

Načrt za aktivacijo praznih stanovanj v Sloveniji

Izvleček

V Sloveniji je po podatkih SURS več kot 165.000 nenaseljenih stanovanjskih enot, pri čemer dodatne analize kažejo, da je le v največjih mestih vsaj 20.000 stanovanj praznih in fizično uporabnih. Kljub temu se večina teh nepremičnin ne uporablja za oddajo, kar je predvsem posledica pomanjkljive pravne zaščite najemodajalcev, davčne neurejenosti ter nezadostne kontrole nad trgom najemov stanovanjskih nepremičnin. Aktivacija tega stanovanjskega potenciala predstavlja priložnost za hitro in stroškovno učinkovito reševanje stanovanjske problematike brez obsežne državne gradnje (veliko denarja, zelo počasna gradnja, ki traja 10 let in več, nestabilno financiranje (zaveze pri oboroževanju)). Ključni ukrepi vključujejo hitrejšo pravne postopke za izselitev neplačnikov, obvezno prijavo najemnih pogojev v petih dneh od sklenitve najema, uvedbo davka na prazna stanovanja, znižanje davčne stopnje na oddajo ter povezavo prijavljenih prebivališč z evidenco najemov. Sistem bi omogočil tudi boljšo kontrolo nad oddajami na črno, ki je sedaj sploh ni, spodbudil transparentnost in ustvaril poštene pogoje za vse udeležence. Predlagani ukrepi lahko aktivirajo verjetno nekaj tisoč stanovanj letno, kar je številčno enako, kot je načrt gradenj javnih najemnih stanovanj. Veliko bolj striktno prijave, motivirani z nizkimi davki in visokimi kaznimi bi omogočil občinam in državi večjo preglednost in vpliv nad razvojem najemnega trga. S tem bi zagotovili dostopnejša stanovanja mladim, zmanjšali pritisk na gradnjo in hkrati omejili rast cen nepremičnin. Za razvoj Slovenije je izboljšanje demografskih projekcij osnova, znano pa je tudi, da imajo mlade družine otroke prej kot tudi več, če imajo zagotovljeno streho nad glavo.

1. Izhodišče

Slovenija se sooča s pomanjkanjem dostopnih najemnih stanovanj. Počasna gradnja novih enot (v javnem sektorju do 1.000/leto, zasebni sektor pribl. 4.000 /leto) ne zadostuje potrebam mladih in družin, saj si mlade družine najema, ko stane 1 m² v Ljubljani okoli 4.500 EUR/m² ne more privoščiti. Ta sistem poleg počasne gradnje predstavlja velik finančni pritisk na državo. SURS ocenjuje, da je bilo leta 2021 približno 165.600 stanovanj nenaseljenih. Analize porabe elektrike s strani časnika Finance so pokazale, da je v največjih mestnih občinah (Ljubljana, Maribor, Celje, Koper, Kranj) vsaj 20.000 stanovanj fizično praznih. S programom aktivacije praznih stanovanj si ustvarjamo pogoje, da bi veliko hitreje prišli do vselitve nekaj tisoč stanovanj v nekaj letih, ki jih ne bo potrebno zgraditi. Velik problem je tudi v neprijavljenih najemih pri čemer ocenjujemo, da je prijavljenih samo 50-60 % najemov.

Uradna evidenca praznih stanovanj

Statistični urad Republike Slovenije (SURS) v okviru popisa in statističnih zbirk navaja, da je stanje 1. januarja 2021 znašalo okoli 165 600 nenaseljenih stanovanjskih enot (tako pri stanovanjih kot hišah).

Neformalni indikativni podatki

Neodvisne analize, ki ocenjujejo število aktivno neuporabljenih stanovanj (npr. preko nizke porabe elektrike ali vode), kažejo, da je v petih največjih mestnih občinah (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj, Koper) skupno več kot 20 000 praznih stanovanj. To kaže, da – tudi če uradna statistika vključuje neuporabne enote – veliko stanovanj, ki so fizično uporabna, ostaja praznih zaradi zakonodajnih, davčnih in pravnih ovir.

2. Ključni problemi za aktivacijo stanovanjskih nepremičnin

- Dolgotrajni postopki izselitve (1–3 leta), lastnik ni dovolj zaščiten, če ne želi imeti najemnika kljub ekonomskemu interesu oddaje. Ta strah se z medijskim razkrivanjem še povečuje in se zadržuje na visoki ravni, ob neodavčitvi stanovanj kot premoženja pa ustvarja blokade dajanja stanovanjskih nepremičnin v najem.
- Nizka davčna penalizacija za oddajo praznih stanovanj. Edina davka sta NUSZ in ZDO (skupaj okoli

Stran 1 od 3

270 EUR letno pri 280 mrd EUR vrednem nepremičnem premoženju).

- Neučinkovita davčna zakonodaja in nadzor: nepravočasna prijava najemov je velik problem, visoka obdavčitev za oddajanje v najem (25 %), redke kontrole, nizke kazni za sivo oddajanje.
- Nepovezanost podatkovnih baz (prebivališče, pogodbe, FURS), ki bi urejevale status prijav in plačila davkov.
- Lastniki nimajo interesa za prijavo najema in raje pustijo stanovanje prazno (ker jih finančno ne bremeni).

3. Predlagani ukrepi

Nujno je potrebno uvesti nekatere ukrepe, kar je vse skupaj pripeljalo do točke, ko sistem pobiranja davkov slabo deluje.

- Uvedba izvensodnega reševanja sporov iz najemnih pogodb po vzoru reševanja potrošniških sporov
- Uvedba specializiranih sodnikov za stanovanjske spore (po regijah, omogočeno že po sedanji zakonodaji).
- Obvezna prijava najemne pogodbe v 5 dneh na FURS.
- Uvedba davka na prazna stanovanja v višini 0,5 kratnika davka od najema.
- Določitev minimalne davčno priznane najemnine po regijah.
- Spodbudna obdavčitev najemnin: znižati je potrebno osnovno obdavčitev iz 15 %, po 5 letih 10 % (minimum), sedaj je obdavčitev 25 % in 10 % normnih stroškov kar znaša 22,5 %.
- Povezava prijav prebivališča z najemnimi pogodbami.
- Kazni za neprijavljeno oddajo je potrebno povečati iz sedanjih 400 do 5.000 na od 3.000 do 30.000 EUR.
- Lokalne spodbude občin (npr. oprostitev NUSZ, subvencije za adaptacije).
- Evidenca praznih stanovanj preko porabe elektrike/vode.
- Ukinitvev NUSZ (1984) in uvedba modernejšega davka na nepremičnine (kot tudi drugo premoženje).
- Ukinitvev davka o davkih občanov (premoženjski davek, ki je izredno zapleten za izvedbo, saj izhaja iz leta 1984).

4. Primerjalne številke po regijah

Po ocenah neodvisnih analiz je v Mestni občini Ljubljana med 10.000 in 11.000 praznih stanovanj, v Mariboru okoli 4.000, v Celju približno 2.000, v Kopru in Kranju vsak po okoli 1.500. Ti podatki temeljijo na porabi elektrike pod 500 kWh/leto. Z vključitvijo še manjših občin se potencial poveča na 100.000 praznih enot. Za potrebe tega programa uporabimo približek 20.000 praznih stanovanj v vseh slovenskih mestnih občinah, ki jih želimo aktivirati v najemno funkcijo. V mestnih občinah so tudi največje potrebe po najemnih stanovanjih.

5. Predlog zakonodajnih sprememb

A) Pravna varnost lastnikov in hitri postopki

- Ustanovitev posebnih arbitraž za izvensodno reševanje sporov iz najemnih razmerij (spremembe SZ). Obvezno izvensodno reševanje kot pogoj za dopustnost tožbe, podobno kot potrošniški spori.
- Specializacija sodnikov za najemne pogodbe v stanovanjskih nepremičninah: (2 sodnika v LJ1, 1 sodnik v MB, CE, KP in drugih mestnih občinah; opcija je tudi 2 središča MB in LJ, kjer bi se reševali ti spori, nujna je specializacija sodnikov).
- Hitre izselitve – cilje je rok 30 dni po uradni odpovedi najemne pogodbe. Za več kot 3 letne najeme bi bil ta rok sorazmerno daljši, npr. 60-90 dni.

B) Sprememba Zakona o davčnem postopku (ZDavP 2)

- Obvezna prijava najemne pogodbe v 5 dneh na portal FURS, ki že ima popolno funkcionalnost.
- Trenutna ureditev v 47. členu ZDavP 2 zajema prijavo davčnih odtegljajev (normirani stroški, ki bi jih ukinili, ker zapletajo sistem; v kolikor normnih stroškov ne bi bilo, bi lahko izdajali naloge za plačilo davka mesečno). Predlagamo dodaten člen, ki odreja obvezno prijavo najemnih razmerij tako za fizične kot pravne osebe v roku 5 dni na FURS portal. Celotna prijava naj poteka v elektronski obliki.
- Predlagamo ukinitvev pavšala za normirane stroške, ki ga vsi koristijo, hkrati pa sprememba omogoča mesečni obračun davka od oddajanja.
- Povezava registra stalnih/začasnih prijav prebivališča z evidenco najemnih pogodb: vsak, ki ima najemno pogodbo, mora biti prijavljen na naslovu; vsak, ki je prijavljen prebivališče, mora imeti najemno pogodbo ali ustrezno pravno podlago za bivanje (lastnik ali drug zakonit naslov). Ta

usklajenost bo močno onemogočila izmikanje sistemu obdavčitve najemov, ki pa z nižano davčno stopnjo ni problematičen.

C) Davčna politika in sankcije

- Davek na prazna stanovanja: vsaj 0,5 kratnika davka od oddaje – dovolj stimulativen, da se stanovanje odda (Švica ima faktor 1 kar pomeni, da se stanovanje obdavči kot, da je zasedeno z najemnikom). Če bi bil davek za oddajo tega stanovanja npr. 1.500 EUR/leto bi v primeru praznega stanovanja bil davek na prazno stanovanje 750 EUR. Zraven je potrebno prišteti še NUSZ.
- Določiti minimalne priznane najemnine glede na lokacijo, lahko tudi preko modelov množičnega vrednotenja, podobno kot so to naredili na Hrvaškem (predlog: LJ 12 €/m², MB 7 €/m², KP 9 €/m²). Četudi je prijavljena najemnina nižja se za obračun davka vzame minimalna priznana najemnina.
- Znižana obdavčitev dolgoročnih najemnih razmerij: osnovni davek 15 % z letnim znižanjem do 10 % po 5 letih istega najemnika (po 2 letih bi bil davek 13 %, po petih pa 10 %, nižje od tega pa ne). Iz operativnega vidika zaračunavanja je pomembno ukiniti zneske za vzdrževanje stanovanja/hiše.
- Močno povišati kazni za neprijavljeno oddajo: od 3.000 do 30.000 € (Nemčija in Avstrija imata 5.000 do 50.000 EUR). Poenostavitev: Kazen za oddajo na črno naj bo znesek 1 letne najemnine, za ponovitev istega lastnika v drugem primeru (na tem ali drugem stanovanju) pa 2 - kratnik.
- Definicija »oddaje na črno«: Definicije nimamo, oddajanje na črno v Sloveniji definicijsko ne obstaja. Predlog: najem, ki ni prijavljen v predpisanem roku.
- Definicija praznega stanovanja (skupaj s FURS, SURS, Ministrstvo za javno upravo; povezati je namreč potrebno baze podatkov).
- Določitev minimalnih možnih oprostitev plačevanja tega davka: Samo v primeru, da ima v njih prijavljeno stalno ali začasno prebivališče za sin/hčera in vnuk/vnukinj. Podredno: ožje družinske člane (problem: težko preverjanje, ker baze podatkov kdo je komu bratranec, stric, nečak, ni).

6. Koristi uvedbe ukrepov

- Aktivacija več tisoč praznih stanovanj letno.
- Prva realna evidenca stanja najemnega trga.
- Ustavitev rasti najemnin in večja dostopnost za mlade.
- Zmanjšanje potrebe po novi gradnji in zaščita kmetijskih zemljišč.
- Večja transparentnost, manj korupcije.
- Znižanje pritiska na šole in integracijske storitve zaradi manj uvoza delovne sile.
- Davčni sistem postane pravičnejši, z večjim številom zavezancev ob nižjih stopnjah.

7. Sklep

Slovenija ima že danes fizično dovolj stanovanj, ki so prazna, zato bi ob pravih ukrepih rešili pomemben del težave vezanih na vzpostavitev obsežnejšega najemnega stanovanjskega trga. Uvesti je potrebno tako nizek davek, da nihče ne bi mogel reči, da je previsok. Predlagani model temelji na realnih podatkih, učinkovitih spodbudah in večji pravni varnosti obeh strani. Kombinacija državnih in občinskih pristopov lahko že v nekaj letih ustvari bolj dostopen, preglednejši in pravičnejši najemni trg, ki koristi vsem – lastnikom, najemnikom in javnim financam.

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – Združenja FIABCI