

Številka: 352-205/2020-2 3000
Datum: 27. 08. 2020

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA

Služba za organiziranje dela mestnega sveta
Matjaž Bregar, vodja službe

ZADEVA: Odgovor na svetniško vprašanje glede praznih stanovanj v Ljubljani
ZVEZA: Svetniško vprašanje svetnice Maše Kociper z dne 20. 7. 2020

Spoštovani,

mestna svetnica Maša Kociper je zastavila svetniško vprašanje:

»Ali Javni stanovanjski sklad MOL, pa tudi MOL, v okviru svoje stanovanjske politike, izvaja kakšne aktivnosti v smeri detektiranja praznih stanovanj v Ljubljani, ter njihovega odkupa ali zamenjave, s ciljem pridobivanja novih stanovanjskih enot? Ali načrtujete kakšen tovrstni projekt?«

Navedeno je, da je v Ljubljani precej nezasedenih stanovanj in da bi bilo, glede na znan velik manko javnih najemnih stanovanj, smiselno razmisliti o njihovem identificiranju in možnostih odkupa, kar bi bil lahko bil, kot alternativa novogradnjam, cenejši način pridobivanja javnih najemnih stanovanj. Izpostavila je prakso nekaterih mest v tujini.

Javni stanovanjski sklad MOL (JSS MOL) se skupaj z MOL že leta trudi zmanjšati zaznan manko javnih najemnih stanovanj v prestolnici z različnimi ukrepi in projekti, kot je razvidno iz sprejetih stanovanjskih programov MOL.

Med navedenimi ukrepi je že dlje časa tudi vodenje aktivnosti za aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda v Ljubljani, ki je v zasebni lasti in ga lastniki ne zasedajo, bodisi sami, bodisi z oddajo v najem. Na objavljena javna povabila k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL, z namenom, da jih JSS MOL odda v podnajem upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj, žal ni bila izkazana konkretna zainteresiranost.

Zato so bili podani predlogi na Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) za ustrezne zakonske spremembe tako v smeri evidentiranja takih stanovanj, kot tudi v smeri vzpodbud, predvsem davčnih, da bi se zasebni lastniki odločili za oddajo oz. prepustitev svojih stanovanj za oddajo upravičencem do neprofitnih oz. javnih stanovanj. Sedaj evidenco stanovanj, v ključno z evidenco pravnih poslov, tudi najemnih pogodb, vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). Za vzpostavitev projekta mapiranja oz. identificiranja praznih stanovanj, po naši oceni ni pravne podlage. Do leta 2008 je občina vodila register najemnih pogodb, ki pa je bil z novelo Stanovanjskega zakona iz leta 2008 ukinjen. Kar se tiče davčnih vzpodbud žal do ustreznih zakonskih sprememb do danes ni prišlo, je pa v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25), ravno z namenom aktiviranja obstoječega stanovanjskega fonda, predvidena vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje, vendar je za vzpostavitev take službe v praksi potrebna zakonska ureditev. Tekom aktivnosti za pripravo novega Stanovanjskega zakona SZ-2, ki so se zaenkrat ustavile, smo podprli aktivnosti MOP oz. Geodetskega inštituta Slovenije za izvedbo ankete o pripravljenosti zasebnih lastnikov za prepustitev svojih stanovanj javni službi za najemniško upravljanje. V besedilu predloga novele Stanovanjskega

zakona – SZ-1E, ki je bil v javni razpravi do 20. 8. 2020, je taka služba predvidena in tudi davčna olajšava za lastnike, ki bi se odločili za tako oddajo, kar smo na JSS MOL in MOL pozdravili v upanju, da se bo na tem področju le kaj premaknilo. Dodajamo, da je, kolikor smo seznanjeni, projekt javne najemniške službe v razvoju pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (SSRS), ki skupaj z Geodetskim inštitutom RS opravlja raziskavo glede praznih stanovanjskih enot, ki bi lahko bile predmet navedenega instrumenta. JSS MOL bo v nadaljevanju, tako kot je to predvideno v ReNSP15-25, po pilotni fazi v izvedbi SSRS, na lokalni ravni prevzel določen del aktivnosti.

Skladno s sprejetim Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2019-2022 smo v letošnjem letu objavili javno vabilo k oddaji ponudb za prodajo stanovanj. Čeprav večjega interesa v zvezi s tem vabilom ni bilo izkazanega, smo veseli, da smo lahko pod pogoji iz povabila (cena kvadratnega metra uporabne stanovanjske površine 1.850 EUR in parkirnega mesta v garaži 8.500 EUR, vse brez DDV) s ponudnikom sklenili pogodbo za nakup 88 stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki bodo zgrajene v Zeleni jami. Pri tem poudarjamo, da se cene rabljenih stanovanjskih enot v prestolnici gibljejo okrog 3000 EUR na kvadratni meter¹, kar pa je bistveno nad cenovno ravniyo lastnih projektov ali prej omenjenega nakupa. Nakup na trgu je torej po pravilu, vsaj v prestolnici, neracionalen ukrep za pridobivanje in povečevanje stanovanjskega fonda JSS MOL.

Vsako leto objavimo tudi Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom mesečne rente in Javni razpis za odkup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva, ki na nek način tudi predstavljata načina, s katerimi večamo fond lastnih najemnih stanovanj (pri modelu deljenega lastništva je povečanje fonda pravzaprav samo začasno, saj je končni namen razmerja odkup solastniškega deleža JSS MOL s strani fizične osebe – zasebnega partnerja, kot solastnika).

Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom mesečne rente je namenjeno prosilcem, starim vsaj 65 let, ki so stanovanje pripravljeni prodati JSS MOL, zlasti zaradi pomoči pri vzdrževanju stanovanja. Ob prodaji stanovanja se v korist prodajalca ustanovi odplačna neprenosljiva dosmrtna služnost stanovanja, na podlagi katere prodajalec stanovanje uporablja do smrti. Kupnina se izroči zavarovalnici, ki prodajalcu izplačuje mesečno rento, zmanjšano za nadomestilo za služnost.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu vlog in sklenjenih pogodbah po predmetnem povabilu za obdobje od leta 2004 do 2019:

LETO	ŠTEVILO VSEH VLOG		ŠTEVILO	ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB
2004	1	zavrhnjenih	0	1
		ugodenih	1	
2005	0		0	0
2006	1	zavrhnjenih	1	0
		ugodenih	0	
2007	0		0	0
2008	2	zavrhnjenih	1	0
		ugodenih	1	
2009	1	zavrhnjenih	0	1
		ugodenih	1	
2010	povabilo ni bilo objavljeno			
2011	1	zavrhnjenih	0	0
		ugodenih	1	
2012	1	zavrhnjenih	0	1
		ugodenih	1	
2013	0		0	0

¹ <https://www.finance.si/8964621/Gurs-o-prvem-polletju-transakcij-manj-cene-rabljenih-stanovanj-visje>

2014	0		0	0
2015	1	zavrženih	0	0
		ugodnih	1	
2016	0		0	0
2017	3	zavrženih	3	0
		ugodnih	0	
2018	0		0	0
2019	2	zavrženih	1	1
		ugodnih	1	
2020		zavrženih		
		ugodnih		
SKUPAJ	12			4

Na JSS MOL ocenjujemo, da je opisano javno povabilo odlično zamišljen produkt, vendar pa z realizacijo odkupov po tem vabilu nismo zadovoljni. Po oceni JSS MOL je razlog za relativno majhno zanimanje potencialnih upravičencev za konkretni produkt v želji, da lastniki zapustijo svoje nepremičnino premoženje dedičem oziroma posledica strahu pred izgubo lastnine na nepremičnini, ki starejši populaciji v materialnem smislu predstavlja določeno »varnost«. Razlog, da ne pride do sklenitve pogodbe s posameznim upravičencem, ki mu je bila sicer priznana upravičenost do sodelovanja na povabilu, pa je običajno v tem, da upravičenec in JSS MOL ne dosežeta sporazuma o kupnini za stanovanje (cena, ki jo pričakujejo upravičenci običajno presega ceno, ki jo je pripravljen plačati JSS MOL).

Čeprav ne gre za ukrep povečevanja fonda lastnih najemnih stanovanj, pa menimo, da je potrebno kot poskus JSS MOL za aktivacijo praznih zasebnih stanovanj izpostaviti tudi naš ti. model »rent to rent«, s katerim smo nameravali dodatna najemna stanovanja zagotoviti preko aktivacije zainteresiranih zasebnih lastnikov stanovanj, da oddajo njihova stanovanja JSS MOL, po določeni navzgor limitirani tržni najemnini, JSS MOL pa bi ta stanovanja za določen čas oddal upravičencem za neprofitno najemnino. Ker v letu 2019 in 2020 potencialni ponudniki niso izkazali namere, da bi sodelovali z JSS MOL po takem modelu, kar pripisujemo zlasti – z vidika trenutnih ugodnih razmer na trgu nepremičnin – neugodnim pogojem JSS MOL za vstop v ta model. Posledično tudi (še) ni bilo objavljeno povabilo zainteresiranim investitorjem oz. lastnikom stanovanj, da oddajo ponudbo po tem modelu.

Obravnavamo pa tudi vsako ponudbo za nakup stanovanja in stanovanje, ki se prodaja za sprejemljivo ceno in je primerno za oddajo upravičencem do neprofitnih stanovanj, tudi kupimo. Prav tako tekoče spremljamo prodaje v okviru osebnih stečajev in se trudimo obstoječi stanovanjski fond povečati tudi na ta način.

Glede na to, da predlog besedila novele SZ-1E vsebuje zakonske določbe glede vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje, upamo, da bo novela sprejeta in na njeni podlagi tudi kmalu vidni pozitivni rezultati na predmetnem področju.

Lep pozdrav.

Pripravil-a:
 Slavka Janžekovič
 Podsekretar za stanovanjske
 zadeve – vodja sektorja



Sašo Rink
 Direktor

Poslati:

- naslovníku na el. naslov: matjaz.bregar@ljubljana.si