva ali jih hočejo ukiniti in tako narediti slovensko družbo še bolj neenakopravno in povzročiti še večji razkorak med bogatimi in revnimi. Sprememba SZ-1 ne sme biti v škodo neprofitnega najema in javnega interesa. Popolna liberalna in lobistična intriga SSRS in lobistov iz ozadja (lastniki stanovanj).
- 4) Garancijska shema za mlade – podpiramo uvedbo, pri čemer ne smemo reševati samo bančnega sektorja in dajalcev kreditov pač pa neposredno mlade in mlade družine. Garancijska shema mora biti dobro premišljena in ponujena mladim za prvo reševanje stanovanjskega problema. Omenjena varianta je naj predvidena tudi za stanovanjske kooperative.
- 5) Primerno bivalno okolje za starejše – Glede na kvaliteto bivanja starejši so potrebne spremembe v domovih za starejše, oskrbovanih stanovanjih in stanovanjskih soseskah, kjer prevladujejo starejši. Kakšne zakonodajne spremembe na tem področju ni razvidno iz dokumenta.
- 6) Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot – podpiramo zagotovitev več sredstev (18 mio €) za izgradnjo več bivalnih enot. Potrebno je zagotoviti finančno vzdržnost zagotovitve denarja saj gre za prenos sredstev iz socialne politike. Enako je pri stanovanjih za prebivalce s posebnimi potrebami iz zdravstvenega resorja.

#### PRENOVA STANOVANJSKEGA FONDA

- 7) Zagotovitev pogojev za energetska prenova stanovanjskega fonda – prepotrebna energetska varčna politika na celotni ravni države ter občin. Potrebno je zaščititi rezervni sklad v upravljalčevih rokah ter zagotoviti višje zneske za rezervni sklad s strani etažnih lastnikov. Možnosti za izkoriščanje EU sredstev ter Eko Sklada RS. Država in SSRS mora sprejeti sočasno tudi energetska politiko in vsaka občina enako. Energetske obnove so potrebne veliko finančnih sredstev in imajo dolgoročni učinek. Spodbujamo energetska pogodbeništvo v kolikor bi bili zainteresirani izvajalci ter bi bilo vzpostavljeno nekakšno medsebojno razmerje med upravljalcem, izvajalcem obnove ter lastniki nepremičnin (večstanovanjskih).



- 8) Celovita prenova stanovanjskih sosesk – podpiramo vpeljavo novih inštrumentov financiranja tovrstnih projektov saj imajo dolgoročni učinek, predvsem v mestih.
- 9) Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb – za takšne spremembe je potrebna sprememba predvsem zakonodaje (gradbena stroka) in prostorskih načrtov občin. Prepotrebna poenostavitev postopka za vzpostavitev etažne lastnine, ki ima posledice v Zemljiški knjigi, lastništvu, itd. Preveč stihijsko in nedodelano.

#### GRADNJA NOVI STANOVANJ, KJER JE POTREBA PO NJIH NAJVEČJA

- 10) Gradnja javnih najemnih stanovanj - Priprava metodologije za določitev prioriteten razvojnih območij za potrebe stanovanjske oskrbe (PROSO) je nepotrebna. Že sedaj se ve kje primanjkuje stanovanj – predvsem urbana naselja v Sloveniji (vse mestne občine, Ljubljana, Koper, Maribor). Občinske prostorske načrte je potrebno spremeniti in dodelati za potrebe stanovanjske oskrbe. Javno-zasebno partnerstvo na področju stanovanjske gradnje je zanimivo in hkrati lahko tudi nevarno. Potrebno bi bilo izvesti SWOT analizo za JZP na področju stanovanjskih gradenj. JZP na področju javnih stanovanj bi posledično pomenila uvajanje t.i. stroškovne najemnine, izogibanje neprofitnemu najemu in gradnji bivalnih enot. NSP omenja kot davčno spodbudo komunalni prispevek, ki pa ga odmeri občina in zato dela NSP tukaj »račun brez krčmarja« (odvzem prihodkov občini). Pomembna tema je zadolževanje stanovanjskih skladov posameznih občin ter zadolževanje SSRS (zakonska omejitve). Pomembno bi bilo, da bi vsaka občina na podlagi NSP sprejela tudi lastne stanovanjske občinske programe, ki bi bili vezani na NSP. Na tem segmentu so pomembne davčne spodbude oz. olajšave za investitorje in upravljavce javnih najemnih stanovanj. Pomembno bo urediti evidence javnih najemnih stanovanj in uveljaviti obvezno redno sporočanje podatkov upravljavcev javnih najemnih stanovanj.
- 11) Aktivna zemljiška politika – prepotrebni urejanje z GURS in pristojnim ministrstvom za prostor. Pomen uvedbe davka na nepremičnine mora biti premišljeno in dejansko uvedba davka mora bremeniti lastnike stanovanj in drugih prostorov in ne njihovih najemnikov (npr. neprofitni najem, najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, idr.). Uporabnik prostorov mora biti ločen od lastnika prostorov – kar se tiče uvajanja davka na nepremičnine in medsebojnih zakonski določil.

#### PODPORNI PROJEKTI

- 12) SSRS – nosilec izvajanja NSP – Pomemben razmislek o smislu SSRS in njegovem udeležanju pri reševanju stanovanjske politike RS. Kaj je smisel reorganizacije SSRS in izvajanja javne službe za najemniško upravljanje? SSRS kot izvrševalec politike DUTB in reševanje slabe banke? SSRS in povezava med Eko Skladom RS kot finančni instrument.
- 13) Mreža za informiranje in osveščanje – Omenjajo se dnevni centri za starijše – medgeneracijski centri, ki lahko lepo uspevajo na lokalni ravni. Omenjena zadeva se ponekod že pojavlja in bi bila zanimiva za izvajanje na lokalni ravni (načelo subsidiarnosti). Razširitev svetovanja lastnikom stanovanjskih stavb za izvajanje različnih oblik prenove je spodbudna in ima dolgoročne posledice. Na nacionalni ravni bi bilo potrebno še vzpostaviti nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov in najemodajalcev, kar sedanji zakon (SZ-1) že predvideva samo se ne udeležuje. Prepotrebna pravna pomoč na stanovanjskem področju – tako za najemnike kot najemodajalce.

Sam NSP je potrebno konkretno prevetriti in iz njega povečini izključiti oz. omejiti liberalni koncept stanovanjske politike. Ob dejstvu, da zadnjih 10 let nimamo sprejetega NSP za pretečeno obdobje, je liberalni model »sfiziil« trg najema in stanovanjske politike ter si tako omogočil vladavino na področju stanovanjske politike in samega koncepta. V NSP je potrebno vključiti zraven liberalnega koncepta še druge koncepte, ki temeljijo na socialnem in korporativnem modelu, ker le ta dva koncepta sta nujne za državno vpletanje v stanovanjsko politiko. Liberalni model NSP je že obstoječi trg in ta se sam uravnava, je pa ga seveda najlažje udeležiti v NSP za Slovenijo, kjer na področju stanovanjske politike v zadnjih letih zeva ena velika praznina.

Pomembna je tudi širša in konkretna vključitev ostalih pristojnih ministrstev v oblikovanje NSP saj vsa NSP temelji na finančnih resursih, ki pa so povezani z delovanjem skoraj vseh ministrstev. Tako predlagamo širšo vključitev ministrstev za finance, gospodarstvo, prostor, okolje, infrastrukturo, socialo, delo in družino itd). V samem NSP ni nikakršnih navedb in ocen o stroških nove NSP tako za občine, SSRS kot druge subjekte.

V NSP je potrebno vnesti koncept oz. načelo subsidiarnosti – reševanja stanovanjskega problema, kjer je potrebno zagotoviti, da so odločitve o NSP sprejete kar se da blizu državljanom (npr. lokalna

raven) ter da se konstantno preverja, ali je ukrepanje na ravni Evropske unije upravičeno v luči zmožnosti nacionalnih, regionalnih ali lokalnih oblasti.

V NPS je potrebno vključiti trenutne socialne in ekonomske razmere v gospodarsko zaostrenih razmerah – krize, kjer vlada med ranljivejšim slojem prebivalstva veliko pomanjkanje. Obstoječ model (bolj liberalni koncept) ne odraža trenutnih razmer in je pisan v nekem zaprtem, uradniškem prostoru, kjer se ne vidi terena in splošnega stanja v državi. Za primer navajam raziskavo "Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v MOL?", kjer je dr. Srna Mandić podala nekatere zaključke na področju ekonomske socialnih razmer v Ljubljani.

Na zakonodajnem področju je potrebno veliko spremeniti in omenjeno vključiti tudi v NSP, če želimo uspešno vodenje stanovanjske politike.

Po skrbnem branju lahko razumemo, da je predlagan NSP bil pisan s strani SSRS in v njihovem interesu ter manj v interesu države ter državljanov in državljanek. V kolikor je poslovna politika SSRS takšna kot je opisan NSP ga je potrebno nemudoma spremeniti, liberalni koncept SSRS zavreči ter tako omogočiti konkretno stanovanjsko politiko Republike Slovenije, ki je zaradi večletne odsotnosti postala anomalija v slovenski politiki. NSP tako ni skupek idej in predlogov širšega državnega Sveta za stanovanja, pač pa ga razumemo kot koncept kapitala, zasebnih interesov, interes lastnikov stanovanj in ne odraža prepotrebne dobre javne politike na področju najemna in izgradnje stanovanj. V kolikor je takšen NSP sprejet in ne bo ustrezno spremenjen, ga zaradi nepotrebnosti v Sloveniji ne potrebujemo, saj trenutno sam trg in banke (še posebej DUTB) ureja stanovanjsko politiko, posredno pa bi lahko tudi SSRS popolnoma ukinili (še predvsem z idejo najemniškega posrednika).

Tako ponovno nanizamo pripombe, ki so bile z naše strani posredovane na SSRS in pristojno ministrstvo in Direktorat za prostor:

- Ohranjanju pravic za večjo varnost najemnikov ter najemodajalcev pri ustvarjanju trajnejšega najemnega razmerja in jo vključiti v nov Nacionalni stanovanjski program
- Večjo vključitev predstavnikov najemnikov stanovanj pri nastajanju novega Nacionalnega stanovanjskega programa
- Pobuda za ustanovitev Nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj
- Bodoče stanovanjske zadruge in zakonske podlage za oblikovanje le slednjih
- Trajnejšo najemno razmerje kot pomembna najemniška kategorija
- Pluralni najemniški sektor (kombinacija modelov)
- Osnutek NSP vsebinsko suspendira in diskreditira neprofitni najem
- Sprejem in sprememba nacionalne zakonodaje za potrebo izgradenj stanovanjskih zadrug, kooperativ
- Velika potreba po neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah v Republiki Sloveniji
- Nedopustno enačenje neprofitnih najemnin z nizkoprofitnimi najemninami oz. nasprotovnanje nizkoprofitnim najemninam
- Prevelik neoliberalistični pristop urejanja NSP in premalo strokovne vsebine na področju stanovanjskega področja
- Morebitna tveganja udeležbe zasebnega kapitala v javnem stanovanjskem sektorju (Stanovanjski sklad RS in Zakon o javno zasebnih partnerstvih)
- Strategija nekdanjega policentričnega razvoja Slovenije in koncept PROSO
- Nedodelan model obnove stanovanjskega fonda
- Nedodelan sistem stanovanjskega dodatka – prelaganje problematike stroškov najema stanovanja (subvencioniranje najema oz. subvencioniranje stroškov) na socialne zadeve (Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve) zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj
- Socialni in finančni vidiki lastnikov starejših stanovanj pri iskanju soglasij za obnove starejšega stanovanjskega fonda
- Premajhno število bivalnih enot na republiški ravni
- Neopredeljenost in nedodelanost finančnih virov NSP
- Problem nedodelane davčne stanovanjske politike
- Problem uvrščanja lokalnih stanovanjskih skladov občin v podjetniški sektor
- Potreba po oblikovanju novega samostojnega direktorata za stanovanjsko politiko v pristojnosti resornega ministrstva
- Potreba po celoviti prenovi NSP ter delna popolna zavrnitev obstoječega osnutka NSP



- Potreba po večji stanovanjski mobilnosti v Sloveniji – povzročanje socialne nemobilnosti (posledica zasebnega lastništva velike količine stanovanj)
- Večje spodbude za najemniški sektor – predvsem za mlade – prvo reševanje stanovanjskega problema, mlade družine in samske osebe
- Problematika sivega in črnega trga oddaje stanovanj v najem, ki posledično pomeni manj pobranega davka za državo in občino
- Trenutna omejitev zadolževanja in financiranja javnih skladov (Zakon o javnih skladih) in potreba po spremembi zakona, ki bo javnim skladom omogočila večjo količino izgradnje neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot ter odpravila trenutno pomanjkanje finančnih virov
- Ureditev oz. preuredite zakonodaje na področju upravnikov stavb (lažja menjava upravnika, obveznosti upravnika glede na upravljanje – boljše določbe, urejena dokumentacija upravnika glede stavbe ki jo upravlja, zavarovan rezervni sklad pri upravniku oz. banki)
- Neobdavčitve najemnikov (najemniki v denacionaliziranih stanovanjih ter najemniki v neprofitnih najemnih) v Zakonu o davku na nepremičnine.

Zahvaljujemo se vam za sodelovanje in vas lepo pozdravljamo. V prilogah Vam posredujemo tudi pripombe Združenja najemnikov Slovenije na NSP z dne 23. 9. 2014.



Samo Uhan  
Predsednik

**VROČITI:**

- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Direktorat za prostor, po e-pošti: [mzip.prostor@gov.si](mailto:mzip.prostor@gov.si)  
V VEDNOST:

- člani in članice Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v MOL – po elektronski pošti
- JSS MOL, g. Sašo RINK, direktor JSS MOL, po e-pošti: [saso.rink@ljubljana.si](mailto:saso.rink@ljubljana.si)
- Odbor za stanovanjsko politiko, ga. Darja KRSTIČ, predsednica, po e-pošti: [osp@ljubljana.si](mailto:osp@ljubljana.si)
- Saša Galonja, Direktorat za prostor, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, po e-pošti: [gp.mzip@gov.si](mailto:gp.mzip@gov.si)

**PRILOGE:**

- Pripombe Združenja najemnikov Slovenije na NSP, prejeto po e-pošti: [tanja.sarec@telemach.net](mailto:tanja.sarec@telemach.net), LN št.: 03226-9/2014-6, 23. 9. 2014

#### Pripombe na NSP 2014-2020

Novi NSP ne analizira, ne iz ekonomskega, ne s pravnega in ne s socialnega vidika položajev relevantnih udeležencev stanovanjskega trga, ne na strani ponudbe ne na strani povpraševanja. Ne prikazuje finančnega in premoženjskega stanja občin, kapacitet in projekcij za bodočnost. Ne prikazuje in ne analizira finančnega položaja zasebnih ponudnikov stanovanj. Ne pokaže in ne analizira socialnega položaja povprečnega potrošnika na stanovanjskem trgu, še manj pa ekonomskih in socialnih položajev ranljivih skupin. Slednje definira le na splošno, brez posebne obrazložitve in analize razlogov za njihov stanovanjsko ranljiv položaj, kar vse onemogoča iskanje rešitev za ciljno odpravo stanovanjskih tveganj posameznih kategorij prebivalstva.

NSP ponavlja optimizem iz prejšnjih poskusov osnutkov NSP, ki nima realne osnove. Potrebujemo krizni dokument, ki bo upošteval trenutno več kot neugodne razmere glede možnosti stanovanjske preskrbe prebivalcev.

Iz vseh dosedanjih dokumentov izhaja, da zelo primanjkuje neprofitnih stanovanj. Manjko ne bo mogoče zapolniti le z načrtovanimi ukrepi, kot je aktiviranje obstoječega – nenaseljenega stanovanjskega fonda. Pametno bi bilo, da se sedanji neprofitni najemni fond ohrani v obstoječem obsegu oziroma se ga poveča. Prodaja stanovanj iz neprofitnega fonda in njihov prehod v lastniški sektor bi pomenil zgolj nadaljne siromašenje najemnega fonda, spodbujanje lastništva in zanikanje potrebe po večji mobilnosti prebivalstva.

#### Pravna varnost

Poudarja se, da je pogoj za delovanje najemnega trga pravna varnost najemnikov in najemodajalcev. Osnutek NSP se osredotoča predvsem na pravno varnost najemodajalcev. Najemnikom kot doslej, ne zagotavlja praktično nobene pravne varnosti oziroma jih celo stroškovno obremeni za pravno varnost najemodajalca. Po mnenju snovalcev dokumenta naj bi bilo komercialno zavarovanje breme najemnika, ki naj ga ne bi pretirano finančno obremenilo. To je preprosta sprevržena logika, ki le pogloblja depreviligran položaj najemnika v pogodbenem odnosu.

#### Javna služba za najemniško upravljanje

Naloge Javne službe za najemniško upravljanje so ponovno načrtovane v prid najemodajalcev. Najemniki potrebujejo organ, ki bo ščitil njihove interese kot šibkejše stranke v najemnem razmerju. Ne gre za nobeno favoriziranje najemnikov, kot je uradno stališče predstavnikov pristojnega ministrstva ampak za zaščito šibkejše strani kot jo poznajo večina evropskih držav. Organizacije, ki bi spremljale in preprečevale oderuške najemnine, ki bi posredovale v primerih šikan lastnikov, ki bi zastopale najemnike v primerih kršitev stanovanjske zakonodaje in jim nudile brezplačno pravno pomoč so utečen sistem v mnogih evropskih državah. Ko institucije ščitijo šibke je absurdno navajati, da gre za njihovo favoriziranje, saj premožni zaščite s strani države ne rabijo.

#### Najemniki v denacionaliziranih stanovanjih

NSP določa, da se ne posega v najemna razmerja najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih oz., da se ohranja dosedanje stanje. To je vsekakor premalo in ker obstoja problem najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih že več kot 20 let, bi se pričakovalo, da se bo država tudi lotila razreševanja te problematike. To še toliko prej, saj je Odbor za socialne pravice pri Svetu Evrope že leta 2009 odločil, da je Republika Slovenija zaradi neustreznih zakonskih rešitev v zvezi z najemniki v denacionaliziranih stanovanjih kršila Evropsko socialno listino in naložil RS odpravo navedenih nepravilnosti.



## Najemnina

Osnovni namen neprofitnih stanovanj in neprofitne najemnine je reševanje stanovanjskih potreb materialno najšibkejšega dela prebivalstva. Prosilci za neprofitna stanovanja imajo nizke dohodke, denarna pomoč je pogosto edini vir preživljanja. Mnogi finančno ne zmorejo plačevati neprofitne najemnine v dosednji višini in še manj obratovalnih stroškov. Prehod na stroškovno najemnino, ki jo zagovarja večina ekonomistov je zato spolzek teren, ki bo lahko pripeljal v povečanje brezdomstva. Materialno najšibkejšemu delu prebivalstva naj bi se pomagalo s stanovanjskim dodatkom. Upravičenje do stanovanjskega dodatka bo v veliki meri odvisno od javnofinančnega stanja države, za katerega že danes vemo, da je skrajno neugodno in le v manjši meri od materialnega stanja rizičnih skupin prebivalstva. Lahko se predvideva, da bodo kriteriji za upravičenje do stanovanjskega dodatka določeni glede na razpoložljiva finančna sredstva in se bo položaj rizičnih skupin še slabši kot že je. To je tudi glavni razlog, da smo proti ukinitvi neprofitnih najemnin.