

NEZNOSNA NEGOTOVOST BIVANJA

*stanje na ljubljanskem
najemnem trgu*



Zasnova:

IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora
Danes je nov dan, Inštitut za druga vprašanja
PIC – Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja

Oblikovanje:

Danes je nov dan

Oktober 2022

Poročilo je pripravljeno v sklopu projekta **Za stanovanjske zadruga**, ki je podprt s sredstvi programa **Active Citizens Fund v Sloveniji 2014–2021** (prek finančnih mehanizmov EEA in Norveške).

Iceland 
Liechtenstein
Norway

**Active
citizens fund**

NEZNOSNA NEGOTOVOST BIVANJA

*stanje na ljubljanskem
najemnem trgu*

Kazalo

Povzetek 7

Uvod 11

Previsoke cene za prenizek standard: strukturni razlogi za stiske najemnikov v Ljubljani 13

Koliko je stanovanj na najemnem trgu in koliko najemnikov? 14

Spremembe v demografiji in stanovanjskih potrebah 16

Javna najemna stanovanja v MOL 20

Dostopnost tržnih najemnih stanovanj 22

Iskanje primerne stanovanja 28

Kakšno je življenje najemnika: "za večino je zelo bedno" 28

Najem 32

Zaključek najemnega razmerja 36

Življenje najemnikov 39

Priporočila za občino 40

PRILOGA 1: Iz prve roke – pričevanje najemnice 44

Priloga 2: Pregled najpogostejših pravnih problemov najemniškega področja 46

Povzetek

Stanje na ljubljanskem najemnem trgu se je v zadnjih letih močno poslabšalo. Najemnine so narasle, povečalo se je število najemnikov, spletni portali pa beležijo vse več stisk in vprašanj negotovih prebivalcev. Kot pojasnilo za trenutno situacijo ni dovolj reči, da ponudba zaostaja za povpraševanjem, saj ta razlaga zakriva dejanske razloge. Te najdemo v kombinaciji nezadostne gradnje tako zasebnih, predvsem pa javnih stanovanj, povečanja prebivalstva ter spremembe njegove strukture, zlasti pa v vedno večjem poblagovljenju stanovanj ter manku državne regulacije in nadzora najemnega trga.

V Mestni občini Ljubljana (MOL) število prebivalcev raste – uradne statistike beležijo 10.000 novih prebivalcev v zadnjih 10 letih, medtem ko gradnja stanovanj ne dohaja potreb. V letu 2021 je bilo število stanovanj na 1.000 prebivalcev 441, kar je precej manj kot v drugih evropskih prestolnicah, kjer je ta številka okrog 500. Kar se gradi na trgu, večini ni dostopno in ni v skladu s strukturo in potrebami gospodinjestev, pač pa se novogradnje večinoma prodajajo

kot nadstandard, predvsem pa kot investicijo. Čeprav število neprofitnih najemnih stanovanj raste, pa jih je glede na zabeleženo potrebo še zmeraj približno desetkrat premalo. Pri tem lahko predvidevamo, da so dejanske potrebe še višje in da se bodo ob tako visokih cenah za tržni najem in nakup v prihodnje še znatno povečevale.

Vse več gospodinjestev nima druge možnosti, kot da stanovanje najame na trgu, pri čemer so prisiljeni sprejemati številne kompromise, ki negativno vplivajo na kakovost njihovih življenj. Uradno število najemnikov, ki ga navaja Statistični urad RS (SURS) je od leta 2011 do 2021 z vmesnimi padci zraslo za okoli 6.500, medtem ko se je število najemnih stanovanj povečalo za približno 2.000 (sem sodijo tudi javna najemna stanovanja). Ena od posledic nedostopnega lastništva in manka neprofitnih stanovanj je rast najemnin, ki naj bi se glede na pričakovanja v prihodnjih letih še višale. Že sedaj so cene močno narasle in so bile po oceni Deloitte v letu 2022 za 10 % višje od leta prej. A pri tem velja opozoriti, da o stanju na najemnem trgu,

številu stanovanj, ki se oddajajo, in številu gospodinjstev, ki najemajo na trgu, ter višini najemnin izredno težko govorimo, saj država področja ne spremlja ali nadzoruje. Tako uradne institucije (Geodetska uprava RS – GURS) že nekaj let ne objavljajo več podatkov o najemnem trgu v Sloveniji ali pa jih objavljajo z izrazitim zadržkom (SURS). To pomeni, da nihče ne ve, koliko najemnikov živi v Ljubljani in koliko (najemnih) stanovanj potrebujemo.

Nekaj vpogleda v stanje na najemnem trgu nam ponuja portal *Nepremičnine.net*, na katerem je bilo na dan 13. 10. 2022 le 16 % enot cenejših od 500 evrov, kar 47 % pa je bilo dražjih od 1.000 evrov. Za dostojno življenje naj najemnina ne bi presegala 30 % dohodkov gospodinjstva, skupaj z vsemi stanovanjskimi stroški pa 40 %. Po tem standardu si oseba z minimalno plačo v Ljubljani sploh ne more privoščiti nobenega od ponujenih stanovanj na portalu., dostopnih bi ji bilo le 16 sob, katerih večji del pa je večposteljnih. Analiza oglasov kaže tudi, da manjše enote zahtevajo višjo najemnino na kvadratni meter kot večja stanovanja, kar pomeni, da je za samsko osebo (tudi s povprečnim dohodkom) izredno težko najti primerno in dovolj dostopno stanovanje.

Na trgu se pogosto ponujajo stanovanja slabe kakovosti, malih kvadratur in z vprašljivimi pogoji bivanja. To nakazuje, da je pomemben del prebivalstva primoran najemati slaba in draga stanovanja. Medtem ko najemniki iščejo streho nad glavo, so najemodajalci tisti, ki dejansko svobodno izbirajo. Oni lahko ob manku državnega nadzora in neuveljavljanju stanovanjske zakonodaje postavljajo pogoje in se pri tem odločajo med številnimi osebami, ki potrebujejo njihovo stanovanje. Enakopravno, enakovredno in svobodno razmerje med

strankama (najemnik in najemodajalec), ki ga predpostavlja najemna pogodba, je le utvara, ki skriva neenaka razmerja moči in materialnih pogojev. Če želijo najemniki najeti stanovanje, se morajo prilagajati ne le ponudbi, ampak tudi volji najemodajalca.

Obstoječi okvir najemnikov ne varuje in jim ne omogoča učinkovitega naslavljanja težav. Prvo in največjo oviro predstavlja že omenjena kratkoročna narava najemnih razmerij, ki najemnikom ne daje motivacije in zmožnosti, da se zoperstavijo lastnikom. Če zahtevajo spoštovanje zakonodaje, tvegajo, da jim lastnik ne bo podaljšal najemne pogodbe, s čimer postane izboljšanje pogojev bivanja brezpredmetno. Drugo oviro predstavlja nizka stopnja informiranosti najemnikov, predvsem pa odsotnost institucij, ki bi jih ozaveščale o pravicah ter jih podpirale pri njihovem udejanjanju. Ob kršitvah so najemniki običajno sami, na drugi strani pa imajo lastnike, ki so pogosto bolje informirani, predvsem pa v materialno boljšem položaju. Zaradi odsotnosti podpornih institucij tudi prepoznane kršitve ostanejo nenaslovljene. Tretjo oviro pa predstavlja odsotnost ustreznih inšpekcijskih mehanizmov in učinkovitih formalnih postopkov naslavljanja kršitev. Dodatne težave povzročajo še neobstoječa progresivnega nepremičninskega davka, ki bi zagotavljal vir za financiranje javne stanovanjske preskrbe, hkrati pa bi investitorje odvrčal od špekulativnega delovanja, kar bi dolgoročno pripeljalo do umiritve cen najema in nakupa stanovanja.

Tržnim najemnikom nenehno preti izguba stanovanja ali poslabšanje pogojev bivanja, njihova usoda je odvisna od kapric ali dobre volje lastnika, bivalni prostor pa je pogojen z razmerami na trgu. Jasno je, da tržni najem ne

deluje, saj ne opravlja svoje osnovne funkcije: zagotavljanja varnih, dostopnih in primernih domov. Prej nasprotno.

Zato lokalno oblast pozivamo: za stanovanjsko področje naj občina nameni več virov in ga tudi kadrovske okrepi ter se aktivno zavzame za krepitev stanovanjske politike na državni ravni; oblikuje naj lokalno svetovalnico za tržne najemnike, kamor se bodo lahko obrnili s svojimi težavami in dobili podporo; občina naj izvede celostno analizo stanovanjskih razmer v mestu z izvedbo popisa prebivalstva in stavbnega fonda; okrepi in pospeši naj gradnjo javnih najemnih stanovanj in drugih oblik dostopne gradnje (npr. stanovanjske zadruga), saj zgolj te oblike bivanja prinašajo dolgoročne ter stabilne pogoje.

Uvod

“Najemniki so v Sloveniji preveč zaščiteni,” je ponavadi prva pritožba, ki jo slišimo v medijih, ko se začne razprava o najemnem trgu. A dejansko stanje kaže, da najemniki živijo v izjemni negotovosti in nestabilnosti. Pogodbe – če jih sploh imajo – se največkrat sklepajo za 11 mesecev, najemnine hitro rastejo, kakovost stanovanj je pogosto vprašljiva, vse več pa je tudi kršitev zakonodaje s strani lastnikov, ki se zavedajo svoje premoči znotraj najemnega odnosa.

To so le nekatere posledice (ne)delovanja najemnega trga v Sloveniji. Tega je država, tako kot celotno stanovanjsko področje, popolnoma zanemarila. Posledično imamo danes najemni trg, ki je (pre)majhen, (pre)nasičen, nereguliran in neformalen. Ob odsotnosti pristojnih institucij in mehanizmov za zaščito najemnikov ter v pogojih, ko povpraševanje močno presega ponudbo, najemniki nimajo veliko pogajalske pomoči. Če želijo rešiti svoj stanovanjski problem, morajo narediti dober vtis na najemodajalca, sprejeti, da bodo precejšen delež svojih

prihodkov namenjali stanovanjskim stroškom, in pokorno tolerirati vdore v zasebnost, neupravičene omejitve uporabe stanovanja ter plačevanje dodatnih stroškov, ki bi jih moral prevzeti lastnik. V takšnih pogojih postanejo pravice, ki so predvidene v Stanovanjskem zakonu, brezpredmetne, saj vsak najemnik ve, da tvega izgubo doma, če od lastnika zahteva spoštovanje zakonodaje.

Zato obtožbe, da je del krivde za trenutne razmere tudi na strani najemnikov, saj da sprejemajo slabe pogoje najema in visoke najemnine, spregledajo temeljno neravnovesje moči med njimi in najemodajalci. Lastnik poseduje redko in splošno potrebno dobro, odloča o njeni rabi in lahko preživi tudi, če stanovanje ostane prazno. Na drugi strani pa najemnik nujno potrebuje stanovanje za osnovno preživetje in si ne more privoščiti, da bi ostal brez njega. Ker država tega neenakega razmerja ne regulira z nadzorom nad rastjo najemnin in varovanjem pravic najemnikov, so ti prepuščeni samovolji lastnikov ter njihovim interesom.

S poročilom o stanju na najemnem trgu opozarjamo na nevzdržne pogoje ter nujnost javnih intervencij na lokalni in nacionalni ravni. Poročilo je nastalo na podlagi enoletnega neposrednega dela z najemniki, ki smo ga začeli izvajati z zagonom spletnega mesta Najemniški SOS. V tem letu smo slišali številne zgodbe, pomagali in svetovali pri mnogih kršitvah pravic, pregledovali pogodbe, se srečevali z najemniki in najemnicami ter se učili iz tujih izkušenj. Besedilo ponudi nekaj uvidov v nacionalno stanovanjsko politiko, analitično oriše trenutno stanovanjsko stanje v Ljubljani, nato pa sledi poti najemnika od iskanja stanovanja, prek sklenitve najemnega razmerja in prekinitve najema, do posledic, ki jih ima takšno stanje na kakovost življenja. Nacionalne in lokalne oblasti si ne morejo več zatiskati oči – stanje lahko naslovimo le sistemsko, zato podajamo nekaj predlogov za občine in vlado.

Samo skozi ukrepe občin in vlade bodo lahko najemna stanovanja postala dom – dom, v katerem se lahko počutimo varne, ki si ga lahko uredimo po svojih potrebah, kjer ni vdorov v zasebnost, kjer si lahko zamišljamo svojo prihodnost, kjer se lahko brezskrbno družimo in izražamo. Primerno stanovanje mora biti polje samostojnosti, avtonomije in zasebnosti ter predstavljati temelj, na katerem se lahko razvijamo kot ljudje in posledično kot družba. Kraj, iz katerega pletemo vezi z bližnjo okolico in ki nam daje dovolj stabilnosti, da se aktivno udeležimo tudi bivanja v stavbi, na dvorišču, v četrti in v mestu.

Najemna stanovanja trenutno niso dom.

Skupaj lahko dosežemo, da to postanejo.

Previsoke cene za prenizek standard: *strukturni razlogi za stiske najemnikov v Ljubljani*

Stanje na najemnem trgu se je v zadnjih letih močno poslabšalo. Najemnine so narasle, povečalo se je število najemnikov, spletni forumi beležijo vse več stisk in vprašanj negotovih prebivalcev. Kaj so razlogi za takšno stanje? Ni dovolj reči, da ponudba zaostaja za povpraševanjem, saj ta razlaga zakriva dejanske razloge. Ti se skrivajo v kombinaciji nezadostne gradnje tako zasebnih, predvsem pa javnih stanovanj, povečanja prebivalstva ter spremembe njegove strukture, predvsem pa v vedno večjem poblagovljenju stanovanj. Ta se kaže tako v rasti cen, spremembah rabe stanovanj ter v tipu gradnje, ki se odvija v mesu. Položaja najemnikov tako ni moč razumeti, ne da bi razumeli tudi splošne razmere na stanovanjskem področju v Ljubljani:

¹ Celotno stanovanjsko področje zaznamuje manko resnih raziskav, a manko podatkov je še hujši, ko govorimo o najemnem trgu. O zanesljivih podatkih je izredno težko govoriti, saj področje zaznamuje velik delež neprijavljenih in neurejenih najemnih razmerij in manko nadzora javnih akterjev. Da vendarle predstavimo nek oris trenutnega stanja, podatke, ki jih ponujajo Statistični urad RS, Geodetska uprava RS, Javni stanovanjski sklad MOL in Stanovanjski sklad RS, nadgrajujemo s podatki iz anket, ki so potekale pod okriljem IŠSP – Inštituta za študije stanovanj in prostora ter informacijami, pridobljenimi prek terenskega in svetovalnega dela Najemniškega SOS.



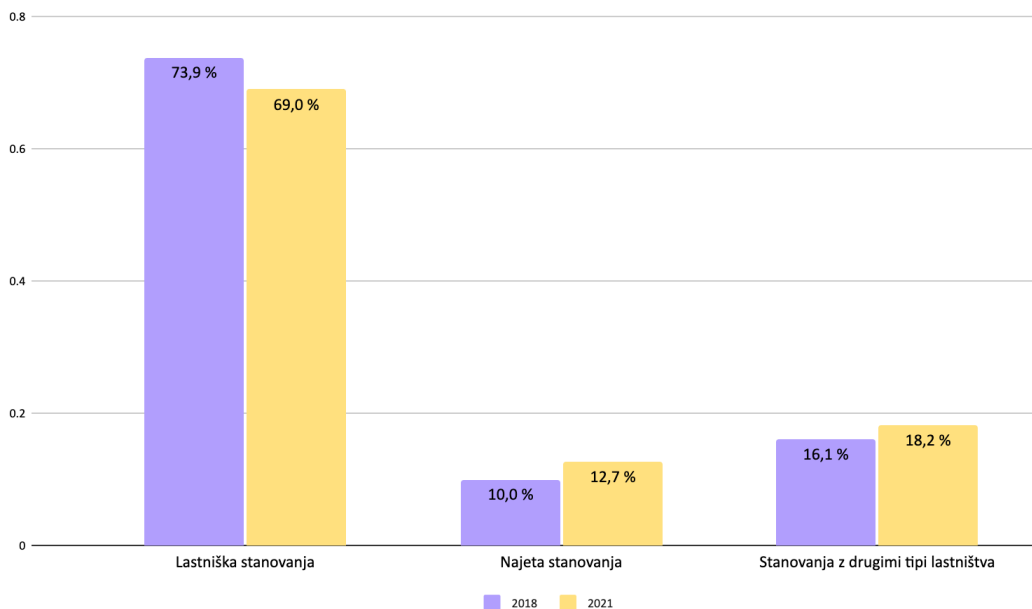
Koliko je stanovanj na najemnem trgu in koliko najemnikov?

Ob vedno bolj nedostopnem lastništvu in velikem pomanjkanju neprofitnih stanovanj vse več gospodinjstev nima druge možnosti, kot da stanovanje najame na trgu. O stanju na najemnem trgu, številu stanovanj, ki se oddajajo, in številu gospodinjstev, ki najemajo na trgu, izredno težko govorimo, saj država področja ne spremlja, kaj šele podrobno regulira ali nadzoruje. Poleg tega se precejšen del najemodajalcev izogiba plačilu davkov in najemnega razmerja ne prijavi, kar še otežuje spremljanje področja². Tako uradne institucije (GURS) že nekaj let ne objavljajo več podatkov o najemnem trgu v Sloveniji ali pa jih

objavljajo z izrazitim zadržkom (SURS). To pomeni, da dejansko nihče ne ve, koliko najemnikov živi v Ljubljani. Posledično je znano tudi dejansko število njenih prebivalcev.

Podatki Statističnega urada RS (SURS), ki so pridobljeni na podlagi evidentiranih najemnih pogodb, kažejo, da je bilo v Ljubljani v letu 2021 13.581 najemnih stanovanj, med katere sodijo tudi javna najemna stanovanja (občinskega in republiškega stanovanjskega sklada). Po podatkih Sursa se je število najemnih stanovanj od leta 2018 povečalo za malo manj kot 3 %, medtem ko je delež lastniško zasedenih stanovanj padel za skoraj 5 % (še na račun uporabniških stanovanj in drugih tipov lastništva).

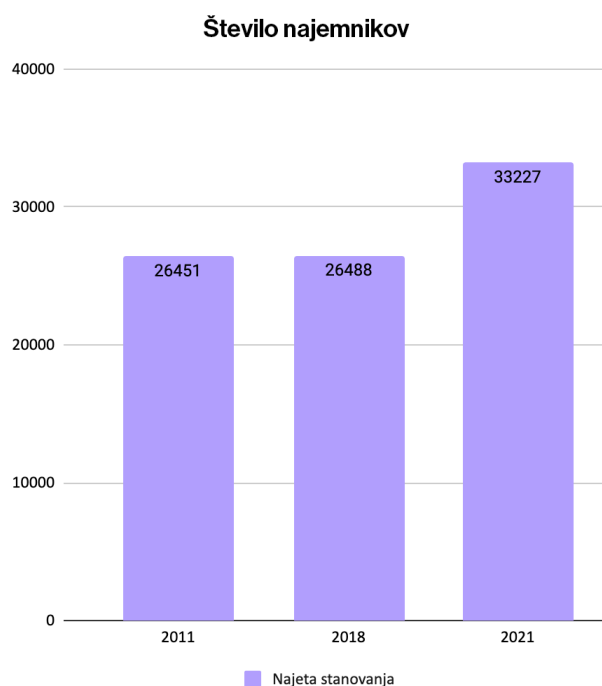
Lastniški status stanovanj po deležih



Vir: SURS

² Anketa V kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo COVID-19, ki se je izvajala v decembru 2020 in zajela 791 respondentov, je pokazala, da na črno ali sivo – v pogodbi zapisan znesek je bistveno manjši od zneska, ki ga najemnik dejansko plačuje – najema približno 20 % vseh najemnikov.

Skupno število stanovanj, ki so pri Sursu zajeta v zgornjem razrezu po tipih lastništva za leto 2021, je 106.766, kar je približno 23.000 stanovanj manj, kot je število vseh stanovanj v Ljubljani. Pogosto slišimo informacijo, da je približno 20.000 stanovanj v Ljubljani praznih, pri čemer lahko predvidevamo, da je znaten del teh dejansko polnih in torej aktiviranih na črnem najemnem trgu. Ker imajo najemodajalci navado stanovanja oddajati po pogodbah do 11 mesecev (tako se izognejo potrebi po pridobivanju energetske izkaznice), SURS zaradi metodologije, ki jo uporablja, tudi ta stanovanja kategorizira kot prazna, in sicer ne glede na to, ali se te pogodbe redno obnavljajo.



Vir: SURS

Število prebivalcev najemnih stanovanj je po podatkih Sursa od leta 2011 do 2021 z vmesnimi padci zraslo za okoli 6.500, medtem ko se je število najemnih stanovanj povečalo za približno 2.000. Zanimivo je, da se je število najemnikov v primerjavi z dotedanjim trendom strmo povečalo med leti 2018 in 2021 – in sicer kar za 6.700, število stanovanj v tem času pa za 3.200. Ta dvig je deloma posledica povečane prijave začasnih prebivališč v času epidemije COVID-19, deloma pa je odraz krize na stanovanjskem trgu in nenehnega povečevanja števila najemnikov.

Podatki kljub pomanjkljivosti nakazujejo trend padanja lastništva in večanja najema. Da se povečuje število najemnikov, nakazuje tudi hitra rast števila prebivalcev, ki imajo v mestu prijavljeno začasno prebivališče. To je od leta 2012 do leta 2021 zraslo s 16.700 na 30.620 oziroma za dobrih 80 %, medtem ko se je število stalno prijavljenih znižalo za približno 7 %. Ta podatek je še eden od indikatorjev,

ki kažejo, da se število najemnikov v mestu večja. A kolikšen je ta dvig, ni jasno.

Z gotovostjo pa lahko trdimo, da v mestu prebiva več najemnikov, kot jih navaja SURS. Število 33.227 moramo jemati kot spodnjo mejo, ki ji je treba prišteti vsa tržna najemna razmerja, ki so statistično zavedena kot uporabniška stanovanja, ves črni najem, bivanje študentov, ki pogosto ne prijavljajo prebivališča, in vsa najemna razmerja tujcev, ki pogosto živijo v najslabših razmerah brez pravne varnosti. Ne bi bilo presenečenje, če bi se izkazalo, da več kot 50.000 prebivalcev Ljubljane živi v najemnih stanovanjih. Če od tega odštejemo okoli 20.000 najemnikov v različnih oblikah javnega najema, potem lahko predpostavimo, da v mestu prebiva okoli 30.000 tržnih najemnikov.

Zakaj njihovo število narašča in kaj so posledice te rasti?

Spremembe v demografiji in stanovanjskih potrebah

Prvi razlog je zaostajanje stanovanjske gradnje za rastjo prebivalstva in formiranjem gospodinjstev. Ljubljano zaznamuje hitrejša rast prebivalstva od slovenskega povprečja – v zadnjih 10 letih je število prebivalcev naraslo za 10.000. Trenutno po uradnih podatkih v Ljubljani biva 293.218 prebivalcev, pri čemer bi bila ta številka verjetno še nekoliko višja, če bi zajela vse najemnike, ki danes nimajo ustrezno prijavljenega prebivališča. Ta številka tudi ne vključuje študentov, ki bivajo v Ljubljani v času študija. Na tem mestu je prav tako treba omeniti, da bi število prebivalcev naraščalo še hitreje, če bi jim bili zagotovljeni ustrezni stanovanjski pogoji. Ker jim niso (bili), so se mnogi raje selili v okoliške občine in se od tam v Ljubljano vozijo na delo. Tako je število prebivalcev v okolici Ljubljane naraščalo hitreje od mestnega prebivalstva, hkrati pa se vsako leto povečuje število ljudi, ki migrirajo v mesto na delo. Število vozačev se je v zadnjih letih povečalo za okoli 10.000 in je leta 2021 znašalo 139.000. Ljubljana ima tako enega najvišjih indeksov delovnih migracij, kar je vsaj deloma posledica izseljevanja iz mesta zaradi lažjega reševanja stanovanjskega vprašanja v okoliških občinah.

Še bolj dramatično pa je povečanje števila gospodinjstev, saj je število teh med letoma 2011 in 2021 naraslo za 11.300. Ta rast je povezana tako z rastjo prebivalstva, kakor tudi z manjšanjem velikosti gospodinjstev. Najhitreje narašča število eno- in dvočlanskih gospodinjstev, predvsem prva pa so zaradi odvisnosti od enega dohodka in ožje socialne mreže na stanovanjskem področju najbolj ranljiva.

Tej rasti prebivalstva in gospodinjstev pa ni sledila stanovanjska gradnja, saj je bilo med letoma 2011 in 2021 zgrajenih le 2.800 stanovanj. Zadnja leta so le nadaljevanje daljšega trenda. V treh desetletjih pred osamosvojitvijo (od leta 1961 do leta 1990) je bilo v Ljubljani namreč zgrajenih 74.100 stanovanj, v treh desetletjih po osamosvojitvi (od leta 1991 do leta 2020) pa le 24.079 stanovanj. Pri tem je gradnja na letni ravni zelo volatilna, saj je bilo v zadnjih 10 letih v Ljubljani na leto zgrajenih od 150 do 470 stanovanj. Sprememba v številkah jasno odraža zgoraj opisan preobrat v stanovanjski politiki, ki se je odrekla resnim posegom v stanovanjski trg.

Število gospodinjstev je med leti 2011 in 2021 naraslo za 11.300, zgrajenih pa je bilo le 2.800 stanovanj.



Slovenija pri gradnji stanovanj krepko zaostaja za drugimi evropskimi državami – v Sloveniji je bilo leta 2021 zgrajenih zgolj 1,9 stanovanja na 1.000 prebivalcev, medtem ko se v ostalih evropskih državah zgradi med 3 in 5 stanovanjskih enot na 1.000 prebivalcev. Kljub temu, da imamo že tako manjše število stanovanj na 1.000 prebivalcev, je tudi število zgrajenih stanovanjskih enot na 1.000 prebivalcev izrazito nižje od povprečja OECD in EU. Analiza družbe Deloitte kaže, da se Slovenija uvršča med države z najmanj dokončanimi stanovanji v letu 2021³.

Razmere so še slabše v Ljubljani, kjer se je leta 2021 zgradilo zgolj 1,3 stanovanja na 1.000 prebivalcev. V Ljubljani je bilo po podatkih Statističnega urada RS 1. januarja 2021 129.816 stanovanj, kar je le 1.478 več kot v letu 2018. Čeprav se v zadnjih letih precej govori o "gradbenem bumu" (poročilo Geodetske uprave RS celo omenja "gradbeno evforijo"), razmerje števila stanovanj s številom občanov kaže, da gradnja ne dohaja potreb. Število stanovanj na 1.000 prebivalcev v Ljubljani je celo padlo iz 443 v letu 2018 na 441 v letu 2021, kar je precej manj kot v drugih evropskih prestolnicah, kjer je bližje 500 in več stanovanj na 1.000 prebivalcev.

Gradnja torej zaostaja za rastjo prebivalstva in potrebami.

Poleg tega pa lahko opazimo, da še tistih nekaj gradenj, ki smo jim priča, večinoma ni v skladu z dejanskimi potrebami prebivalstva. V Ljubljani se namreč hitreje kot drugod po Sloveniji viša število enočlanskih gospodinjstev – delež teh je zrasel kar za 16,5 %, medtem ko je število gospodinjstev s 3 in več

člani nekoliko padlo. Medtem pa se gradijo predvsem večja stanovanja, ki se jih (pogosto neupravičeno) označi za nadstandardna ali luksuzna in zasebnim investitorjem prinašajo najvišje donose. Teh si večina občanov ne more privoščiti, največkrat pa jih kupijo tisti, ki že imajo (vsaj eno) stanovanje. Posledično je v Ljubljani, rastoči potrebi navkljub, delež eno- in dvosobnih stanovanj v zadnjih 10 letih nekoliko upadel, in sicer predvsem na račun deleža pet- in večsobnih stanovanj. Vse pogosteje se v prestolnici gradi stanovanja, ki se že vnaprej oglašujejo kot investicija, dobro počivališče za kapital, dobra priložnost za dodatne zasluge s (kratkoročno) oddajo in podobno. Na centralnih zemljiščih rastejo megalomanske stavbe, ki z ograjami privatizirajo zelene površine in se zažirajo v javno infrastrukturo, medtem ko okoliški skupnosti in mestu ne prispevajo ničesar – še najmanj pa dostopnih najemnih stanovanj.

Vse bolj investicijsko naravnano oglaševanje lahko zaznamo pri praktično vseh novogradnjah – od Vile Šmartinke, Belle vie Tivoli, Cesarjevega gaja, Šumija, Schellenburga pa vse do rezidenc Pipanova in Zalog ipd. – saj se razume, da si tako draga stanovanja lahko privošči le peščica najpremožnejših, ki si gotovo že lasti kakšno nepremičnino (ali več). Takšni projekti namesto zagotavljanja nujno potrebnih dostopnih stanovanj v Ljubljani le izkoriščajo kakovostne lokacije za hitre in visoke zasluge investitorjev ter vzpostavljajo stanovanja kot sredstvo za oplajanje kapitala.

Novogradnje pogosto ne postanejo dom, ampak se uporabljajo kot investicija.

Dodaten dejavnik krčenja števila stanovanj je tudi kratkoročna oddaja turistom preko platform, kot sta Airbnb in Booking.com. Kratkoročno oddajanje ustvarja dodaten pritisk na cene stanovanj za najem in nakup. Poleg tega zmanjšuje tudi ponudbo stanovanj za najem – za bivanje – ter spodbuja nadaljno prekarizacijo najemnega razmerja in sklepanje še krajših najemnih pogodb, ki omogočajo, da se stanovanje v času visoke turistične sezone prelevi v počitniško namestitev. Ker država in MOL za stanovanja, ki se oddajajo preko Airbnb, nimata vzpostavljene resne regulacije niti zanesljivih podatkov o številu stanovanj ali času oddajanja preko platforme, je težko natančno oceniti obseg in vpliv kratkoročne oddaje na stanovanjski trg. Vsekakor pa ta prispeva tako k rasti cen in krčenju števila enot, kakor tudi k prekarizaciji najemnih razmerij.

Študentsko sobo bi mi moralo biti lažje poiskati kot pa Airbnb.

(Navedba anketiranca v raziskavi o bivanju študentov v Ljubljani, ki je bila izvedena konec leta 2019)

Ker se malo gradi, so stanovanja v povprečju razmeroma stara. Več kot 80 % ljubljanskega stanovanjskega fonda je starejših od 30 let, dobrih 45 % pa je starejših od 50 let. Iz tega izhaja, da ima ogromno stanovanj slabosti, kot so slaba izolacija, okna, ki slabo tensnijo, vlaga, trhli temelji ipd. Na slabo kakovost stanovanj – še posebej najemnih – so anketiranci opozarjali tudi v anketi Vprašanja za stanovanja (IŠSP, 2021):

STANOVANJE JE ...

... tako staro, da je potrebno obnove, vendar si v tem primeru ne bi mogla privoščiti dražje najemnine za sobo.

... zelo staro in dobesedno razpada ter je nevarno za bivanje.

... izjemno staro, lastnica ga ni obnovila, stara okna, pozimi močno piha, vsa inštalacija je izjemno dotrajana.

Starost stanovanjskega fonda je problematična tudi zaradi dejstva, da ima Slovenija starajočo se populacijo. V zadnjih 10 letih je delež prebivalcev, ki imajo 65 in več let, v MOL zrasel iz 17 % v letu 2011 na 20 % v letu 2021. Postaran stanovanjski fond pa praviloma ni prilagojen gibalno oviranim osebam.

Star stanovanjski fond kaže tudi na to, da se niti število stanovanj niti stanovanja sama niso prilagajala spreminjajoči se družbeni strukturi.

Prodaja, stanovanje, 2-sobno: LJUBLJANA CENTER, STARA, POD GRAJSKIM GRIČEM, 65.4 m²

202.000,00 €  Izračun kredita



Zaradi počasne in omejene gradnje novih stanovanj so se kljub starosti in drugim pomanjkljivostim cene rabljenih stanovanj v prestolnici strmo povzpele – v letu 2021 je bilo treba za kvadratni meter stanovanjske površine odšteti okoli 3.500 €, kar predstavlja rekordne vrednosti za Ljubljano. Med leti 2020 in 2021 se je v Ljubljani posledično beležilo rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki je znašala kar 17 %. Cene stanovanj so v zadnjih letih naraščale mnogo hitreje od dohodkov, spremljal pa jih je tudi težji dostop do posojila za prebivalce s podpovprečnimi plačami. Lastništvo je za pomemben del prebivalstva postalo nedostopno, dvig obrestnih mer v zadnjih mesecih pa je te razmere še zaostril. Takšno stanje razraščanja neenakosti pa je prispevalo tudi h kopičenju stanovanjskega premoženja v rokah premožnejših, ki so lahko izkoristili obdobje nizkih obrestnih mer za nakupe dodatnih nepremičnin.

V tem mestnem svetu smo sprejel veliko lokacij za novogradnje in sedaj se napoveduje gradnja 2000 stanovanj za tržni odkup. In trdim, da bo cena padla razen ekskluzivnih lokacij na 2400 evrov.

(Zoran Janković na 13. seji Mestnega sveta MOL, 15. 6. 2020)



Trenutni sistem stanovanjske politike in preskrbe spodbuja rast cen in gradnjo spekulativnih stanovanjskih projektov. Ti temeljijo na družbeno in zgodovinsko ustvarjeni vrednosti lokacije – bližini centra in narave, javne infrastrukture, kulturne dediščine, izobraževalnih ustanov ipd. – ter si jo prisvajajo za lastno bogatenje na račun vseh ostalih, ki izredno težko pridejo do primerne stanovanja v Ljubljani. Posledica omogočanja, če ne celo spodbujanja takšnih pogojev s strani vsakokratnih slovenskih vlad in občinskih uprav, pa je večanje neenakosti na podlagi dostopa do lastništva stanovanj.

Večanje števila najemnikov in slabšanje njihovega položaja je posledica zaostajanja gradnje stanovanj za rastjo prebivalstva, krčenja dostopa do lastništva zaradi rasti cen in neenakega dostopa do posojil, razraščanje poblagovljenja stanovanj z investiranjem v turistično oddajanje ter kopičenja stanovanj v rokah premožnejših. Vse več prebivalcev je potisnjenih v tržni najem, kjer prevladuje star in dotrajan stanovanjski fond.

Javna najemna stanovanja v MOL

Dodaten faktor povečanega pritiska na najemni trg je tudi manko dostopnih javnih najemnih stanovanj. Mestna občina Ljubljana je ena redkih občin, ki na letni ravni zagotavlja delež proračuna za gradnjo neprofitnih stanovanj, medtem ko večina drugih pokriva le zakonsko določene subvencije najemnine. Za delovanje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) občina na letni ravni nameni med 5 in 10 milijonov evrov. Od leta 2018 do 2021 se je ta znesek gibal okoli 9 milijonov evrov oziroma približno 2,5 % občinskega proračuna. Javni stanovanjski sklad MOL ima v lasti 4.400 stanovanjskih enot. Med leti 2015 in 2021 je število neprofitnih stanovanj zraslo za 352 enot, v gradnji in načrtovanju pa je še 970 enot za naslednja leta. A čeprav mesto redno vlaga v neprofitno stanovanjsko preskrbo, takšne vsote še zdaleč ne zadostujejo rastočim potrebam.

Zadnje čase po informacijah na dnevu odprtih vrat, se mnogi preseljujejo iz drugih občin ljubljanske urbane regije, ker tam nimajo nobenih stanovanjskih skladov in iščejo tu stalno bivanje, zato da se lahko javijo na razpise pri nas. In jaz sem pa ponosen na stanovanjski sklad in na mestno občino glede samega prispevka, če boste našli kakšno občino, ki je tudi boljša od nas, se pa kar javite, izvolite.

(Zoran Janković na 31. seji Mestnega sveta MOL, 11. 4. 2022)



Na vsakokratnih razpisih za pridobitev neprofitnega stanovanja je upravičencev desetkrat več kot razpoložljivih stanovanj. Velja poudariti, da so ravno eno- in dvočlanska gospodinjstva tista, ki so na trgu najbolj ranljiva, pogosto pa tudi najmanj uspešna pri pridobivanju neprofitnih stanovanj na razpisih. Iz podatkov prijav na razpise se izpeljuje tudi ocenjen manko 4.000 neprofitnih stanovanj v MOL. A potreba je gotovo še bistveno večja, saj veliko prebivalcev na razpisih niti ne preizkuša sreče (ne vedo, da sodijo med upravičence za neprofitna stanovanja in da se lahko na razpis prijavijo; ob tako majhnih možnostih za pridobitev stanovanja sploh ne pristopijo k zapletenemu birokratskemu postopku; ne ustrezajo kriteriju stalnega prebivališča v MOL, tudi če v mestu živijo že vrsto let, saj večina najemodajalcev ne soglaša s prijavo stalnega prebivališča itd.). Potreba po neprofitnih stanovanjih pa se, ob rastočih cenah nakupa in najema ter nestabilnih in pogosto neprimernih pogojih na najemnem trgu, le še večja.

Problem, ki se poraja ob porastu zasebnih investorjev in netrajnostne zemljiške politike in na katerega že opozarja JSS MOL, pa je pomanjkanje primernih zemljišč za večje neprofitne stanovanjske projekte. V prihodnje lahko upravičeno pričakujemo, da bodo neprofitna stanovanja rasla le še na obrobju občine ter tako ustvarjala prostorsko stratifikacijo mesta, v katerem bo center rezerviran za stanovanja najpremožnejših, potrošnje in turizem, medtem ko bo veliko prebivalcev odrinjenih na rob mesta ali v okoliške občine in obsojenih na dnevne migracije.

V zadnjih letih je k fondu javnih najemnih stanovanjskih enot v Ljubljani občutno

prispeval tudi Republiški stanovanjski sklad (SSRS) s projektoma skupnosti za mlade na Gerbičevi, ki ponuja 109 prehodnih enot za mlade, in sosesko Novo Brdo, ki ponuja kar 641 javnih najemnih stanovanj (od tega 25 oskrbovanih). Do leta 2025 bo Stanovanjski sklad RS v Ljubljani zagotovil še 40 javnih najemnih stanovanj na Dolgem mostu in 60 stanovanj v okviru projekta Podutik/Glince. Ta projekt naj bi po letu 2025 čakala še druga faza, s katero bi se zagotovilo še 345 javnih najemnih stanovanj.

Vendar pa so javna najemna stanovanja, ki jih ponuja sklad, za marsikoga nedostopna. SSRS namreč zaračunava stroškovno in ne neprofitne najemnine, ki je izračunana na podlagi dejanskih stroškov investicije, ti pa se morajo ob načelu gospodarnega ravnanja v celoti povrniti. Stanovanjski sklad RS od države ne dobiva rednih proračunskih sredstev⁴, kar ga sili v oddajanje po precej visokih najemninah z namenom pokrivanja stroškov gradnje in njenega financiranja. Posledica tega je lahko nižja kakovost bivalnih prostorov in pa najemnine, ki dosegajo tudi 9 in več evrov na kvadratni meter. To je v povprečju še vedno občutno nižje kot tržne najemnine, vendar za vse več ljudi težko dostopno. Glavna prednost, ki jo Stanovanjski sklad RS vendarle ponuja, je najemna pogodba za nedoločen čas in urejeno ter stabilno najemno razmerje.

Ko se realizirajo vsi trenutno načrtovani projekti JSS MOL in SSRS, bo število javnih

⁴ Nazadnje je bil dokapitaliziran v letu 2009, ko je bilo z Nacionalnim stanovanjskim programom predvideno, da bo med leti 2000 in 2009 dokapitaliziran za 257 milijonov evrov, dejansko pa je v tem obdobju prejel le približno 46 milijonov. Edina dokapitalizacija po tem pa je bila izvedena leta 2019, ko so sredstva preko sklada direktno potovala naprej na DUTB za odkup stavbnih zemljišč.

najemnih stanovanj v Ljubljani zraslo na 6.529 (k temu so sicer vštete tudi prehodne stanovanjske enote na Gerbičevi), medtem ko glede na trenutne ocene in rastočo potrebo lahko špekuliramo, da bi do leta 2030 potrebovali vsaj dvakrat toliko čim bolj dostopnih javnih najemnih stanovanj.

Število javnih najemnih stanovanj kljub njihovi rasti ne pokriva potreb, ki se zaradi zaostrovanja razmer na stanovanjskem trgu večajo.

Dostopnost tržnih najemnih stanovanj

Ključna posledica opisanega stanja je rast najemnin, ki se bodo po pričakovanjih v prihodnjih letih še višale. Najemni trg običajno

z zamikom sledi cenam stanovanjskih nepremičnin, saj se te le postopoma prelivajo v najemnine. Ker so cene v zadnjih letih močno rasle in ker so bila številna stanovanja kupljena z namenom investiranja, se bodo nakupi po višjih cenah v prihodnosti odražali tudi v višji pričakovani najemnini. Že sedaj so cene močno narasle in so bile po oceni Deloitte v letu 2022 za 10 % višje od leta prej. Natančne ocene zaradi pomanjkanja podatkov in odsotnosti spremljanja področja ni moč podati.

Indikator stanja so vsakodnevne ponudbe stanovanj na spletnem portalu Nepremičnine.net. Ker ponudba dnevno zelo niha, je treba podatke jemati s previdnostjo, a vseeno ponazarjajo stanje, s katerim se soočajo najemniki v Ljubljani.

Na dan 13. 10. 2022 je bilo na portalu na voljo 370 enot. Med njimi jih je bilo:

- **59 cenejših od 500 € na mesec (od tega 36 sob),**
- **176 med 500 in 1.000 €,**
- **78 med 1.000 in 1.500 €,**
- **54 med 1.500 in 2.000 €,**
- **43 dražjih od 2.000 € (najdražja se je oddajala za 7.800 € na mesec).**

Le 16 % enot je bilo cenejših od 500 €, kar 47 % pa je bilo dražjih od 1.000 €.

Parametri iskanja:

Posredovanje: Oddaja
 Vrsta: Stanovanje
 Regija: LJ-mesto

Št. ustreznih oglasov: 370

+ Ključne besede

Tipi

Soba	[31]
Garsonjera	[35]
1-sobno	[42]
1,5-sobno	[14]
2-sobno	[79]
2,5-sobno	[17]
3-sobno	[80]
3,5-sobno	[12]
4-sobno	[49]
4,5-sobno	[2]
5 in večsobno	[8]
Apartma	[1]
Drugo	[1]

Za študente

Nadstropje

Vsa - Vsa

Upravne enote

Lj. Bežigrad	[72]
Lj. Center	[113]
Lj. Moste-Polje	[44]
Lj. Šiška	[76]
Lj. Vič-Rudnik	[65]

Cena (€)


do 500	[59]
500 - 1.000	[176]
1.000 - 1.500	[78]
1.500 - 2.000	[54]
2.000 - 2.500	[16]
2.500 - 3.000	[11]
3.000 in več	[16]

vnesite poljubno vrednost

Stanovanje Oddaja Ljubljana mesto


Razvrsti: lokacija | lokacija | cena | cena | m² | m² | ponudnik | datum vpisa

NE SPREGLEJTE LJ. VIČ



Oddaja: Stanovanje **NOVO**
 Nadstropje: 3/3
 Leto: 2022
 68,09 m², 4-sobno, zgrajeno l. 2022, 3/3 nad., oddamo.
 Cena: 1.750,00 EUR/mes
 68,09 m²
 1.750,00 €/meseč

NE SPREGLEJTE LJ. VIČ




Oddaja: Stanovanje **NOVO**
 Nadstropje: P
 Leto: 2022
 79,71 m², 3-sobno, zgrajeno l. 2022, pritičje, oddamo.
 Cena: 1.650,00 EUR/mes
 79,71 m²
 1.650,00 €/meseč

Dražbe nepremičnin. Za vsakogar.

Preiz

NE SPREGLEJTE LJ. VIČ



Oddaja: Stanovanje **NOVO**
 Nadstropje: P
 Leto: 2022
 79,94 m², 4-sobno, zgrajeno l. 2022, pritičje, oddamo.
 Cena: 1.700,00 EUR/mes

Analiza oglasov kaže tudi, da manjše enote zahtevajo višjo najemnino na kvadratni meter kot večja stanovanja, kar na eni strani pomeni, da samske osebe izredno težko najdejo primerno in dovolj dostopno stanovanje zase. Težavo je izpostavila tudi ena od anketiranih oseb:

Kot samska oseba si ne morem privoščiti najema stanovanja, finančno mi znese le za sobo. Če izgubim delo, se bom morala preseliti v domači kraj k staršem, na drugi konec Slovenije.

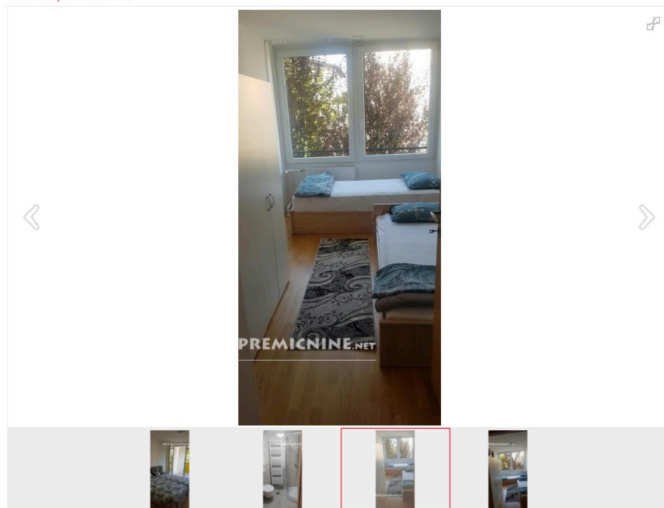
(v kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo COVID-19?, 2021)

Ponudba nepremičnin kaže, da se tudi najemni trg vse bolj segmentira. Na eni strani se ponujajo stanovanja slabe kakovosti, malih kvadratur in z vprašljivimi pogoji bivanja. To nakazuje, da je pomemben del prebivalstva primoran najemati slaba in draga stanovanja. Na drugi strani pa se je v zadnjih letih na trgu pojavilo vse več izjemno dragih najemnih

stanovanj, katerih cena presega 30 evrov na kvadratni meter. Te luksuzne nepremičnine se v veliki meri nahajajo v novogradnjah v mestnem središču in se tržijo mobilnim premožnejšim najemnikom, ki zgolj začasno bivajo v Ljubljani. Cene teh stanovanj krepko presegajo 3.000 evrov na mesec.

Oddaja, stanovanje, soba: LJUBLJANA BEŽIGRAD, 15 m²

cca 200,00 €/mesec



Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: LJ, Bežigrad | Občina: Ljubljana

LJ, BEŽIGRAD, 15 m², soba, adaptirana l. 2020, adaptirana l. 2020, 2/11 nad., Oddamo posteje, cena je po dogovoru/po postelji, cena vključuje vse stroške. Stanovanje ima popolnoma novo svo opremo, oddamo. Cena: cca 200,00 EUR/mes

Energ. razred: (0 - 10 kWh/m²a)

Lastnosti nepremičnine

Velikost: 15,00 m²

Nadstropje: 2/11

A1 (0 - 10 kWh/m²a)

Dodatni opis

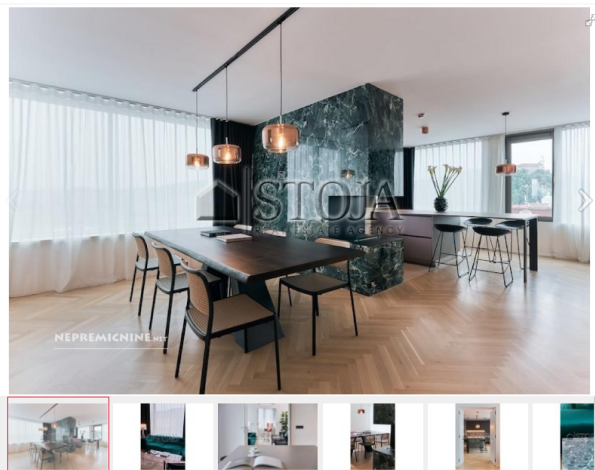
Za v 4 sobnem komfortnem obnovljenem stanovanju leta 2020, oddajamo sobe cca. 15 m². Sobe so dvoposteljne. Stanovanje je v neposredni bližini centra cca. 10 min hoje, do postaje Lpp pa je 1 min. Stanovanje ima pralni stroj, balkon internet, skratka vso opremo. Stanovanje ima popolnoma novo opremo.

Oddamo posteje za delavce ali samske ljudi, cena je po dogovoru/po postelji ter vključuje vse stroške. Iščem urejene in redne plačnike za dlje časa.

Vseživjo takoj.

Oddaja, stanovanje, 3,5-sobno: LJUBLJANA CENTER, 150 m²

7.800,00 €/mesec



Posredovanje: Oddaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: LJ-mesto | Upravna enota: LJ, Center | Občina: Ljubljana

LJ, CENTER, 150 m², 3,5-sobno, zgrajeno l. 2022, oddamo. Cena: 7.800,00 EUR/mes

Šifra oglasa: **OS25671UB**

Dodatni opis

Kratkoročni najemi na najvišjem nivoju. Nastanitev se nahaja v mestu Ljubljana in ponuja celoletni zunanji bazen, brezplačen WIFI, bar ter vrt. V nastanitvi je vsako jutro na vojo kontinentalni ali la carte zajtrk.

Priljubljena in interesna točka v bližini nastanitve: Ljubljanski grad, Glavna tržnica Ljubljana in Mestno gledališče ljubljansko - MGL. Najbližje letališče (Letališče Jožeta Pučnika - Ljubljana) je 20 km od nastanitve.

Odišna lokacija v centru mesta je idealna izhodišna točka za raziskovanje, poslovne sestanke in opravke.

Nastanitev se ponaša z bazenom, ki se nahaja na najvišji terasi v 11. nadstropju z impresivnim razgledom, prav tako pa je vso poslovanje varno in brezkontaktno (prilaga in odjaja brez obiska recepcije). Dostopi do in v objekt so možni s kodo QR ali PIN. Čiščenje in pospravljanje na željo najemnika tudi na tri dni.

Stanovanje za osem oseb sestavlja opremljeno s kuhinjo z jedilnim predelom, kopalnico, dnevnim prostorom in tremi spalnicami.

Stanovanje je opremljeno z garderobno omaro, obešalniki za obleke, posamezno nastavljivo grelne in hlajenje, posteljnina, sef, storitev bujenja, TV, zvočnik bluetooth.

- Kopalnica: brisače, copati, kopalni plašč, prha, sušilec za lase, toaletne potrebščine.

- Kuhinja: grelnik za vodo, hladilnik z zamrzovalnikom, indukcijska plošča, kavni aparat, pekač kruha, pomivalni stroj.

Koliko stanovanj pa je sploh dosegljivih?

Za dostojno življenje naj najemnina ne bi presegala 30 % dohodkov gospodinjstva, skupaj z vsemi stanovanjskimi stroški pa 40 %. Po tem standardu smo preverili, kaj od opisane ponudbe na spletnem mestu Nepremičnine.net bi si lahko ljubljanska gospodinjstva sploh privoščila.

Kaj si lahko privoščimo z minimalno plačo (750 €), če naj najemnina ne bi presegala 30 % naših dohodkov?

30 % je 225 €.

Na dan, ko smo opravili raziskavo, je bilo dostopnih zgolj 16 sob, od tega pa velik del zgolj postelj v skupnih sobah.

Na dan 13. 10. 2022 oseba z minimalno plačo ni mogla najeti niti enega dostopnega stanovanja v Ljubljani.

Kaj si lahko privoščijo par z dvema minimalnima plačama (1.500 €)?

30 % je 450 €.

Dostopnih je 45 enot. Od tega 36 sob, 7 garsonjer in 2 enosobni stanovanji.

36



7



2



1.500 €
450 €



750 €
225 €

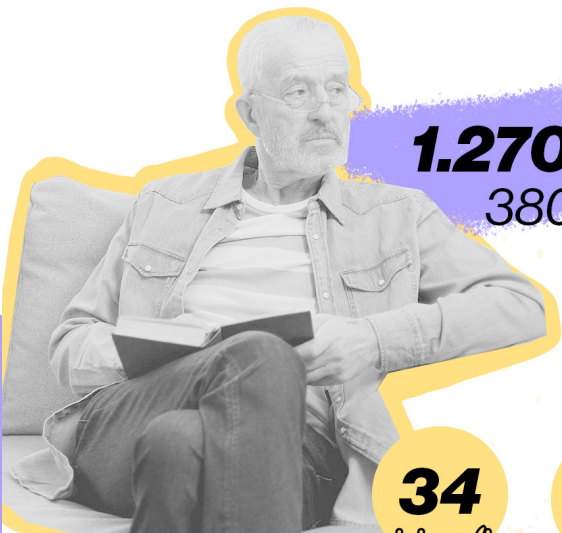


0



16





1.270 €
380 €

34



5



Kaj si lahko privoščimo s povprečno plačo (1.270 €)?

30 % je 380 €.

Dostopnih je 39 enot, od tega le 5 garsonjer. To predstavlja 10 % celotne ponudbe.

Na dan 13. 10. 2022 je lahko oseba s povprečno plačo najela le 5 garsonjer.

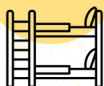
Kaj si lahko privoščijo par z dvema povprečnima plačama (2.540 €)?

30 % je 760 €.

Dostopnih je 147 enot, od tega 36 sob.

61 % enot, ki so bile na voljo na dan 13. 10. 2022, ni dostopnih najemnikom z dvema povprečnima plačama.

36



111



2.540 €
760 €



Stanje je vsekakor alarmantno. Samska oseba z minimalno plačo ne more prit do samostojnega stanovanja. Še oseba s povprečno plačo po "stanovanjski avdiciji" najverjetneje ne bo prišla do enega od tiste peščice samostojnih stanovanj, ki so na voljo na trgu. V takšnih pogojih najemniki nimajo druge izbire, kot da se sprijaznijo z dejstvom, da bodo svoje življenje bodisi preživel s cimri – ne glede na starost in potrebe – bodisi veliko višji delež svojih prihodkov namenili za stanovanje in se odrekli drugim izdatkom. Obe možnosti pa pomenita nižanje kakovosti življenja.

Kljub redni zaposlitvi mi samostojen najem stanovanja ni dosegljiv ...

anketiranec v anketnem vprašalniku Vprašanja za stanovanja, 2021.

Par z dvakratnikom minimalne plače si po standardih primernih stanovanjskih stroškov prav tako lahko privošči predvsem sobe in le peščico garsonjer, ki imajo manj kot 20 m² – medtem ko je običajen standard stanovanjske površine na osebo vsaj 10 m² več. Torej, tudi če par z dvema minimalnima plačama uspe priti do samostojnega stanovanja, lahko to stori le na račun manka osebnega prostora in s tem povezanih stisk. Ob takih pogojih si mladi niti ne morejo zamišljati družine. Tudi dvakratnik povprečne plače s težavo pride do dvosobnega stanovanja. A dvakratnik povprečne plače je več, kot ima večina mladih družin, dvosobno stanovanje pa ni primerno za kakovostno bivanje tri- in veččlanskih gospodinjstev.

Kriza na najemnem trgu se kaže tudi pri številu in višini izplačanih subvencij tržne najemnine. Zaradi hitro rastočih cen in manka neprofitnih stanovanj iz leta v leto raste tudi število upravičencev do subvencij tržne najemnine. Po podatkih ministrstva za okolje in prostor so na nacionalni ravni od leta 2014, ko je bila višina izplačanih subvencij 4,7 milijona evrov, do leta 2021 te zrasle na 10,6 milijona evrov. Na območju MOL se je v zadnjih desetih letih število upravičencev povečalo za skoraj petkrat – iz 245 upravičencev v letu 2012 na 1.186 v letu 2021. Sredstva, ki se porabijo

Stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški (% oseb) 2021

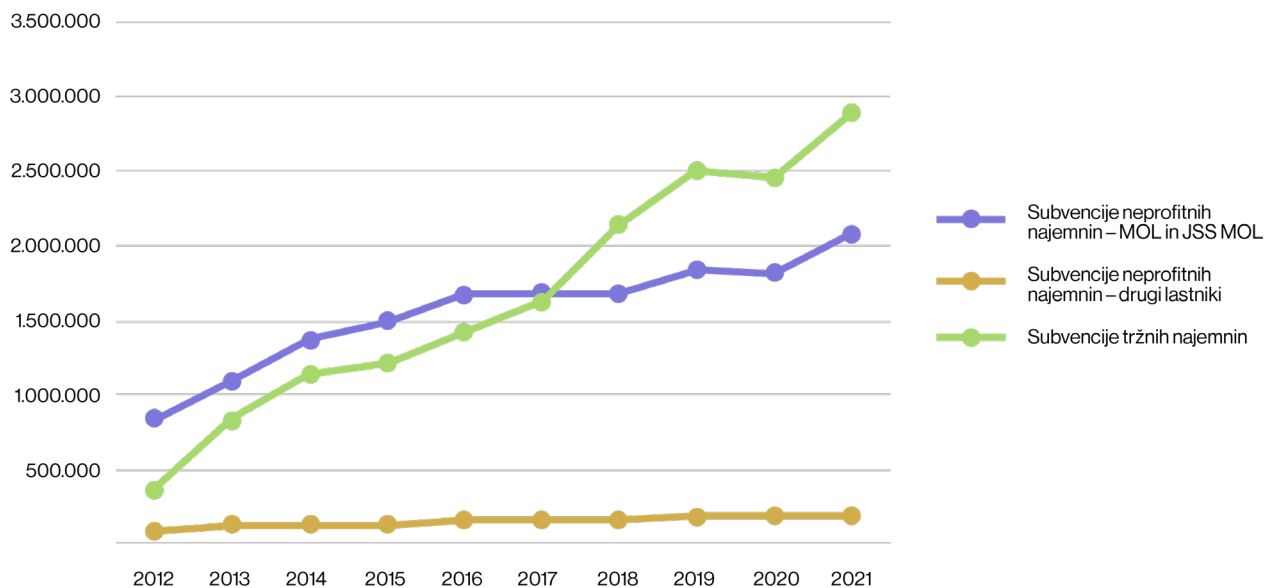
Lastnik brez hipoteke	2,6
Lastnik s hipoteko	4,3
Najemnik po tržni ceni	17,6
Najemnik po nižji ceni ali uporabnik	5,2

Vir: SURS

v ta namen, so ob uvedbi tržne subvencije znašala 67.000 €, do leta 2012 so se povzpela na 360.300 €, v letu 2017 prvič dohitela raven subvencij neprofitnih najemnin, v lanskem letu pa je znesek za tržne subvencije znašal že 2.886.000 €. Tudi znesek subvencije za posamezno gospodinjstvo se je z leti povišal – iz povprečnega zneska subvencije v višini 122 € na gospodinjstvo v letu 2012, na 204 € v letu 2021. V prihodnjih letih pa se pričakuje, da bodo stroški tržne subvencije narasli na 3,2 milijona evrov.

Vsebina	2018	2019	2020	2021	% 21/20
Subvencije neprofitnih najemnin – MOL in JSS MOL	1.663.485	1.831.497	1.815.250	2.070.045	114,0
Subvencije neprofitnih najemnin – drugi lastniki	171.054	190.223	192.505	205.081	106,5
Subvencije tržnih najemnin	2.123.436	2.509.751	2.440.211	2.885.992	118,3
Skupaj subvencije	3.957.975	4.531.470	4.447.966	5.161.118	116,0
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	16.807	13.553	24.216	13.743	58,8

Vir: Letno poročilo JSS MOL 2021



Vir: Letno poročilo JSS MOL 2021

Subvencije tržnih najemnin so v trenutnih stanovanjskih stiskah resda nujne za zagotavljanje osnovnega preživetja marsikaterega gospodinjstva, vendar v osnovi predstavljajo proračunska sredstva, ki se stekajo v žep tistih, ki imajo (vedno) več stanovanj ter podpirajo rast tržnih najemnin. Stanovanjska politika bi zato morala v izhodišču zagotoviti sistemski vir financiranja, ki bi omogočal več gradnje (in prenove) javnih najemnih stanovanj ter sčasoma zagotovil dovolj stanovanj, da tržnih subvencij ne bi potrebovali.



Kakšno je življenje najemnika: “za večino je zelo bedno”⁵

Kako se te splošne razmere odražajo na kakovosti življenja najemnikov? Kaj pomenijo za njihovo psihofizično stanje? Kako si lahko organizirajo svoje življenje na negotovem stanovanjskem trgu?

Iskanje primernega stanovanja

Vstop na najemni trg se začne z iskanjem primernega in dostopnega stanovanja. To običajno poteka prek spletnih mest in družbenih omrežij. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem za iskalce stanovanj preneha biti abstraktno stanje trga, ampak postane realna izkušnja stresa, negotovosti, strahu in podrejanja. Potencialni najemniki se soočijo s kopico oglasov, ki niso skladni z njihovimi potrebami, še manj pa z njihovimi zmožnostmi. Med brskanjem so dnevno soočeni s ponudbo stanovanj, ki so predraga, preslabe kakovosti, premajhna, slabo vzdrževana ali pa so na neprimerni lokaciji. Izbira, s katero se kiti prosti trg, postane utvara, saj izbiranje med kletjo brez oken, majhno sobo s tremi cimri,

pregreto mansardo ali izjemno drago garsonjero ne predstavlja dejanja svobode, ampak nujnosti. Iskanje stanovanja za najemnike ni sproščeno tehtanje kakovosti posameznih enot, ampak izjemno stresno opuščanje potreb, prilagajanje in nenehno nižanje standardov. V upanju na odkritje vsaj enega primernega stanovanja – ali pa vsaj čim manj neprimerne – potencialni najemniki v času iskanja nenehno osvežujejo spletna mesta in družbena omrežja, iščejo in brskajo, jutra začenjajo z ogledom portala Nepremičnine.net in pred spanjem še zadnjič odprejo Facebook skupino Stanovanjce, stanovanjce, kje si? Iskanje doma postane opravilo, ki okupira celoten dan potencialnih najemnikov.

⁵ Navedba anketirancev v raziskavi o bivanju študentov v Ljubljani, ki je bila izvedena konec leta 2019.

Stres iskanja pa še pogloblja dejstvo, da pogosto poteka pod časovnim pritiskom in nujnostjo najema. Redko je iskanje stanovanja svobodno in ne terja končnega najema, saj najemniki iščejo stanovanje, ker ga nujno potrebujejo in morajo iskanje zaključiti z najemom. Običajno tudi nimajo svobode čakanja na primerno priložnost, ampak morajo najeti stanovanje v določenem, običajno precej kratkem, časovnem obdobju. Kot študentje se morajo preseliti v kraj študija, kot odrasli se želijo odseliti od doma, kot najemniki morajo menjati stanovanje zaradi izteka najemne pogodbe ... Najem stanovanja je nujen in ga je treba opraviti do določenega datuma. Nad iskalci stanovanja tako bdi neizbežnost najema ne glede na pogoje in stanje stanovanja. Prvi dnevi brskanja postanejo dnevi paničnega iskanja ter klicanja, sledijo dnevi moledovanja po družbenih omrežjih, ki se zaključijo z dnevi obupane sprijaznenosti. Saj imam svojo sobo in so cimri čisto v redu, saj je najemnina zgolj pol mojega dohodka, saj sem samo 10 kilometrov od fakultete, saj imam vsaj streho nad glavo, saj ...

Medtem ko najemniki iščejo streho nad glavo, so najemodajalci tisti, ki dejansko svobodno izbirajo. Oni lahko postavljajo pogoje, čakajo na primernega najemnika in se pri tem odločajo med številnimi osebami, ki potrebujejo njihovo stanovanje. Enakopravno, enakovredno in svobodno razmerje med strankama (najemnik in najemodajalec), ki ga predpostavlja najemna pogodba, je le utvara, ki skriva neenaka razmerja moči in materialne pogoje. Če želijo najemniki najeti stanovanje, se morajo prilagajati ne le ponudbi, ampak tudi volji najemodajalca. Kadilci postanejo nekadilci, ljubitelji živali se jim odrečejo, družabni ne sprejemajo obiskov, odločni se



Stanovanjce, stanovanjce, kje si? Mali oglasi za nepremičnine

17 h · 🌐

Pozdravljeni!

Sva mlad porocen par z otrokom na poti ki ziviva v 20 kvadratni garsonjeri polni vlage , leseni razpadajoci okni in katero cistimo 2x dnevno samo da resimo vonj odtokov. Nazalost sva obupala nad iskanjem stanovanja.

Zakaj?

-ker sva obiskala 40 stanovanj v ljubljani in nas je 22 ljudi odbilo zaradi otroka ki je napoti, 11 ljudi ker preferirajo zivali prej kot otroka, 7 ljudi ker bi raje imeli studenta(par)

Zato je zdaj to zadnja možnost pred prihodom dojencka ali kdo izdaja stanovanje 1,5 sobno (500€ +stroški) za dolgorocni najem naj naju prosim kontaktira v privat

Lep pozdrav



STANOVANJA NAJEM,ODDAJA,NAKUP,PRODAJA

10 h · 🌐

Zdravo, iščem stanovanje za dolgoročni najem, za 2 osebi, ali 1 osebo, nekje na gorenskem. Pregledane so vse strani za najem stanovanj. Potrebujem ga čimprej, katerakoli ponudba bo v veliko pomoč, hvala.

Like

Comment

Share

Write a public comment...



10 h · 🌐

Sem študent managementa in nujno rabim stanovanje v Kopru ali v Izoli blizu avtobusne postaje!!!

Like

Comment

Share

Write a public comment...



1 d · 🌐

Živijo, sva [redacted] oba imava 23 let in zaključujeva študij. Iščeva garsonjero ali sobo s souporabo kuhinje in kopalnice v Ljubljani, najraje Vič, Šiška, Bežigrad, ali kjerkoli v bližini centra. Vključno s stroški sva pripravljena plačati 600€. V kolikor oddajate stanovanje ali iščete cimre me lahko kontaktirate v zs ali na [redacted]

IŠČEVA STANOVANJE ZA NAJEM **(TRNOVO, PRULE, OKOLICA CENTRA)**

- MLAD PAR (24 in 27 let), ZAKLJUČEN ŠTUDIJ, OBA REDNO ZAPOSLENA, »NORMALNA«
- 1 ALI 1,5 SOBNO STANOVANJE VELIKOSTI VSAJ 35 m²
- NEKADILCA
- BREZ HIŠNIH LJUBLJENČKOV
- ZAŽELJEN BALKON
- NAJEMNINA 500 - 600 EUR
- VSELJIVA Z ZAČETKOM DECEMBRA ALI PREJ

ZA VSE PONUDBE oz. MOŽNOSTI POKLIČITE:

HVALA!

podredijo, pristanejo na slabše pogoje in ne izpostavijo morebitnih kršitev. Postanejo mirni, uvidevni, skrbni, spoštljivi do tuje lastnine, čisti, prilagodljivi, z rednimi dohodki ... Vsi igrajo idealnega najemnika in pristajajo na nadležna vprašanja. Poskušajo ugotoviti želje in zahteve najemodajalcev ter se jim podrediti. Primorani so sprejeti igro trženja sebe, svojega vedenja in osebnosti.

Že tako težavno iskanje pa postane dodatno izčrpavajoče za vse, ki odstopajo od pričakovanj najemodajalcev. Za njih je idealen najemnik mlada zaposlena ženska ali skupina študentov. Za prvo se stereotipno predpostavlja, da je bolj mirna in pokorna, za druge pa, da so pripravljeni na kratkoročno bivanje v slabših pogojih ter z višjimi stroški na kvadratni meter (običajno najemajo sobe, s čimer lahko najemodajalec iz stanovanja iztrži več, kot če oddaja stanovanje v celoti).

Živijo,

po dolgem iskanju še vedno nisem našla sobe/stanovanja za bivanje v času študija. Iščem enoposteljno/1-sobno/garsonjero v bližini centra Ljubljane - po možnosti Vič/Rudnik/Center. Letos bom študentka na Filozofski Fakulteti in bi rabila garsonjero do 400€ s stroški oz. sobo do 250€ s stroški, sem nekadilka, mirna in urejena oseba.

Stanovanje v katerem bi bila sama v sobi bi si delila s puncami - študentkami.

Na nepremičninah ni ničesar primernega oz. se več ali manj vse odda v roku enega dneva po objavi oglasa.

Nisem iz Ljubljane vendar bom v naslednjem tednu čez cel teden tam zato si lahko pridem ogledati če bo kar koli na voljo.

Najela bi za celo študijsko leto z možnostjo podaljšanja.

Ponudbe mi prosim pišite v zs, hvala 😊



2 comments 1 share

Smo 4 članska družina. Išcemo stanovanje v Črnuce do 50 km. Otroci so v šoli in nebi rada prestavljala šole zaradi selitve. Stanovanje v kateremu smo 6 let se prodaja in moremo ven do 1 marca. Za vse informacije vam se zahvaljujem.



2 shares

Nujno išcemo za družino s 5 letnim otrokom stanovanje ali manjšo hiško mb, če je le možno na Teznu, vrtec in služba. Družina je mirna in urejena. Se pa žal zelo mudi. Najemnina do 350+ stroški. Se 1 prosim, je nujno. Lp

1 comment 3 shares

Najemodajalci pa zavračajo najem predvsem tujcem in staršem z majhnimi otroki, in to kljub dejstvu, da je takšna diskriminacija prepovedana. Tuji državljani so soočeni z rasizmom in zavračanjem, ki ga prikriva svobodno razpolaganje z zasebno lastnino. Tako niso redki oglasi z eksplicitnim zavračanjem tujcev, še pogosteje pa tuji državljani zavrnitev doživijo po telefonu ali ob ogledu. Pogosto so diskriminacije deležne tudi mlade družine, predvsem pa matere samohranilke. Najemodajalci jim ne oddajo stanovanja, saj naj bi otroci uničevali stanovanja, hkrati pa naj bi jih bilo težje deložirati v primeru težav. Zato se otrok znebijo že vnaprej, in sicer tako, da jim preprosto ne oddajo stanovanja. Najemodajalci omejujejo možnost najema ravno skupinam, ki so najbolj ranljive in najpogosteje bivajo v neprimernih razmerah. Bolje rečeno, ravno zato, ker lastniki diskriminatorno obravnavajo tuje državljane in matere samohranilke, sta ti dve skupini na stanovanjskem področju najbolj ranljivi.

Nekaj dni nazaj sem objavila da išcemo stanovanje na primorskem, zdaj pa se sprašujem ali je res tako narobe to da imava z možem otroke...

Večina objav tu se bere nekako tako: oddamo 2 sobno stanovanje ŠTUDENTOM ali pa oddamo stanovanje (dnevna soba, kuhinja, 1x spalnica in kopalnica) primerno za max 2 osebi..

Sprašujem se zakaj je tako.

Sva par s tremi otroki, iščeva dom za dolgoročni najem, smo skromni in ne potrebujemo velikega stanovanja, verjetno niti nebi znali živeti v velikem prostoru. Otroci že od rojstva spijo skupaj v isti sobi ker drug brez drugega ne morejo, midva potrebujeva samo en kavč ravno toliko da ne spiva na tleh.

Trenutno živimo v posavski regiji, v hiši ki se je žal prodala kljub temu da smo bili dogovorjeni da otroci tu v tem kraju dokončajo osnovno šolo, v tem času pa bi midva nekako prišla do kredita in hišo kupila. Žal tako je nanoslo in moramo oditi, pustiti službi in iskati drugo. Ker veva da skupaj zmoremo vse smo se odločili da poskusimo najti dom ob morju, ker je to najina želja že od samega začetka veze, pa sva skupaj že 13 let, se pravi dolgoletna želja. Oba sva se že pozanimala glede službe, sva načeloma oba gostinca tega dela je pa vsepovsod dovolj.

Zato bi lepo prosila za eno malo stanovanje, z eno spalnico kamor lahko dava pograd in enojno posteljo, ter dnevno sobo kjer bova spala midva, za nekje 600€ na mesec, po možnosti čimprej da urediva prepis otrok na drugo osnovno šolo pravočasno.

Hvala iz ❤️

Najem

Mukotrpnost in nemoč, ki jih najemniki doživljajo ob iskanju stanovanja, se ne zaključita z najemom, saj gre pri tem le za vstopni proces v razmerje, ki temelji na neenakosti. To se kodificira v dogovor o najemu, v katerem poskušajo najemodajalci prevladati čim več stroškov in odgovornosti na najemnika, sami pa si poskušajo zagotoviti čim večji nadzor nad stanovanjem in življenji najemnikov.

Še pred sklenitvijo pogodbe je potencialni najemnik v večini primerov primoran plačati stroške posredovanja s strani nepremičniške agencije, čeprav so te najete s strani lastnikov in opravljajo storitve predvsem za njih (trženje stanovanja, izbor najemnikov, priprava pogodbe in predaja stanovanja). Zakonodaja je leta 2020 poskušala doseči, da se stroški posredovanja kot storitve najete s strani lastnikov ne bi prevalili na najemnike, a pri tem ni bila uspešna. Ker najemniki nimajo možnosti, da bi se tej praksi uprli, so primorani plačevati stroške posredovanja, čeprav posredniki v veliki meri opravljajo usluge za najemodajalce. To razmerje je toliko bolj perverzno, ker so najemniki primorani pogosto menjati stanovanje, strošek posredovanja pa so prisiljeni plačevati ob vsaki selitvi.

Dogovoru o najemu sledi podpis najemne pogodbe. Na tem mestu se najemniki pogosto soočijo z dvema težavama. Prva, ki velja za manjši, a še vedno znaten del najemnikov, je

51 % anketiranih najemnikov iz Ljubljane pravi, da so cene najema zanje previsoke in da je stanovanje, ki ga trenutno najemajo zanje premajhno, a si večjega ne morejo privoščiti. 44 % odstotkov pa jih kot težavo omenja, da nimajo dolgoročne najemne pogodbe

(anketa Vprašanja za stanovanja, IŠSP & IPOP, 2021).

nepripravljenost najemodajalcev, da bi podpisali najemno pogodbo. O tej praksi obstajajo različni podatki. Anketa Mladinskega sveta Slovenije iz leta 2015 je pokazala, da je skoraj polovica anketirancev že živela v stanovanju brez najemne pogodbe. Anketa med študenti Univerze v Ljubljani leta 2019 je ugotovila, da 20 % tržnih najemnikov v času anketiranja ni imelo sklenjene najemne pogodbe. Podobno je pokazala tudi stanovanjska anketa leta 2018, medtem ko je anketa Vprašanja za stanovanja iz leta 2021 pokazala, da je takšnih najemnikov okoli tretjina. V vsakem primeru pa lahko ugotovimo, da vsaj četrtnina najemnikov nima ustrezne pogodbene zaščite in so popolnoma prepuščeni dobri volji lastnikov. Ti lahko (in to tudi počnejo) spreminjajo pogoje najema, kršijo zakonsko zagotovljene pravice, predvsem pa najemnikom nenehno pretijo z deložacijo.

Pogoj najemodajalca za sklenitev posla: najemnik prevzame v plačilo del stroška sestave najemne pogodbe, kar vključuje naslednja dejanja posrednika: izvedbo primopredaje nepremičnine in sestavo zapisnika, sodelovanje pri prepisu naročnin, pripravo in hrambo slikovnega gradiva, t.j. najemnik pri oglaševani najemnini plača 650 EUR plus 22 % DDV.

staini nastov _____

prejel znesek, v višini _____, kar je dve najemnini skupaj s stroški, v dvoposteljni sobi, kot varščino,

za primer:

- hujše poškodbe pohištva oz. inventarja v stanovanju po najemnikovi krivdi,
- predčasne odpovedi najemnega razmerja s strani najemnika,
- ali odpovedi najemnega razmerja s strani najemodajalca, ker najemnik ni spoštoval dogovorov, kot so:
 - da ni plačal najemnine in stroškov,
 - da je bivanje dovoljeno samo najemniku,
 - da obiski med 22.00 in 6.00 niso dovoljeni, razen izjemoma, če so v naprej dogovorjeni z najemnikom,
 - da se v prostorih ne sme kaditi ali uživati nedovoljenih poživil in substanc,
 - da so pretirano glasni po 22.00 uri (pritožbe sosedov)
 - da se ne drži hišnih pravil.

V primerih nespoštovanja teh dogovorov, bo dogovor o najemu prekinjen, najemnik se bo moral takoj izseliti, varščini pa se bosta zadržali.

Dogovorimo se;

- da je podpis tega dogovora že pogodba, za najem dvoposteljne sobe v paru, s souporabo kuhinje in kopalnice, na _____ za čas od _____
- da velja najemnina _____ za eno osebo, za bivanje dveh oseb v sobi,
- da znaša najemnina 90 evrov, plus stroški 80 evrov povšal, za en mesec, kar zneske skupaj 170 evrov na osebo. Najemnina s stroški je enaka za vse mesece.
- Če se želi en najemnik prej izseliti, se cena najema drugemu najemniku poveča, lahko pa si sam najde zamenjavo, pod istimi pogoji, v soglasju z lastnikom,
- da se varščina, po ogledu sobe ob odhodu, vrne.
- da se najemnina s stroški plača vnaprej, 11, v mesecu, v primeru, če je to sobota ali nedelja lahko v ponedeljek, ali pa prej in, da se najemnina za mesec julij _____ plača do _____

Tudi ko najemniki in najemodajalci sklenejo najemno pogodbo, je ta, tudi na račun neskladnosti z zakonodajo, pogosto napisana v korist slednjih. V pogodbah je na primer predvideno pogostejše vstopanje lastnikov, krajši ali celo neobstoječi odpovedni rok, plačevanje stroškov, ki bi morali bremeniti lastnika, ali omejevanje posestne pravice in rabe stanovanja. Najemniki, ki ne poznajo pravic, pristanejo na pogoje bivanja, ki niso skladni z zakonodajo. A tudi v primeru, ko poznajo svoje pravice, pogosto niso v položaju, da bi zahtevali njihovo spoštovanje. Glavni razlog je kratkoročna narava najemnih razmerij, ki predstavlja največjo negotovost za

najemnike. V veliki večini primerov so najemne pogodbe sklenjene za eno leto ali manj (pogosto 11 mesecev), kar najemodajalcem omogoča fleksibilnost spreminjanja pogojev najema (predvsem cene), najemnike pa odvrtača od zavzemanja za izboljšanje svojih bivalnih pogojev in od ustvarjanja občutka doma. Zaradi kratkoročne narave najema se namreč niso pripravljene zoperstaviti lastnikom, saj bivanje v stanovanju dojemajo kot začasno in hitro spremenljivo. To pa je tudi razlog, da so pripravljene pristati na slabše pogoje bivanja, kot so prenaseljenost, nizka kakovost stanovanj ali pa neprimerno vedenje najemodajalcev.

Tudi sklenitev najemne pogodbe pa najemnikov ne varuje pred različnimi oblikami kršitev s strani najemodajalcev. Anketa Mladinskega sveta Slovenije iz leta 2015 je pokazala, da se je kar 95 % najemnikov v življenju že soočalo s kršitvijo svojih pravic. Med najpogostejše prakse sodijo:

- prepoved prijave prebivališča, čeprav je to zakonska dolžnost najemnikov,
- prepoved vložitve vloge za pridobitev subvencije za tržni najem,
- plačevanje stroškov upravljanja in vzdrževanja, najpogosteje rezervnega sklada,
- nelegalno višanje najemnine ali zaračunavanje stroškov brez ustreznih dokazil,
- nenapovedani obiski in vstop lastnikov, čeprav zakonodaja predpisuje največ dva napovedana ogleda stanovanja letno,
- omejevanje rabe stanovanja in prepoved polnega izvajanja posestne pravice (npr. prepoved obiskov),
- onemogočanje normalne rabe stanovanja zaradi njegove slabe kakovosti ter odsotnost nujnih popravil.

Te in druge kršitve so redko naslovljene, še redkeje pa odpravljene ter se odvijajo brez posledic za najemodajalce. Obstoječi okvir najemnikov ne varuje in jim ne omogoča učinkovitega naslavljanja težav. Prvo in največjo oviro predstavlja že omenjena kratkoročna narava najemnih razmerij, ki najemnikom ne daje motivacije in zmožnosti, da se zoperstavijo lastnikom. V primeru, da zahtevajo spoštovanje zakonodaje, tvegajo, da jim lastniki ne bodo podaljšali najemne pogodbe, s čimer postane izboljšanje pogojev bivanja brezpredmetno. Drugo oviro predstavlja nizka stopnja informiranosti najemnikov, predvsem pa odsotnost institucij, ki bi jih ozaveščale o pravicah ter jih podpirale

pri njihovem udejanjanju. Ob kršitvah so najemniki običajno sami, na drugi strani pa imajo lastnike, ki so pogosto boljše informirani, predvsem pa v materialno boljšem položaju. Zaradi odsotnosti podpornih institucij tudi prepoznane kršitve ostanejo nenaslovljene. Tretjo oviro pa predstavlja odsotnost ustreznih inšpekcijskih mehanizmov in učinkovitih formalnih postopkov naslavljanja kršitev. Stanovanjska inšpekcija kot osrednji organ naslavljanja kršitev stanovanjske zakonodaje je leta 2021 izvedla le 24 pregledov na področju odnosov med etažnimi lastniki in najemniki, postopki odziva na prijave pa so dolgotrajni.

med najemom sem naletel na zelo nelagodno situacijo, ki me je spravila v ne-najbolj-varen položaj. Prosim Vas za kakršnokoli mnenje oziroma nasvet, na koga se lahko obrnem v dani situaciji (in ob morebitnem ponavljanju vedenja s strani najemodajalca).

V sredini aprila sem se preselil v novo najemniško stanovanje. Z najemodajalcem sva podpisala krajšo pogodbo oziroma soglasje za bivanje, ki med drugim dovoljuje tudi prejemanje pošte na ta (začasni) naslov. Prijavo stalnega naslova mi je zavrnil.

V pogodbi najemodajalec ni opredelil, kolikokrat lahko po lastni volji oziroma zahtevi vstopa v stanovanje (oziroma se mu vstop dovoli).

Citiram izsek 5. člena omenjene najemne pogodbe med mano (L. K.) in najemodajalcem: "Najemnik je dolžan kot dober gospodar ravnati s stanovanjsko opremo v skladu z njihovim namenom, skrbeti za čistočo v stanovanju ter lastniku zaradi preverjanja pravilne uporabe dovoliti vstop v stanovanje".

Seveda, sem zaradi slabih preteklih izkušenj najemodajalca prosil, naj konkretizira, kolikokrat to pomeni oziroma, kaj od mene pričakuje. Povedal je, da je tudi sam imel slabe izkušnje, da želi fer odnos in, da ga spustim v stanovanje. Povedal sem, da z veseljem, ko sem doma, samo, naj se prej javi (klic ali SMS sporočilo-z mojo vednostjo). S tem se je strinjal in sem mu zaupal.

Danes sem naletel na zelo nelagodno situacijo, saj me je najemodajalec klical, ker pa sem popoldan zaspal, mu nisem vrnil klica. Najemodajalec je po približno uri in pol prišel po stopnicah do mojih vhodnih vrat, potrkal in zatem odklenil stanovanje s svojim ključem ter vstopil v mojo sobo. O prihodu nisem bil obveščen. Prihod me je negativno presenetil, tudi iz vidika, da so bila vrata zaklenjena, ključ pa v zaklenjenih vratih.

Odšel je tako hitro, preden sem se uspel vstati in reagirati.

Najemodajalcu sem po SMS sporočilu povedal, da to ni ok, saj vdira v mojo zasebnost, ker se glede srečanja nisva dogovorila ter, da ga prosim, da se to ne dogaja več. Na sporočilo nisem prejel dogovora. Seveda, se želim z njim pogovoriti v živo, ko ga znova vidim.

Kaj lahko storim v primeru, da tega ne bi upošteval? Na koga se lahko obrnem, če imam kakšno možnost za zaščito?

Namreč ob podpisu soglasja sem mu predal tudi vselitveni znesek are (varščina), za katerega se bojim, da ga ne bom dobil povrnjenega nazaj.

To nezmožnost najemnika zoperstavlja se neprimernim pogojem bivanja lahko ponazorimo s formalnim postopkom v primeru nezmožnosti normalne rabe stanovanja, ki jo je lastnik dolžan zagotavljati. Če se najemnik sooča z nezmožnostjo normalne rabe (npr. počeno okno, nedelujoča električna napeljava ali ogrevanje, nedelujoč bojler in podobno) lahko od lastnika zahteva, da izvede ustrezno popravilo. V primeru, da ga lastnik ne želi izvesti, ga lahko najemnik prijavi stanovanjski inšpekciji. Nato se začne dolgotrajno čakanje, da si inšpekcija ogleda stanovanje in izda odločbo o izvedbi popravil ter datumu njihove izvedbe. Šele ko ta datum poteče in lastnik še vedno ni opravil ustreznih popravil, lahko

najemnik izvede popravila sam, stroške pa kompenzira z manjšim plačevanjem najemnine. Celoten postopek lahko traja več kot leto dni, kar pomeni, da je za najemnika z enajstmesečno pogodbo ta postopek nesmiseln in neučinkovit. Tako ne čudi, da so prijave lastnikov, ki ne omogočajo normalne rabe stanovanj, redke, čeprav je takšna praksa pogosta.

Zaključek najemnega razmerja

Najemniki so zaradi kratkoročnih najemnih pogodb nenehno negotovi glede varnosti njihovega doma. Enajstmesečna pogodba najemniku ne omogoča razviti stabilnega in gotovega odnosa do stanovanja ter bližnje okolice, saj jim nenehno preti sprememba najemnih pogojev ali celo prekinitvev najemnega razmerja. Tako so vsako leto soočeni s končnim datumom na najemni pogodbi in negotovostjo, ki ga ta prinaša. Bo lastnik podaljšal pogodbo? Bo dvignil najemnino? Bo zahteval izselitev? Ta stres je toliko večji, ker se najemniki dobro zavedajo, kaj pomeni iskati stanovanje, saj so to izkušnjo že prestali. Vedo, kaj pomeni brskanje po spletu, vrtenje telefona, ogledi stanovanj, neznosnost prilagajanja lastnikom in igranja idealnega najemnika, kopica zavrnitev. Vedo tudi, da bodo v primeru neuspeha ostali brez doma ali pa se bodo primorani seliti k staršem, sorodnikom ali znancem. Vedo, da je čas iskanja omejen, z njim pa je omejena tudi svoboda izbire in pogajalska moč. Zato so pogosto pripravljene pristati na višjo najemnino ob podaljševanju pogodbe. In to vedo tudi lastniki. Plačaj več ali pa se sooči s trgom.

Anketa iz leta 2018 je pokazala, da se je v treh letih pred njeno izvedbo 40 % najemnikov soočilo z dvigom najemnine. Stanje na trgu se je od takrat še poslabšalo, dvigi pa so postali pogostejši ter višji. Trenutna ureditev najemnika ne varuje pred nenadnim dvigom najemnine ter ne omejuje višine tega dviga. To pa pomeni, da sklenitev najemne pogodbe predstavlja le začasno rešitev stanovanjskega vprašanja. Končanje najemnega razmerja pa lahko pomeni tudi dodatne težave za

"Največja skrb mene kot najemnika je, kam iti, če se lastnik nepremičnine odloči nepremičnino prodati. V tem primeru je edina opcija vrnitev k mami v 2-sobno stanovanje z otrokom vred in dolgotrajno iskanje nove, cenovno dostopne nepremičnine. To pomeni, da je otrok nekaj mesecev v drugem kraju (100 km stran) vse dokler ne najdem druge ustrezne nepremičnine, z urejenim najemnim razmerjem. Kot najemnik bivam že 22 let, a sem ustrezno najemno pogodbo in razmerje dobila šele pri zdajšnjem najemodajalcu (trenutno 4 leta). Pred tem pa sem doživela marsikaj, tudi selitev dobesedno čez noč. Ko imaš enkrat otroka to ni več hec."

(izjava najemnice, v kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo COVID-19?, 2021)

najemnike. Selitev predstavlja strošek in nova najemna pogodba pomeni ponovno plačilo stroškov posredovanja (višina ene najemnine) ter novo plačilo varščine (v višini ene ali dveh najemnin). Slednje najemniki pogosto pokrijejo z vrnjeno varščino iz prejšnjega stanovanja. Težava pa nastane, ko lastniki varščine ne želijo vrniti, češ da so jim najemniki pretirano izrabili stanovanje.

Ker odnosi med najemniki in lastniki pogosto niso primerno urejeni, postopek najema pa ustrezno evidentiran (primopredajni zapisnik, pregled stanovanja pred in po najemu), se lastniki pogosto odločijo, da bodo zadržali varščino. Najemniki v mnogih primerih nimajo dokazov, da za stanje stanovanja niso odgovorni sami, še pogosteje pa nimajo energije, volje in sredstev za izterjavo neprimerno zadržane varščine. Postopki izterjave so dolgotrajni in terjajo čas ter energijo, ki pa je najemniki zaradi iskanja novega stanovanja nimajo. Zato najemniki pogosto pristanejo na neprimerne kompromise, kot je vračilo zgolj dela varščine, ali pa se vračilu celo odrečejo.

"Vse je bilo super, do trenutka, ko je bilo treba podaljšati pogodbo. Lastnica nas je po hitrem postopku izselila, češ da uničujemo stanovanje in da taki ljudje ne moremo živeti pri njej. Vse skupaj je bil plot, da nam ne vrne zelo visoke varščine. Dejansko se je v stanovanje vselila njena hčerka in so se odločili, da ne bodo več oddajali. Ko smo zagrozili z inšpekcijo, če ne vrne varščine je rekla ok, jo bom vrnila. Vendar je to trajalo kar nekaj mesecev, vsakič novi izgovori. Na koncu je rekla, da je njen sin grozno zbolel (KME) in da so stalno v bolnici ter, da naj jo razumemo. Ugotovili smo, da je sin ok, ker je dokaj poznana oseba in je prosto hodil po mestu???? Ko smo jo soočili s tem je prišla nazaj tudi varščina. Zelo žalostno, da se grejo take zadeve učitelji iz premožnih družin."

"Obračam se na vas za pomoč pri nesoglasju med lastnikom stanovanja in mano- nekdanji najemnik. Gre za stanovanje v stavbi Topniška ulica 35A.

Danes bi moral imet primopredajo stanovanja, iz katerega sem se izselil z 31.5.2022. Ob primopredaji sem povedal, da trije radiatorji niso delali. Lastnica stanovanja je bila zgrožena, zakaj nisem tega sproti povedal in da bi to moral. Ker ga bo sedaj oddala naprej, zatrjuje, da bo morala sama plačati serviserja, ki bo moral preveriti stanje teh radiatorjev. Radiatorji niso delali, že ko sem se vselil, to sem prepričan. Od 5-ih radiatorjev sta bila dva dovolj, ker je še talno gretje in ker se je blok zelo ogreval zaradi neurejenega merjenja porabe po stanovanu. Naj še izpostavim, da je stanovanje nekdanji poslovni prostor, zato na radiatorjih ni merilnikov porabljene toplote. Stroški so bili zato seveda pozimi precej visoki.

V stanovanje se sicer ni v 2,5 letih nič vložilo s strani lastnice, tudi oprema je zelo slaba.

Zanima me ali moram res jaz, kot nekdanji najemnik plačati strošek pregleda radiatorjev? Razumem, da bi moral povedati, da radiatorji niso delali, vendar sem predvideval, da že prej ni delalo, ker je enostavno stavba zastarela. Varščine mi še ni vrnila, pravi, da jo bo vrnila, ko bodo prišli stroški maj in mi nato vrne razliko."

Najemnikom pa ne pretil le datum zaključka najemnega razmerja, ampak so lahko soočeni tudi s predčasno odpovedjo najemnega razmerja. Čeravno zakonodaja takšne prekinitve omejuje, so v praksi pogoste, v večini primerov pa nimajo podlage v krivdnih razlogih za odpoved najemnega razmerja. A tudi ko je krivda na strani najemnika (npr. težava s plačilom stroškov ali najemnine), lastniki ne spoštujejo zakonsko predpisane odpovedi najemnega razmerja in zahtevajo takojšnjo izselitev. Tako so najemniki soočeni z nenadno zahtevo, da morajo nemudoma zapustiti stanovanje, čeprav zakon predvideva tako postopek odpovedi kot predpisan odpovedni rok. Imaš težave s plačilom visoke najemnine – nemudoma zapusti stanovanje. Si praznoval rojstni dan in motil sosede – takoj izprazni stanovanje. Si se zoperstavlil lastniku, ker ne vzdržuje stanovanja – poberi svoje stvari in izgini. In kaj ščiti najemnika pred takšnimi kršitvami? Samo lasten pogum, da se zoperstavi lastniku ter tvega postopek deložacije. A večina nima niti sredstev niti energije, da bi to storila, zato stanovanje raje kar zapustijo.

Ravno najemniki, ki so primorani predčasno zapustiti stanovanje, se na trgu soočajo z najtežjimi pogoji bivanja. Ker so potisnjeni v kot in so primorani iskati stanovanje pod izjemnim časovnim pritiskom, pogosto pristanejo na najslabše pogoje bivanja. Tako je anketa iz leta 2018 pokazala, da najemniki, ki so se bili v zadnjih treh letih prisiljeni neprostoovoljno seliti, v povprečju plačujejo veliko višji delež svojega dohodka za najem, bivajo pa v slabših stanovanjih. Alternativa je izguba strehe nad glavo ali selitev iz Ljubljane.

"Pozdravljeni,

Danes imam rok za placilo poloznic, manjka mi 46,48 eur, ostalo sem placala. Varščine ima 900 EUR. Lastnica mi je ravnokar ustno povedala da imam rok za izselitev do konec tega meseca. Čeprav ima 900 EUR varščine in najem za oktober v znesku 900,00 eur je placan.

Mi lahko kako pomagate z nasvetom?

Nikoli ne slisi o cakanju, v juniju sem ji nakazala za 5 mesecev v naprej po 900 EUR, torej, 4500 eur skupaj je bil mir, potem pa zacne non stop pritiskati, ali bo na trr ali bo gotovina.

Kam vas lahko poklicem?"

"V najemu sem 11 let. Prvo leto sem imela pogodbo za 120evr, placevala pa sem 350evr. Po preteku pogodbe mi najemodajalka ni izročila nove pogodbe, ampak me je za stalno prijavila in rekla, da je vse uredila. Vmes sem jo tudi prosila za pogodbo, pa je bil vedno odgovor, da je vse urejeno. Vsa leta sem redno plačevala najemnino na roke, brez podpisa o prejemu denarja, razen zadnje 6 mesecev. Zdaj pa sem dobila poziv odvetnice, da se moram izseliti. Elektriko mi je računala 5 centov več na kw. Kaj naj storim? Stanovanje iščem, a ga ne dobim za moje plačilne sposobnosti."

Življenje najemnikov

Stanovanjska kariera najemnika ni stabilen vzpon po stanovanjski lestvici, ampak je bližje izkušnji lebdenja nad prepadom. Tržnim najemnikom nenehno preti izguba stanovanja ali poslabšanje pogojev bivanja, njihova usoda je odvisna od kapric ali dobre volje lastnika, bivalni prostor pa je pogojen z od njih neodvisnimi razmerami na trgu. Že tako neenako razmerje moči v primerjavi z lastniki še slabša odsotnost jasnih državnih ter občinskih politik ščitenja pravice do primernega in varnega doma. Neravnovesje moči se izrazi v pogostih kršitvah zakonodaje, predvsem pa v izjemni negotovosti najemnikov. Jasno je, da tržni najem ne deluje, saj ne opravlja svoje osnovne funkcije: zagotavljanja varnih, dostopnih in primernih domov. Prej nasprotno.



Priporočila za občino

Občine imajo osrednjo vlogo in nalogo pri izvajanju stanovanjske politike. Osrednji smoter občin je zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, med osnovno potrebo pa gotovo sodi tudi stanovanjsko vprašanje. To je najbolj zaostreno v Mestni občini Ljubljana, ki je tudi občina z največjimi finančnimi,

organizacijskimi in institucionalnimi zmožnostmi za naslavljanje stanovanjskih potreb prebivalcev. Čeprav MOL nima zakonodajnih orodij, ki bi ji omogočila neposredno poseganje na trg najemnih stanovanj, pa ima v rokah pomembne vzvode za izboljšanje bivanja tržnih najemnikov.



Stanovanjska politika naj postane občinska prioriteta

Stanovanjska politika naj postane prioriteta občine tako na ravni njenih investicij, kakor tudi na ravni komuniciranja z javnostjo ter državo oziroma njenimi institucijami. Za stanovanjsko področje naj občina nameni več virov in področje tudi kadrovsko okrepi. Predvsem pa naj MOL kot največja občina v Sloveniji aktivneje pristopi k oblikovanju kakovostne stanovanjske politike države. Stanovanjsko vprašanje naj postane tema vsakega srečanja s predstavniki vlade in države, občina pa naj od te zahteva, da prične aktivno urejati področje ter mu namenjati več pozornosti (tako politične, predvsem pa finančne). Občina naj od države zahteva začetek omejevanja turistično oddanih stanovanj ter krepi varnost najemnih razmerij in gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Občina naj ustanovi svetovalnico za najemnike

Občina naj aktivno podpre tržne najemnike z oblikovanjem svetovalnice. Ta naj ima nalogo aktivnega informiranja najemnikov o njihovih pravicah, svetovanja pri gibanju po najemnem trgu (npr. pregled pogodb), podpore pri soočanju s kršitvami in pomoči pri boju za pravice. Naša analiza je pokazala, da se ne spoštuje niti obstoječega zakonodajnega okvira, saj najemniki nimajo orodij ter zmožnosti zoperstavljanja kršitvam. Svetovalnica bi pomenila, da najemniki pri soočanju z najemnim trgom niso več prepuščeni samim sebi, ampak bi se lahko oprli na izkušnje svetovalcev ter njihovo podporo. To bi hkrati pomenilo, da bi bile slabe prakse na najemnem trgu pogostejše naslovljene in bi redkeje ostale nevidne ter nekaznovane. Svetovalnica bi tako prispevala k večji uravnoteženosti moči med najemniki in najemodajalci.

Analiza stanja in zbiranje podatkov

Ena od ključnih težav najemnega trga je tudi pomanjkanje kakovostnih podatkov o njegovem stanju. Gre za posledico odsotnosti stanovanjske politike, in sicer predvsem na področju tržnega najema. Tako župan Ljubljane ne ve, koliko prebivalcev živi v tržnem najemu, posledično pa tudi ne ve, koliko prebivalcev prebiva v mestu. Zato naj občina izvede celostno analizo stanovanjskih razmer v mestu z izvedbo popisa prebivalstva in stavbnega fonda. Če želimo urediti trenutno situacijo, moramo v prvi vrsti dobiti vpogled v število najemnikov, število stanovanj, ki se oddajajo turistom, in število praznih stanovanj. Skladno z 21a. členom Zakona o lokalni samoupravi ima občina možnost pridobivanja podatkov o prebivalcih in o nepremičninah, kar omogoča kakovosten popis stanja. Hkrati pa naj občina izvede tudi terensko analizo, saj mnoga stanovanjska razmerja ostanejo skrita, ker potekajo na črno. Na podlagi pridobljenih podatkov bo občina lahko vodila bolj premišljeno in kakovostno politiko ne samo na stanovanjskem, ampak tudi drugih področjih.

Krepitev gradnje javnih najemnih stanovanj in drugih oblik dostopnih stanovanj

Občina naj okrepi in pospeši gradnjo javnih najemnih stanovanj in drugih oblik dostopne gradnje (npr. stanovanjske zadruga), saj zgolj te oblike bivanja prinašajo dolgoročne ter stabilne pogoje bivanja. V naslednjih letih naj tako podvoji delež sredstev za stanovanjsko področje, pri čemer naj glavnino sredstev nameni pridobivanju in opremljanju primernih zemljišč ter neposrednim investicijam v gradnjo javnih najemnih stanovanj. Gradnja teh bo namreč zmanjšala pritisk na najemni trg, predvsem pa bo novim najemnikom omogočila bivanje s pogodbo za nedoločen čas.

PRILOGA 1: Iz prve roke – pričevanje najemnice

Stara sem 26 let in v Ljubljani najemam že štiri leta. Odkar najemam stanovanje, se je moje življenje spremenilo iz več vidikov. Najem je bil edini način zagotovitve samostojnosti in zasebnosti, ampak je prišel z velikimi življenjskimi kompromisi. Če so v preteklosti moje bivanje nadzorovali moji starši, ga od zdaj naprej nadzorujejo moji najemodajalci. Odkar najemam, si moram nujno zagotoviti dodatne dohodke iz prekarnih zaposlitvenih situacij. Študentsko delo je zame nekoč predstavljalo dodaten zaslužek. Od začetka najema pa je postalo nujna stalnica za preživetje. Vsak izpad dohodka je pomenil izgubo varnosti, ker v tem mesecu morda ne bom mogla pokriti stroškov ali najemnine. To me je prisililo v opravljanje več študentskih del hkrati, ki so me večkrat pripeljala do izčrpanosti in izgorelosti. Posledično sem se znašla v situaciji žongliranja med pritiski delodajalcev in najemodajalcev. S posvečanjem vse več časa delu se je tudi moje študijsko življenje spremenilo in nisem mogla več dosegati akademskih rezultatov, ki sem jih lahko pred odselitvijo.

Kot najemnica sem se v preteklosti pogosto soočala s kršitvami pravic, ki mi pripadajo po stanovanjski zakonodaji. V stanovanjih sem že doživljala skrbi najemodajalcev zaradi čistoče. Ker nas je v stanovanju bivalo sedem punc (že v oglasu je bilo specificirano, da v stanovanju lahko bivajo samo ženske), je najemodajalec vzpostavil seznam čiščenja in vsako sredo prišel pogledat, če je bilo primerno očiščeno. V primeru, da čiščenje ni zadostilo njegovim standardom, pa je oseba, ki je bila tisti teden odgovorna za čiščenje,

morala poravnati stroške čistilnega servisa. Obenem naj bi hiša, v katero sem se vselila junija, bila dokončana do septembra istega leta. Celo leto mojega bivanja, med katerim prenova ni bila zaključena, sem bila zaradi gradbenih del deležna skoraj tedenske prisotnosti najemodajalca na vrtu hiše, kar je bilo ob življenju v pritličnem stanovanju zelo invazivno in moteče. Kar naenkrat se samo bivanje spremeni iz mesečnega stresa, ali bom imela dovolj denarja, da pokrijem najemnino, v vsakodneveni stres, ali sem ta teden jaz na vrsti za čiščenje in ali me bo ob prvem pogledu skozi okno pričakal obraz najemodajalca. Dom, ki bi moral biti prostor varnosti in miru, postane še en dodaten vir stresa, kar je ob vedno višjih cenah sob nezaslišano. S kršitvijo zasebnosti in konstantnim nadzorom se še v svojem lastnem prostoru ne moreš več sprostiti in počutiti povsem varno. Če moje čiščenje ne ustreza standardom mojega najemodajalca, kaj lahko ta še opazi pri svojih nenapovedanih rednih obiskih, kar bi lahko bil dodaten razlog za mojo izselitev? Čeprav se kot najemnik zavedaš, da so tvoje pravice kršene in da je obnašanje najemodajalca neprimerno, se z avtoriteto tega, da se izogneš še eni selitvi ali spet nemogočemu iskanju novih vedno dražjih sob, sprijazniš s situacijo, ker druge alternative niso dostopne ali pa so mogoče še slabše. Hkrati pa si pod konstantnim pritiskom in strahom, da se bo tvoj najemodajalec odločil, da lahko najde bolj čistega najemnika oziroma nekoga, ki bo preprosto plačal več. Ko se še sam ne počutiš več varno in prijetno v prostoru, ki bi ga rad oklical za dom, si tja ne želiš več povabiti svojih prijateljev ali bližnjih.

V drugem primeru se je v stanovanju pokvaril bojler. Z najemodajalcem smo se s cimri dogovorili za popravilo. Najemodajalec je vztrajal, da moramo popravilo plačati mi, saj naj bi bili za to krivi mi. Prišel je vodovodar po izbiri najemodajalca in ugotovil, da v preteklosti bojler ni bil primerno vzdrževan. Najemodajalec stroška vodovodarja ni želel odbiti od naše najemnine, saj je še vedno trdil, da smo škodo povzročili mi. Bojler smo uporabljali na normalen način, ampak najemodajalca nismo mogli prepričati v poravnavo stroškov. Ko smo poskusili pristopiti na bolj oseben način, ker smo vsi doživljali izpade dohodkov zaradi pandemije, je to najemodajalec razumel kot našo napoved zapustitve stanovanja. Tudi če smo mu takoj zagotovili, da bomo najemnino in stroške kljub situaciji poravnali, je ta po pogovoru večkrat poklical vse prebivalce stanovanja in spraševal, če res nameravamo ostati. Čeprav izselitev nikoli ni bila omenjena, si v enem trenutku kar naenkrat dobil občutek, da tvoje bivanje ni več tako sigurno. Obenem pa smo prejeli jasno sporočilo, da ne moremo računati na vračilo stroškov s strani najemodajalca pri kakršnem koli popravilu za redno vzdrževanje stanovanja. Torej impulzivnost in neuspešna komunikacija z drugim posameznikom tebi povzroča skrbi, kako boš najbolj učinkovito hodil po lupinah okoli te osebe, ker si ne želiš ogrožati stabilnosti svojega trenutnega bivališča. Poleg tega te postavi v totalno neprimerno pozicijo za konflikt ali kakršno koli pogajanje, saj se vsako nestrinjanje z osebo konča z iracionalnimi reakcijami in ogromno telefonskimi klici. Seveda je to vedno predstavljeno kot skrb najemodajalca, da bo mogoče ob svoj prihodek za en mesec, ko bo iskal nove najemnike v eni od svojih nepremičnin. Ta skrb pa zate pomeni, da boš mogoče v roku enega meseca ostal

brez prebivališča. Ker pa si ne želiš povzročati konstantnega stresa, ki nastane ob vsakem konfliktu, sprejemaš vse več kršitev svojih pravic in vse slabše pogoje najema.

Hkrati je odnos najemodajalca jasno pokazal, da se ne moremo zanašati na njega pri nujnih obnovitvenih delih v stanovanju. To pomeni, da moraš biti za ohranitev stabilnosti svojega doma sam pripravljen varčevati za morebitne prihodnje stroške. Postavljen si pred izbiro dodatne anksioznosti zaradi konflikta in ogrožanja svoje bivanjske varnosti ali v apokaliptično pričakovanje novega finančnega bremena, ki ga mogoče naslednjič ne boš mogel sam pokriti. Vse skupaj pa je popestreno z zavedanjem, da vlagaš v nepremičnino nekoga drugega, kar nikoli ne bi smela biti tvoja odgovornost, ampak je v trenutni situaciji to edina izbira, ki jo imaš na voljo.

Priloga 2: Pregled najpogostejših pravnih problemov najemniškega področja

Pravno svetovanje v okviru projekta izvaja PIC – Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja, ki že v okviru svoje osnovne dejavnosti deluje na področju varstva marginaliziranih skupin in se tekom izvajanj svetovanj in pravne pomoči na področju cele države pogosto srečuje tudi z vprašanji vezanih na stanovanjsko pravo. PIC prav tako v okviru svetovalne pogodbe z Mestno občino Ljubljana nudi svetovanje najemnikom v MOL, kar omogoča dodaten vpogled v aktualno problematiko najemnih razmerij. Navedene aktivnosti pa omogočajo širši pogled na predmetno področje in na dileme in težave s katerimi se srečujejo najemniki različnih statusov in različnih socialnih slojev.

Pravne podlage za ureditev področja stanovanjskega prava so podane v [Stanovanjskem zakonu](#) in v podzakonskih aktih sprejetih na podlagi tega zakona. S hitrim pregledom zakonskih določil se sicer ustvari občutek, da je položaj najemnika dobro urejen in da zakon ustrezno opredeljuje najemnikove pravice ter varuje njegov pravni položaj. Najemna pogodba ustvari pravno razmerje civilnega prava, katerega stranki urejata in korigirata med sabo sporazumno ali s pomočjo sodnih zahtevkov, če pride do nesoglasja. Vendar se v praksi vedno znova potrjuje, da najemnik dejansko je šibkejša stranka, ki (pre)pogosto lahko svoje pravice uveljavlja oziroma zavaruje le skozi sodne postopke, česar se najemniki bolj redko poslužujejo, saj sodni postopki s sabo prinesejo stroške in zaplete, ki so ponavadi nesorazmerni glede na zahtevek

oziroma pravico, ki se v konkretnem primeru uveljavlja. Pooblastila pristojnega inšpektora so omejena in pogosto se izkaže, da bi najemnik potreboval dodaten mehanizem zaščite, ki bi mu bil na voljo v izogib sodnemu postopku, saj bi šele tako lahko zares učinkovito uveljavljal in zavaroval svoje pravice.

Pravne opredelitve problemov s katerimi se najemniki srečujejo so raznovrstne, pravna vprašanja pa se pojavljajo v vseh fazah najemnega razmerja; že pri sklepanju najemne pogodbe, tekom trajanja najemnega razmerja in tudi ob prenehanju. Primeri so lahko preprostejši, kjer je zgolj potrebno najemniku pojasniti kakšen je njegov pravni položaj, katere pravice ima in možnost za razrešitev situacije. Nekateri primeri pa so lahko bistveno bolj kompleksni, kjer gre za dolgotrajne težave, ki izhajajo iz kompleksnejših dejanskih stanj in za sabo potegnejo številne pravne posledice in vplivajo na številna področja najemnikovega življenja. Pri najemnih vprašanjih se tudi še vedno srečujemo z vprašanji najemnikov, ki izhajajo iz starejše ureditve lastninske pravice in najemnih razmerij ter njihovih posebnosti, ki izvirajo iz pravnega sistema pred osamosvojitvijo. Tako se neredko pojavljajo vprašanja najemnikov, ki bivajo v denacionaliziranih stanovanjih in najemnikov ki so po prejšnjih predpisih imeli pravice vezane na opravljanje hišniške dejavnosti, sedaj pa je njihov pravni položaj negotov in najpogosteje tudi izjemno kompleksen, s številnimi odprtimi vprašanji.

Najemniki pogosto potrebujejo pomoč že pri pregledu najemne pogodbe, ki jim je bila ponujena v podpis in nasvet kako postopati v pogajanjih z najemodajalcem ter kako oblikovati morebitne spremembe najemne pogodbe. Večina najemnih pogodb se še vedno sklepa med najemnikom in najemodajalcem, brez pomoči odvetnika ali notarja. V primerih, da najemodajalec pogojuje sklenitev najemne pogodbe z notarskim zapisom le-te in celo neposredno izvršljivostjo posameznih določil v pogodbi, pa najemnik potrebuje posvet glede pravnih posledic tovrstne obličnosti, možnosti, da se tudi sam bolj zavaruje in stroškov tako sklenjene pogodbe. Še bolj pogosto težavo predstavljajo situacije, ko najemodajalec sploh ne želi skleniti najemne pogodbe, bodisi ker se želi izogniti plačilu davka bodisi ker želi prikriti oddajo nepremičnine zaradi drugih razlogov. Bivanje v najemnem stanovanju brez pogodbe je vsekakor enormno tveganje za najemnika, še dodatno pa tovrstni primeri prinesejo težave vezane na prijavo začasnega in včasih tudi stalnega bivališča ter seveda nemožnost uveljavljanja pravice do subvencije najemnine ter drugih pravic, ki so vezane na bivališče posameznika.

Vsekakor pa je splošna težava, ki jo zaznavamo v praksi, že sama določitev višine najemnine, četudi med pogodbenima strankama morebiti niti ni predmet spora. Višina najemnine je pri tržnem najemu v celoti prepuščena dogovoru med najemnikom in najemodajalcem, pri čemer je zakonska omejitev višine najemnine posredno podana v okviru zakonskega določila o oderuški najemnini, ki je opredeljena kot najemnina, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj,

pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. Glede na izjemno visoke tržne najemnine, sploh v Ljubljani, je tovrstno določilo popolnoma izvotljeno in ne nudi nikakršne varnosti pred previsoko določeno tržno najemnino. V praksi ima najemnik zelo malo ali skoraj nič manevrskega prostora za pogajanje o višini najemnine in je praktično prisiljen sprejeti zahtevano najemnino ali pa mora na trgu iskati drugo, cenovno bolj primerno stanovanje. Navedeno pa velja tako za prvo sklepanje najemne pogodbo kot tudi za njena podaljšanja. Vprašanje cene najema pa je vedno aktualno tudi pri odpovedi najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca, ko mora najemniku zagotoviti drugo primerno stanovanje. Drugo, nadomestno stanovanje mora biti primerljivo s prvotnim, pri čemer pa po sodni praksi višja najemnina za nadomestno stanovanje ni ovira primernosti stanovanja, kar lahko najemnika postavi v izjemno neugoden položaj. V luči dejstva, da pogosto primanjkuje najemnih stanovanj in da se populacija stara, pa se v praksi pojavijo tudi primeri, ko najemnike zanima ali je mogoče najemnino plačevati na alternativne načine in se z najemodajalcem na primer dogovorijo za najem z nižjo najemnino ali celo brez najemnine v zameno za pomoč najemodajalcu pri vsakdanjih opravilih ali skrbi za okolico ali celo da najemnik namesto najemnine vloži lastna sredstva v obnovo stanovanja. Pr vse teh primerih pa je seveda izjemno pomembno, da je pogodba sestavljena zelo natančno in da so pravice obveznosti vseh strank jasno dorečene. Enako velja tudi v primerih, ko se najemnik in najemodajalec dogovorita, da ima lahko najemnik kasneje možnost odkupa najemnega stanovanja odkupi in ali se najemnina všteva v morebitno kasnejšo kupnino.

Pri sklepanju najemnih pogodb so pogosto potrebna tudi dodatna pojasnila in pomoč najemniku pri določanju načina uporabe stanovanja in pravice do obiskov, saj imajo najemodajalci pogosto nerealna pričakovanja in zahteve, da najemniki ne smejo sprejemati obiskov oziroma jim to pravico želijo kar se da omejiti, kar je popolnoma neprimerno. Določene skupine najemnikov se pri iskanju najemniškega stanovanja nemalokrat srečujejo z dodatnimi ovirami in prikrito diskriminacijo, saj se pogosto zgodi, da se najemodajalci iz različnih razlogov izogibajo oddajanju določenim skupinam in jih zavračajo kot potencialne najemnike. Tukaj so v prvi vrsti izpostavljeni tujci, nato pa tudi družine z majhnimi otroci in celo starejši najemniki.

Neredko se tudi zgodi, da je študentska populacija, ki nastopa v vlogi najemnikov bolj neugodno obravnavana, saj jih najemodajalci velikokrat ne dojemajo kot enakovredne pogodbene partnerje z individualnimi najemnimi pogodbami. Dogaja se, da najemodajalci ne skrbijo ustrezno ali dovolj ažurno za vzdrževanje stanovanja kjer bivajo študentje, da v primerih, kjer v stanovanju biva več študentov, stroške neplačnikov prevajajo na najemnike, ki teh stroškov sploh niso dolžni kriti, vstopajo v stanovanje brez napovedi obiska ali celo brez prisotnosti študentov in podobno. V zelo ekstremnem primeru smo celo obravnavali primer, ko je najemodajalec napadel študentko, ki je čez vikend ostala sama v stanovanju.

Zelo pogosto se pravna vprašanja nanašajo na plačilo stroškov, ki jih je dolžan plačati najemnik in kateri stroški bremenijo najemodajalca. Kljub temu, da zakon določa, da obratovalne stroške krije najemnik, vzdrževalne

stroške pa najemodajalec, je identifikacija vrste stroška velikokrat problematična med pogodbenima strankama in pogosto se pojavijo nejasnosti kateri stroški bremenijo najemnika. Na primer zelo pogosto se zgodi, da najemnik plačuje stroške upravljanja, zavarovanja za stavbo, stroške določenih vzdrževalnih del, ki jih ni dolžan plačati. Pojavili so se celo primeri, ko je najemodajalec želel na najemnika prevaliti strošek davka, ki ga mora sam plačati od oddaje premoženja v najem.

Poleg plačila stroškov je vedno aktualno vprašanje plačila popravil v stanovanju. Katera popravila je dolžan plačati najemodajalec in katera najemnik. Kako ažurno se mora najemodajalec odzivati na pozive najemnika za popravilo in kakšne standarde vzdrževanja stanovanja mora najemodajalec upoštevati. Kako je s pravico najemnika v primeru neodzivnosti najemodajalca, da sam uredi in plača popravilo in nato plačan znesek brez dogovora z najemodajalcem poročuna z naslednjo najemnino. Zelo pogosto se med najemnikom in najemodajalcem pojavi spor o tem kaj je normalna raba stanovanja in kakšna je razmejitev med škodo in med normalno obrabo stanovanja in opreme. Na to pa se skoraj vedno veže vprašanje varščine. Zelo pogosto se namreč zgodi, da najemodajalec ne vrne varščine najemniku že zaradi znakov obrabe na stanovanju in opremi, ki je posledica normalne rabe. Najemniki so takrat v dilemi, ali lahko sami zadržijo plačilo zadnje najemnine ali dveh in s tem sami opravijo poročun v primeru, da jim najemodajalec (neupravičeno) ne bi vrnil varščine. Situacija pa je lahko tudi obratna in pojavili so se primeri, ko je najemnik zamujal s plačilom najemnine, najemodajalec pa je enostransko ukrepal in

najemniku izklopil vodo ali elektriko in priklop pogojeval s plačilom najemnine in stroškov. Prav tako se v praksi pojavlja vprašanje kdaj in v kolikšni meri je najemodajalec dolžan posredovati v primeru, ko imajo najemniki težave s sosedi, ki kršijo hišni red in motijo mirno posest najemnikov in kakšni standardi veljajo pri obveznosti najemodajalca, da najemniku zagotavlja normalno rabo stanovanja.

Ne glede na precej jasna zakonska določila glede odpovedi najemne pogodbe, pa vprašanja glede prenehanja najemnega razmerja ostaja jabolko spora. Pojavilo se je vprašanje, ali je najemno pogodbo za določen čas sploh mogoče odpovedati predčasno, kakšen je postopek prenehanja najemne pogodbe, ki je sklenjena za določen čas, kaj se zgodi, če najemnik ostane v stanovanju tudi po poteku najemne pogodbe. Obravnavali smo tudi primer, ko je najemodajalec želel prikazati obstoj krivdnega razloga na strani najemnika, da bi ga v čim krajšem roku izselil iz stanovanja, saj je stanovanje potreboval zase in se je žele izogniti iskanju nadomestnega stanovanja za najemnika in mu plačati stroške selitve. Tudi na splošno smo zaznali, da najemniki niso vedno seznanjeni s pravicami, ki jih imajo, če najemodajalec odpove najemno pogodbo iz nekrivdnega razloga (nadomestno stanovanje in palilo stroškov selitve), če pa svoje pravice poznajo, pa se v praksi pojavijo nesoglasja kaj je primerno stanovanje, ki ga mora zagotoviti najemodajalec. Zakon sicer določa, da se primernost v tovrstnih primerih presoja pred sodiščem nepravdnem postopku, vendar se v praksi to redko dogaja. Včasih pa so vprašanja lahko zelo specifična in se nanašajo na obstoj okoliščin, ki so na strani najemodajalca osebno, kot na primer izvršilni postopki, ki se vodijo zoper najemod-

ajalca, ki ima na naslovu najema še vedno prijavljeno stalno bivališče in se mora najemnik na primer soočiti z obiskom izvršiteljev. Težave, ki se prelijejo v najemno razmerje so lahko tudi vezane na neurejene odnose med solastniki nepremičnine, ki je predmet najema, sploh v primeru, ko je nepremičnina, ki se oddaja predmet dedovanja. V takšnih primerih je pravni položaj najemnika sicer jasen, saj najemna pogodba že po samem zakonu preide na novega lastnika oziroma na nove solastnike. Večkrat se zgodi, da po smrti najemodajalca dediči vršijo pritisk na najemnike, da podpišejo novo pogodbo, čeprav to ne po zakonu ne po sodni praksi ni potrebno. Zadeve pa se ob spremembi lastništva na več solastnikov lahko zapletejo tudi pri organizacijskih vprašanjih, na primer na kateri račun najemnik plačuje najemnino in stroške, kateri od solastnikov preverja ustrezno rabo nepremičnine, kdo komunicira z najemnikom in ureja popravila in druga tekoča vprašanja.

Na trgu najemnih stanovanj so najemniki že v osnovi v šibkejšem položaju, če pa se položaju najemnika priključi še kakšna od neugodnih osebnih okoliščin, kot je invalidnost, šibkejši socialni položaj ali na primer starost, pa postane položaj najemnika še bistveno bolj neugoden, težave pa večplastne. Srečujemo se tudi s primeri, ko se najemnik znajde v zelo težkem socialno ekonomskem položaju in dejansko nima pravic iz naslova najemnega razmerja, vendar v praksi nima nobene rešitve za ureditev stanovanjskega vprašanja in je odvisen od razumevanja in fleksibilnosti najemodajalca, da najdeta kompromis pri reševanju nepravilnosti in težav, ki se pojavijo na strani najemnika.

Prav tako pa ugotavljamo, da se vse več težav pojavlja ne le zaradi finančnih in socialnih stisk najemnikov, ki so na primer brezposelni ali nezmožni pridobivati prihodke, temveč da najemniki vse težje nosijo breme visokih tržnih najemnin, kar še posebej velja za območje Mestne občine Ljubljana in bližnjih občin in je tudi položaj mlade osebe v najemu, četudi zaposlene, izjemno neugoden in ranljiv.

