



Ljubljana, 16.09.2016

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami in Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI na podlagi razprave na Strokovnem posvetu o najemnem trgu v Republiki Sloveniji, ki sta ga organizirala dne 14.9.2016 na GZS sprejema naslednje

## **ZAKLJUČKE**

### **Strokovnega posveta o najemnem trgu v Republiki Sloveniji ki je bil dne 14.9.2016 v prostorih GZS**

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami in FIABCI-Slovensko nepremičninsko združenje, sta v sredo 14. septembra ob 10.00 v prostorih GZS organizirala strokovni posvet katerega osnovni namen je bil identificirati največje težave s katerimi se soočajo deležniki na najemnem trgu v Republiki Sloveniji in zadnje poiskati najprimernejše rešitve.

#### **Program strokovnega posveta je zajemal naslednje vsebine:**

- Stanovanjski sklad RS - pomen Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu za najemni trg v RS
- Javni stanovanjski sklad MOL - instrumenti stanovanjske politike na lokalnem nivoju
- Mladinski svet Slovenije in Urbanistični inštitut - rezultati anket o najemnem trgu pri nas
- Združenje družb za nepremičninsko posredovanje - pogled na najemni trg z vidika nepremičninskih posrednikov
- Mag. Anton Kožar – predstavitev študije o najemnem trgu
- Združenje lastnikov nepremičnin ZLAN – problemi najemnega trga z vidika lastnikov nepremičnin
- Okrogla miza o najemnem trgu

V uvodu je **ga. Mojca Štritof Brus** iz Stanovanjskega sklada Republike Slovenije predstavila vsebino Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu (RNSP) in aktivnosti SSRS v zvezi z njeno realizacijo oziroma implementacijo. Poudarila je, da RNSP postavlja 5 ključnih ciljev, vendar obenem pripomnila, da so aktivnosti za doseg teh ciljev ponekod precej pavšalne ali celo nejasne. Interes za gradnjo neprofitnih stanovanj se v Republiki Sloveniji ni povečal kljub razpoložljivim sredstvom, saj ta segment lastnikom prinaša izgubo. Eden ključnih problemov je tako prenizka višina neprofitne najemnine, ki je prenizka in lastnikom ne omogoča niti vzdrževanja obstoječega stanovanjskega fonda. Zasebni trg pa po njenem mnenju ni ustrezno reguliran in se še vedno v veliki meri odvija na črno.

**G. Sašo Rink** iz Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je predstavil instrumente stanovanjske politike na lokalni ravni. V uvodu je predstavil nekatere statistične podatke. Po njegovem mnenju so ena ključnih težav za težko dostopnost neprofitnih stanovanj izjemno nizki pogoji za dodelitev, dodatno težavo pa povzroča določba SZ-1, ki lastnikom onemogoča preverjanje izpolnjevanja teh pogojev pri najemnikih, ki so pogodbe sklenili pred uveljavitvijo zakona v letu 2003. V zvezi z najemninsko politiko je opozoril na prikrito subvencioniranje, saj zaradi navedenega prenizko najemnino plačujejo številni najemniki, ki sicer pogojev ne bi izpolnjevali. V zadnjem času so se poleg tega zaradi gospodarske situacije bistveno povečala sredstva namenjena subvencijam najemnine. Predpogoj za začetek reševanja teh vprašanj tako predstavljajo nujne spremembe SZ-1, ki jih je Združenje stanovanjskih skladov v letošnjem letu predlagalo Ministrstvu za okolje in prostor.

**Mag. Anton Kožar** je predstavil najpomembnejše rezultate študije o najemnem trgu, ki je bila pripravljena za potrebe Ministrstva za okolje in prostor. Na podlagi rezultatov se kot ena od ključnih težav kaže visok delež najemnih razmerij, ki obstajajo brez pisnih pogodb, čeprav se po praksi sodišč v nekaterih primerih tudi ustne pogodbe štejejo za veljavno sklenjene. Tudi ta najemna razmerja so lahko veljavna, vendar pa je velik problem pravna varnost strank, še posebej najemnikov. Poleg tega zavezanci za poročanje o najemnih pogodbah v enoten register podatke prijavljajo tudi s fiktivnimi pogodbami, s čimer še izkrivljajo podatki, ki jih o najemnem trgu zbirajo pristojne inštitucije.

Zaradi neustrezne najemninske politike se od leta 2008 izrazito krči tudi fond neprofitnih stanovanj, saj jih predvsem občine pospešeno prodajajo, zlasti pa podjetja, ki so v javnem sektorju. Povzel je študijo za prehod na stroškovno najemnino, ki jo predvideva RNSP, ki se izvede postopno, v dveh korakih. V prvem koraku je potrebno prilagoditi višino obstoječe neprofitne najemnine, na stroškovno, ob sočasnem tehtanju stanovanjskega dodatka za vsakega upravičenca posebej. Potrebni bodo tudi ukrepi na področju evidence tržnih najemnin, saj bodo te predstavljale podlago za bodoči sistem, za določitev cenusa najemnin po regijah. Ker pa visoka davčna bremena vodijo v davčno evazijo in izkrivljenost formalnih pogodb, so tudi evidence nujno nepopolne in izkrivljene. Država zato svojo stanovanjsko politiko dela praktično »na pamet«. Rešitev je v tem, da obdelavo podatkov država v celoti čim prej poveri Statističnemu uradu RS, da bo imela dokazljivo evidenco, ki jo potrebujejo tudi investitorji.

**Dr. Richard Sendi** je predstavil rezultate raziskave Model za vzpostavitev učinkovitega zasebnega najemnega stanovanjskega trga v Sloveniji, ki jo je Urbanistični inštitut RS izvajal med leti 2011 in 2014. S pomočjo metode tajnega opazovanja brez udeležbe so med drugim ugotovili razmere na črnem trgu. Poudaril je, da tudi ta segment trga deluje in deluje dobro, je pa zaradi številnih netočnih informacij izkrivljena podoba o njem. Tudi on je kot ključno nalogo izpostavil nujnost implementacije RNSP, saj se nekaj preprosto mora zgoditi.

Rezultate Ankete za najemnike, ki jo je med februarjem in avgustom 2015 izvedel Mladinski svet Slovenije je predstavil njegov predsednik **g. Tin Kampl**. Tudi on je na podlagi rezultatov ugotovil, da trg (tudi črni) deluje, vendar deluje neustrezno. Za

rešitev težav je predlagal razvojno stanovanjsko politiko in povečanje trga najemniških stanovanj, kar lahko dosežemo tudi z davčnimi spodbudami in sankcijami. Podprl je tudi uvedbo stanovanjskega dodatka in skrajšanje obdobja preverjanja upravičenosti do neprofitnega stanovanja iz 5 na 1 leto. Ob tem je potrebno zagotoviti večjo zaščito najemnika in najemodajalca ter povečati nadzor. Formirati bo potrebno tudi zastopniško institucijo najemnikov.

**G. Branko Potočnik**, predsednik Združenja družb za nepremičninsko posredovanje je predstavil nekaj pogledov nepremičninskih posrednikov na najemni trg v RS. V začetku je predstavil njihove ugotovitve iz katerih izhaja, da večine težav, ki so jih zaznale ankete, pri svojem delu ne zaznavajo. To je verjetno rezultat tega, da se za angažiranje posrednika odločijo tisti najemodajalci ali najemniki, ki imajo namen v celoti ali vsaj v pretežni meri spoštovati zakonodajo in razmerje tudi ustrezno prijaviti in odvajati davke. Poleg tega pri svojem delu posrednik obe pogodbeni stranki opozarja na kvaliteto dogovorov in na posledice nespoštovanja zapisanega. Iz tega razloga je prepričan, da je angažma nepremičninskega posrednika ena od rešitev za številne težave, saj v tem primeru stranke lahko z veliko verjetnostjo pričakujejo, da bo celoten postopek izpeljan skladno z zakonom in da bo podpisana ustrezna pogodba, ki bo tudi prijavljena pri pristojnih organih. Ob tem bi bilo za odpravo ugotovljenih težav na najemnem trgu potrebno določiti obvezno pisnost najemne pogodbe, olajšati prijavo najemnega razmerja pristojnim organom ter povečati nadzor, **izjemnega pomena** pa je tudi znižanje davčnih obremenitev, ki deležnike silijo na črni trg.

V zaključku je predstavnik Združenja lastnikov nepremičnin, **dr. Aleksander Pavšlar**, predstavil pogled lastnika nepremičnine. V uvodu je ugotovil, da veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga. Izpostavil je nekatere težave, zaradi katerih lastniki nimajo nobene motivacije, da bi stanovanja oddajali. Največji del težav se nanaša na ureditev najemnega razmerja. V zvezi s tem je predlagal, da se **omogoči redno odpoved najemnega razmerja za nedoločen čas, saj zaradi sedanje ureditve takšnih razmerij v zasebnem segmentu praktično ni**. Potrebno je tudi poenostaviti postopke krivdne odpovedi najemne pogodbe, predvsem **skrajšati predolge odpovedne in izselitvene roke**, olajšati postopek opominjanja ter uvesti izpraznitveni nalog. Drugi sklop ovir za normalno funkcioniranje zasebnega najemnega trga predstavlja davčna politika in administrativne ovire. Ob sedanjih davčnih obremenitvah ni moč pričakovati, da bi zasebni trg zagotavljal najemna stanovanja. Država pa tudi s socialno politiko močno destimulira lastnike in investitorje, saj je trenutni sistem neprofitnega najema izrazito neselektiven in neustrezen. Logična posledica je, da neprofitnih stanovanj kronično primanjkuje.

V razpravi je **g. Marko Bučar** z Ministrstva za delo, družino socialne zadeve in enake možnosti poudaril, da se ves čas pogovarjamo o neprofitni najemnici kot o socialni kategoriji, kar pa ne drži. Neprofitna najemnica je instrument, ki je v skladu z določbami SZ-1 namenjen vzdrževanju in obnovi stanovanjskega fonda, žal pa se to ne izvaja ustrezno. Posledica je, da o neprofitnih najemnicah govorimo kot o socialni kategoriji, zato se tudi predvideva določene ukrepe, ki pa v bistvu ne bi bili potrebni, če bi se sedanji sistem izvajal kot je predvideno.

Tudi g. Sendi se je strinjal, da imamo velike težave s terminologijo, ko uporabljamo izraz 'neprofitna/socialna/tržna stanovanja'. Izpostavil je, da gre vedno za enaka stanovanja, le najemnina je različna.

**G. Perovšek** iz Geodetske uprave RS je izpostavil težavo, ki se nakazuje v predlogu novega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Ta namreč za stanovanjske nepremičnine ne predvideva sistemskega zajema podatkov o najemnem trgu, s čimer bi bila lahko storjena usodna napaka, saj so v tem trenutku podatki kar dobri, čeprav v določenem delu izkrivljeni.

**G. Rink** je omenil, da je stigma na neprofitno najemnino padla zaradi pogojev v razpisih, ki so izrazito socialno naravnani.

**G. Gorenčič** (SSRS) je ponovno poudaril, da je največja težava v vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine, ki lastniku ne omogoča niti rednega vzdrževanja. Ob tem je pojasnil, da stanovanjski skladi dviga vrednosti točke ne predlagajo zaradi povečanja prihodkov, ampak zaradi ohranjanja vrednosti premoženja, ki je v temelju v lasti vseh državljanov. Ob tem je dodal, da je javni najemni trg v Republiki Sloveniji ustrezno urejen, mogoče celo s prevelikimi pravicami najemnikov.

**Ga. Vesna Levstek** (ZDNP) je dodala, da je po njenem mnenju tudi zasebni najemni trg ustrezno urejen, če se odvija preko nepremičninskih družb, saj je posrednik po zakonu obvezen seznanjati s pravnim in dejanskim stanjem ter posledicami sklenitve pravnega posla tako svojega naročnika kot tretjo osebo.. Ker v tem delu največjo oviro predstavlja obveznost plačila za posredovanje je predlagala, da bi država ta strošek državljanom (ali vsaj najranljivejšim skupinam) subvencionirala, s čimer bi dosegla številne pozitivne učinke. Povečala bi pravno varnost na najemnem trgu, preprečila črni trg in posledično povečala davčne prihodke, hkrati pa bi tudi izboljšala evidence o najemnem trgu.

**G. Sendi** je izpostavil tudi dvom v iskrenost države v zvezi s povečanjem sklada najemnih stanovanj. Med tem ko RNSP po eni strani govori o povečanju fonda najemnih stanovanj, po drugi strani pa bi najemnikom omogočili njihov kasnejši odkup. Namesto povečanja fonda najemnih stanovanj, bo takšna politika vodila le k povečanju deleža lastniških stanovanj, ki je že danes nesprejemljivo previsok.

**G. Bulovec** (NS PIZ) je omenil še velike težave pri odpovedovanju najemnih pogodb v primeru kršitev njihovih določb s strani najemnikov.

**Iz razprave vseh prisotnih je mogoče zaključiti, da se stroka v celoti strinja glede največjih težav najemnega trga v Republiki Sloveniji in tudi glede najpomembnejših ukrepov za odpravo teh težav in nadaljnji razvoj najemnega trga.**

1. **Povečati je potrebno najemniški fond** tako v zasebnem kot javnem sektorju, za kar pa bo nujno sprejeti naslednje ukrepe:

- a. Znižanje davčnih obremenitev zasebnih najemodajalcev
  - b. Ukinitve neprofitne in uvedba stroškovne najemnine ter stanovanjskega dodatka
  - c. Odprava administrativnih ovir na najemnem trgu
2. Potrebno je zagotoviti **dosledno spoštovanje in preverjanje pogojev za najemnike javnih stanovanj**, kar v tem trenutku delno onemogočajo administrativne ovire (pridobivanje podatkov), delno pa zakonska omejitve preverjanja za najemnike, ki imajo sklenjene najemne pogodbe pred uveljavitvijo zakona.
  3. Povečati je potrebno **pravno varnost tako najemnikov kot najemodajalcev**, kar lahko dosežemo le s preprečevanjem črnega trga. Obenem je potrebno poenostaviti postopke odpovedovanja najemnih pogodb v primeru kršitev.
  4. Čim prej je potrebno zagotoviti **implementacijo najpomembnejših rešitev Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu**, pri čemer bo morala stroka enotno delovati v smeri pritiska na odločevalce, saj lahko na podlagi dosedanjih izkušenj ugotovimo, da za nujne spremembe manjka politične volje.

Predstavniki javnih stanovanjskih skladov so v ločenem mnenju poudarili, da bo za povečanje javnega fonda najemniških stanovanj potrebno zagotoviti finančna sredstva, primarno z redefinicijo najemniške politike, ki jo predvideva Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu, v nasprotnem primeru pa z drugimi viri, saj trenutno zaradi teh razlogov prihaja do drastičnega krčenja javnega fonda najemnih stanovanj.

Jože Podgoršek  
Predsednik Združenja FIABCI

Boštjan Udovič  
Direktor ZPN