



JSS19013546

Številka: 352-56/2019-2 4000
Datum: 22. 03. 2019



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012
Zarnikova 3
1000 Ljubljana
tel. h.c. 01 306 14 36
tel. tajništva 01 306 14 00
faks 01 306 14 10
e pošta jss.mol@ljubljana.si

MESTNI SVET MOL MS
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: **Odgovor na vprašanje / pobude svetniške skupine**
Veza: **dopis št.: 90000-9/2019-5 z dne 8.3.2019**

Spoštovani!

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) je dokument, s katerim je država oblikovala aktivno stanovanjsko politiko in ustvarila pogoje za izvajanje ustavne določbe glede zagotavljanja možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce.

Vloga glavnega izvajalca je podeljena Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (SSRS), pomembno vlogo pri izvajanju programa pa imajo tudi lokalne skupnosti. Postavljeni so štirje temeljni cilji:

- zagotoviti uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj;
- zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj;
- zagotoviti kakovostna in funkcionalna stanovanja ter
- zagotoviti večjo stanovanjsko mobilnost.

Poudarek je dan dejstvu ugotovljenega pomanjkanja **javnih najemnih stanovanj**, predvsem v prestolnici, kjer ocenjujemo manko na okrog 4 000 stanovanj. Kot nujni ukrepi so opredeljeni ukrepi za zagotovitev večje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj predvsem za ranljivejše skupine prebivalstva (mladi, osebe s posebnimi potrebami, starejše osebe) in postavljen dolgoročni cilj gradnje najemnih stanovanj.

Za dosego z ReNSP15-25 postavljenih ciljev bo morala država sprejeti najprej ustrezno zakonodajo in zagotoviti trajno finančno podporo. Sedaj veljavni Stanovanjski zakon (SZ-1) nalaga občini predvsem zagotavljanje in oddajanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Mestna občina Ljubljana (MOL) je, skladno z veljavno zakonodajo, za izvajanje stanovanjske politike na lokalni ravni ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), katerega temeljna naloga je zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj za vse prebivalce MOL, kot je razvidno iz vsakokratnega sprejetega stanovanjskega programa MOL.

Glede na to, da je je temeljna naloga JSS MOL zagotavljanje javnih najemnih stanovanjskih enot, lokalna skupnost izvaja aktivnosti v obliki ustvarjanja možnosti za meščane in meščanke MOL, da si stanovanjsko vprašanje rešijo z lastnimi stanovanji (na lokalni ravni), pretežno z: (1) vodenjem ustrezne aktivne zemljiške politike, (2) izvajanjem ustreznega prostorskega načrtovanja, (3) aktivnim vodenjem postopkov sprejemanja podrobnejših prostorskih aktov, (4) zagotavljanjem primerne komunalne infrastrukture, širše gledano pa tudi skrbi za zagotavljanje storitev, ki so potrebne zaradi dodatnega poseljevanja posameznih območij (vrtci, šole, ...).

Po ustaljeni praksi JSS MOL v okviru njegovih pristojnosti in možnih oblik pomoči pri oskrbi meščank in meščanov MOL z lastnimi stanovanji zainteresiranim subjektom nudi:

- možnost sodelovanja v modelu deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva in
- možnost kandidiranja za najem ugodna stanovanjska posojila za obnovo večstanovanjskih stavb.

Kot posebno obliko pomoči, ki jih obravnavamo v okviru pomoči MOL in JSS MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji, štejemo tudi izvedbo načrtovanega pilotnega projekta združne stanovanjske zadruge, ki ga bomo poskusili uresničiti kljub temu, da niso bila v nikakršni meri uresničena priporočila delovne skupine pilotnega projekta stanovanjske zadruge in izhodišč zakonske ureditve stanovanjskega združništva (ustanovljene s strani resornega ministrstva, v katero so bili imenovani predstavniki MOP, kabineta predsednika vlade, SSRS, Mreže za prostor, Zadrugatorja in JSS MOL). Odsotnost ustrezne zakonske ureditve stanovanjskega združništva in sistemska neurejenost (odsotnost) finančnih in drugačnih spodbud, ki bi pospeševale razvoj stanovanjskega združništva, namreč znatno vplivata že na zmožnost uresnitve pilotnega projekta, kaj šele za (uspešen) sistemski zagon stanovanjskega združništva.

Pravnih podlag za sofinanciranje gradnje novih stanovanj oziroma odkup novih stanovanj, ki bi jih MOL ali JSS MOL v nadaljevanju ponudila mladim pod ugodnejšimi cenovnimi pogoji oziroma pravnih podlag za subvencioniranje razlike do tržne vrednosti pri nakupu stanovanj na območju MOL za mlade, torej ni. Kljub temu, da se MOL in JSS MOL zavedata pomembnosti reševanja stanovanjske problematike mladih, pa je vendarle potrebno upoštevati, da obstaja tudi vrsta drugih družbenih skupin, ki si želi ustrezne rešitve stanovanjskega vprašanja.

Mladi, kot posebej ranljiva skupina prebivalstva, imajo v MOL možnost kandidirati, enako kot ostali občani MOL, na javnih razpisih za neprofitna najemna stanovanja. Poleg tega je MOL, skladno s sprejeto Strategijo Mestne občine Ljubljana za mlade 2016-2025, konec leta 2016 sprejela Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, po katerem se dodeljujejo najemna stanovanja mladim v starosti od 18. do 29. leta starosti. S 1. javnim razpisom za mlade je bilo razpisanih 30 stanovanj.

Po naši oceni je, glede na sprejete predpise in znan zgoraj naveden velik manko javnih najemnih stanovanj v prestolnici, edino razumljivo, da sta JSS MOL in MOL usmerjena v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, povsem nerazumljivo pa bi bilo, da bi MOL zagotavljala finančna sredstva za povečevanje deleža lastniških stanovanj, s katerim smo že sedaj v samem vrhu evropskih držav, s tem pa si zmanjševala sredstva za zagotavljanje prvih. Navedeno dejstvo je bilo prepoznano tudi na ravni države, saj je iz vsebine ReNSP15-25 razvidno, da se daje izrazit poudarek zagotavljanju javnih najemnih stanovanj pred drugimi oblikami reševanja stanovanjskih vprašanj (npr. zagotavljanje lastnih stanovanj).

Čeprav iz vsebine vprašanja in pobude ni razvidno, kakšna vrsto sofinanciranja je bila mišljena (posojilo, nepovratna sredstva) je dejstvo, da JSS MOL že sedaj z neprofitnimi najemninami ne pokriva niti stroškov. Opisana, sedaj veljavna najemninska politika, v kombinaciji z obveznostjo izplačevanja subvencij neprofitnih in tržnih najemnin, še dodatno vpliva na to, da je na voljo manj sredstev za zagotavljanje dodatnih neprofitnih najemnih stanovanj. Preusmerjanje denarnih sredstev na področje lastniškega reševanja vprašanj bi tako samo še povečalo že tako nerazumno velik primanjkljaj neprofitnih stanovanj.

V zaključnem delu vprašanja oziroma pobude prikazan izračun je sicer tehnično pravilen, vendar izpostavlja samo problematiko / situacijo na strani tistega, ki si stanovanjsko vprašanje rešuje z nakupom. Na drugi strani se odpira vrsta vprašanj kot npr.. kje bi MOL ali JSS MOL dobila sredstva za sofinanciranje / subvencioniranje kupnin, katera je povprečna tržna cena stanovanja, za kakšno stanovanje je postavljena taka cena, kdo je upravičen do »pomoči«, do kakšne višine »pomoči« je upravičen, kakšen je vrstni red upravičencev,). Navsezadnje ocenjujemo tudi, da bi intervencija MOL in JSS MOL na prostem trgu nepremičnin (na segmentu nakupa stanovanj) v obliki subvencioniranja povzročila zgolj dvig cen stanovanj.

Prav tako je vredno izpostaviti, da je s trajnostnega vidika razpolaganja s prostorom in družbeno infrastrukturo, bodisi, da je ta v zasebni ali javni lasti, najem eden izmed najučinkovitejših načinov optimalne izrabe le te, samo pridobivanje javnih najemnih stanovanj pa z večanjem stanovanjskega fonda krepi kapitalsko strukturo JSS MOL, z večanjem števila enot pa je tudi letni obrat enot, ki se »organsko« izprazni, večji. S slednjim se tudi v odsotnosti investicij v določenem delu zagotavlja rešitev stanovanjskega problema prosilcev.

Na podlagi zapisanega lahko zaključimo, da – žal – preprostih rešitev za kompleksno problematiko ni, čeprav se rešitve, tko kot predlagana, včasih zdijo kot na dlani.

Z lepimi pozdravi!



Sašo Rink
Direktor

Poslati:
matjaz.bregar@ljubljana.si