

Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Poslovanje z nepremičninami
17. do 18. november 2022



Okrogla miza - Stanovanjska politika in 20.000 najemnih stanovanj ter izhodišča za novi stanovanjski program 2025 - 2035:

DESET TEZ ZA RAZPRAVO O SEDANJI IN BODOČI STANOVANJSKI POLITIKI V REPUBLIKI SLOVENIJI

Franci Gerbec, univ. dipl. prav.

Slovensko nepremičninsko združenje -

FIABCI Slovenija



TEZA 1 – Stanovanjski trg – DA ALI NE?

1.1. USTAVNI OKVIRI O LASTNINI IN STANOVANJIH

- **33. člen Ustave RS (pravica do zasebne lastnine in dedovanja)**

"Zagotovljena je pravica do zasebne lastnine in dedovanja."

- **67. člen Ustave RS (lastnina)**

"Zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekonomska funkcija. Zakon določa način in pogoje dedovanja."

- **69. člen (razlastitev)**

"Lastninska pravica na nepremičnini se lahko v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon."



- **78. člen (primerno stanovanje)**

"Država ustvarja pogoje, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.,,"

- **71. člen (varstvo zemljišč)**

Zakon določa zaradi smotrnega izkoriščanja posebne pogoje za uporabo zemljišč.

"Zakon določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč."



1.2. NASPROTNE TEZE IN PROGRAMI - STANOVANJE NI TRŽNO BLAGO

**DRŽAVA DOLŽNA
PRESKR BETI
STANOVANJA**

**"tako rekoč nihče več na primer ne dvomi,
da mora država preskrbeti stanovanja"
(ne da je prepuščeno trgu)**

**UKINITEV TRGA
STANOVANJ?!**

**"stanovanje ne more biti tržno blago, ampak
socialna kategorija" (G. Repovž – uvodnik "Levica v
škripcih?" – Mladina št. 43, 28.10.2022)**

**NACIONALIZIRATI
(VSA) NAJEMNA
STANOVANJA?!**

**"vsem najemnikom občinskih stanovanj bomo ponudili v odkup
stanovanja, plačane najemnine bodo upoštevane pri kupnini"
(Aleš Primc, Glas za otroke in družino, Delo, 9. 11. 2022)**
**- vsa najemna stanovanja je treba nacionalizirati
brez odškodnine in tako zagotoviti stanovanja
vsem, ki jih potrebujejo (M.K.)**



1.3. ODPRTA VPRAŠANJA

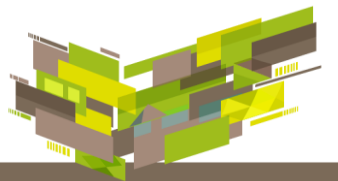
1.3.1. odgovornost in pravica državljanov za pridobitev lastnega stanovanja:

- ali državljani nis(m)o skrbeli za svojo eksistenco in tudi za stanovanja, ampak jih mora **preskrbeti država**:
 - 91,8 % stanovanj in hiš je v zasebni lasti (1.1.2015)¹

1.3.2. javna korist?!

- ali je odvzem ali omejitev lastnine stanovanj z razlastitvijo in njihovo oddajanje v najem res v javno korist?
- komu bi bila v korist razlastitev in omejitev lastninske pravice na stanovanjih
- in v čigavo korist?
- ustavni test nujnosti in sorazmernosti posega države?

¹ Vir: Ekonomska nevzdržnost neprofitnih najemnin, dr. A. Cirman, EF UL – 28.3.2018, „Stanovanjska problematika v Sloveniji“ – Okrogla miza pri Predsedniku RS

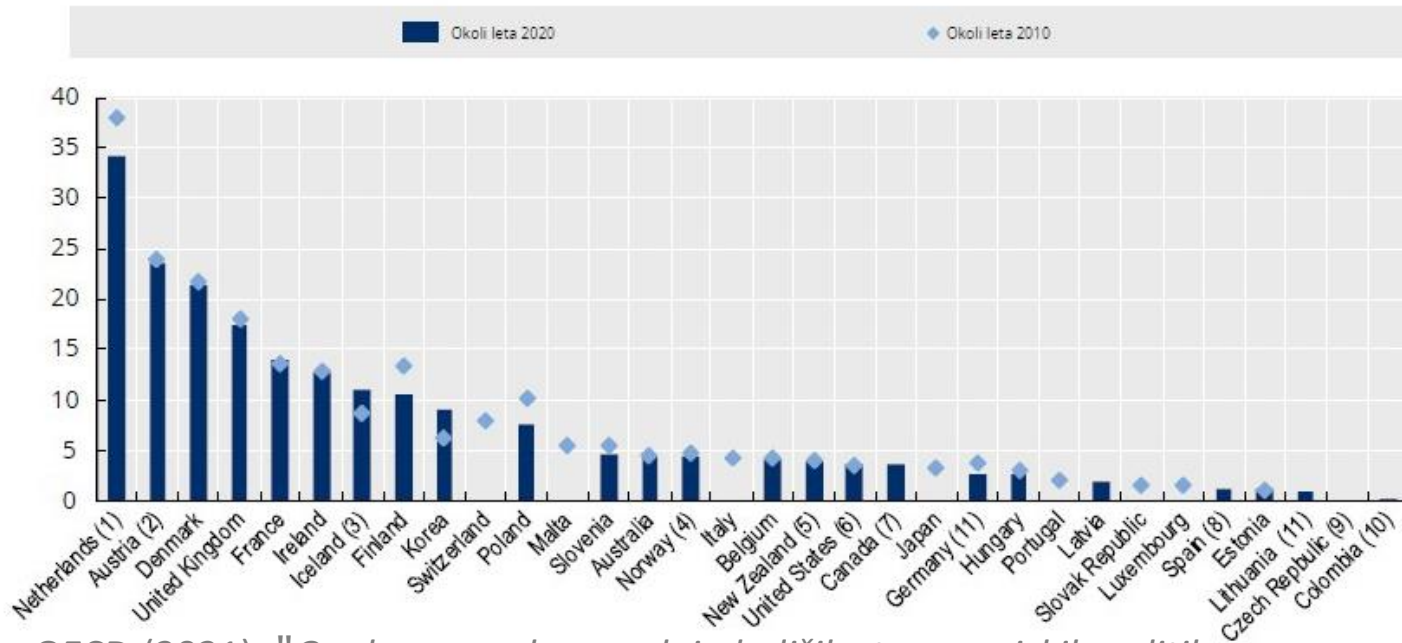


1.3.3. finančni viri – denar?!

- od kod državi finančni vir, da „preskrbi stanovanja“: 20.000 novih stanovanj = predračunska vrednost 2,5 mlrd € = OD KOD?
(dolgotrajna oskrba + javno zdravstvo → novi davki in obvezni prispevki?)

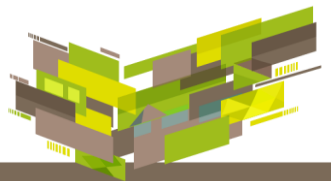
Relativna velikost fonda socialnih stanovanj se je v večini držav zmanjšala v zadnjem desetletju

Socialna najemna stanovanja, % celotnega stanovanjskega fonda v izbranih letih (2010, 2020)



Vir: OECD (2021), "Opeka za opeko: gradnja boljših stanovanjskih politik,"

Slovenija = ni podatkov



1.3.4. ukinitve trga stanovanj?

- prepoved tržne gradnje stanovanj?!
- določanje cen gradnje stanovanj in cene proizvodnih faktorjev (zemljišč, opremljanja, gradbenih storitev)?!
- določanje višine najemnin na ravni sedanjih neprofitnih najemnin, ki ne pokrivajo niti stroškov gradnje?!

1.3.5. regulacija trga stanovanj

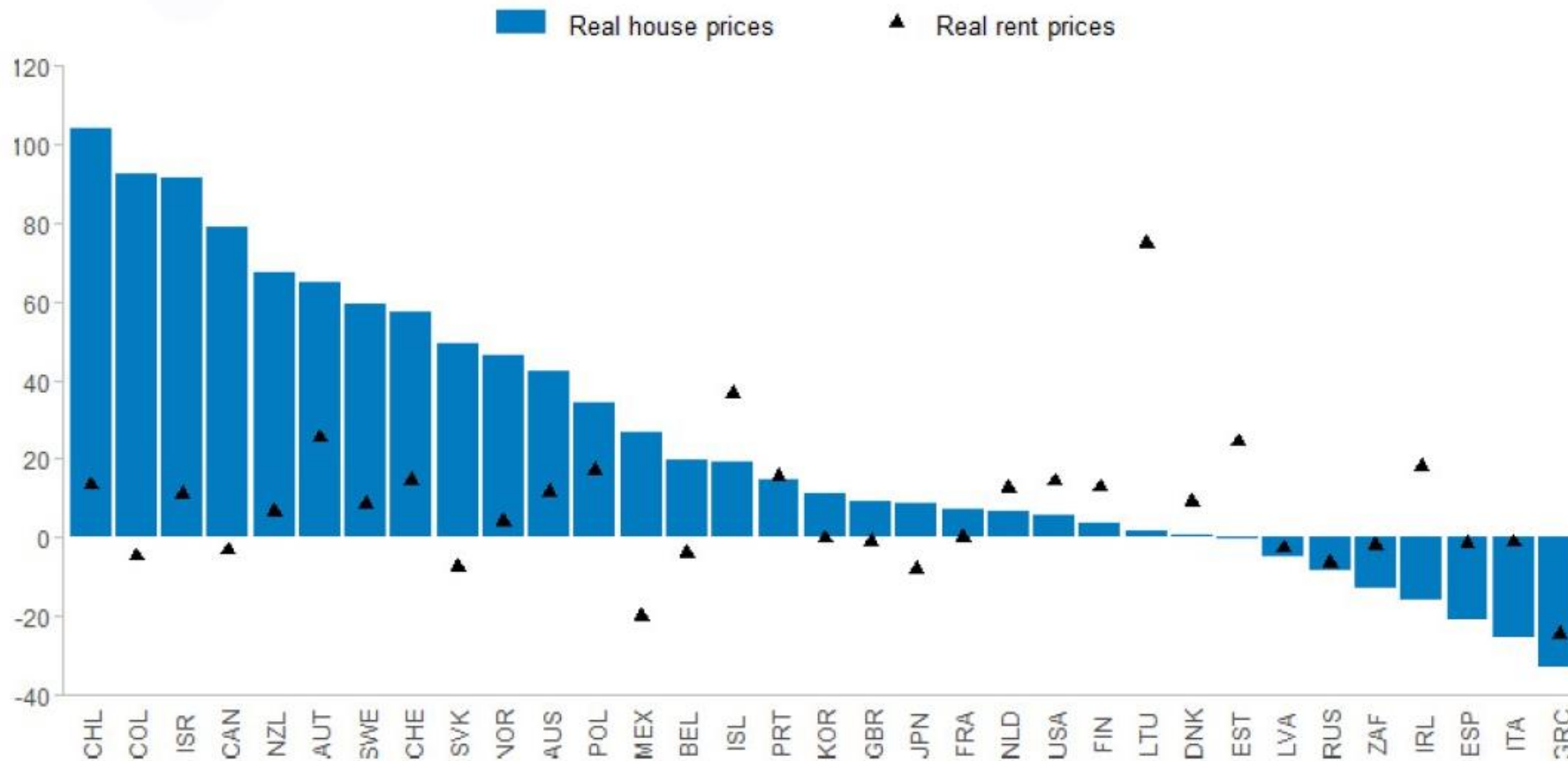
- **povečanje ponudbe javnih najemnih stanovanj** = brez dodatnega vira financiranja = nerealno pričakovanje
- **tržna stanovanja** → povečanje ponudbe z usmerjeno tržno ponudbo stanovanj po dostopnih (primernih) cenah = LPHA (avstrijski) model: DA ali NE?
- **urbanistične pogodbe** kot ukrep prostorske in stanovanjske politike
- **primer novih ukrepov** → ZR Nemčija



- hitra rast cen novih in rabljenih stanovanj ter najemnin v SLO in drugih državah

Cene stanovanj in najemnin so v večini držav OECD rasle hitreje od inflacije

Odstotne spremembe realnih cen stanovanj in najemnin, 2006-20



Vir: OECD (2021), "Opeka za opeko: gradnja boljših stanovanjskih politik"

Slovenija = ni podatkov



- hitra rast cen gradbenih storitev in cen stanovanj (po 2015):
 - velike količine poceni „helikopterskega“ denarja ECB in bank
 - koronsko trošenje države in sproščanje kupne moči prebivalstva
 - odsotnost možnosti dolgoročnih vlaganj prihrankov prebivalstva v druge naložbe, razen v stanovanja (24 mlrd € prihrankov v bankah)
 - pokojninski skladi
 - hipotekarne obveznice (zakon → mrtva črka na papirju)
 - odsotnost kakršnikoli ukrepov zemljiške politike države in občin – NI INTERESA?
 - odsotnost in neusklajenost stanovanjske, fiskalne, denarne in davčne politike
- PONUDBA, POVPRASHEVANJE PO STANOVANJIH = ravnotežje?! = KAKO?



TEZA 2 – potrebe po novih stanovanjih

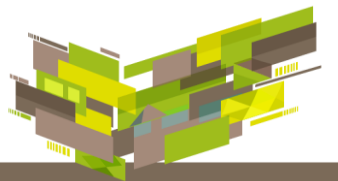
- **ali potrebujemo nova stanovanja/hiše:**

- koliko in kje – struktura
- za koga
- pod kakšnimi pogoji

1. POTREBE PO STANOVANJIH

Metodologija

- **nimamo nobene strokovno utemeljene metodologije za ugotavljanje in planiranje potreb po stanovanjih:**
- celotne potrebe po stanovanjih/hišah
- obseg in področja javne intervencije za ranljive skupine:
- osebe – gospodinjstva z nizkimi dohodki, kjer stroški nastanitve presegajo 30% - 40% mesečnih dohodkov



Mladi od doma?

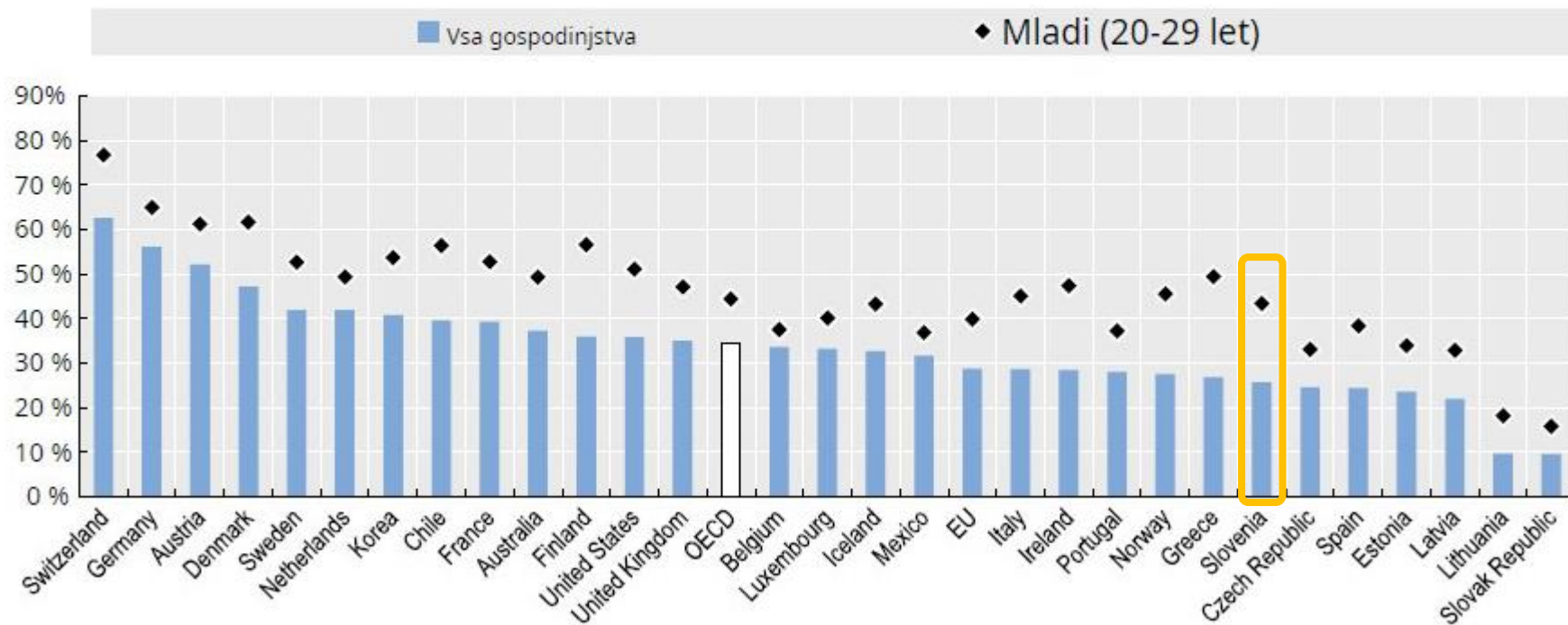
- EU povprečje = 20 % mladih (20 – 29 let) živi doma
- Republika Slovenija: 60 % mladih živi doma
- Danska, Finska: 41 % mladih živi doma

(Matevž Granda, Delo, 12.oktober 2022 – Stanovanjska kriza)



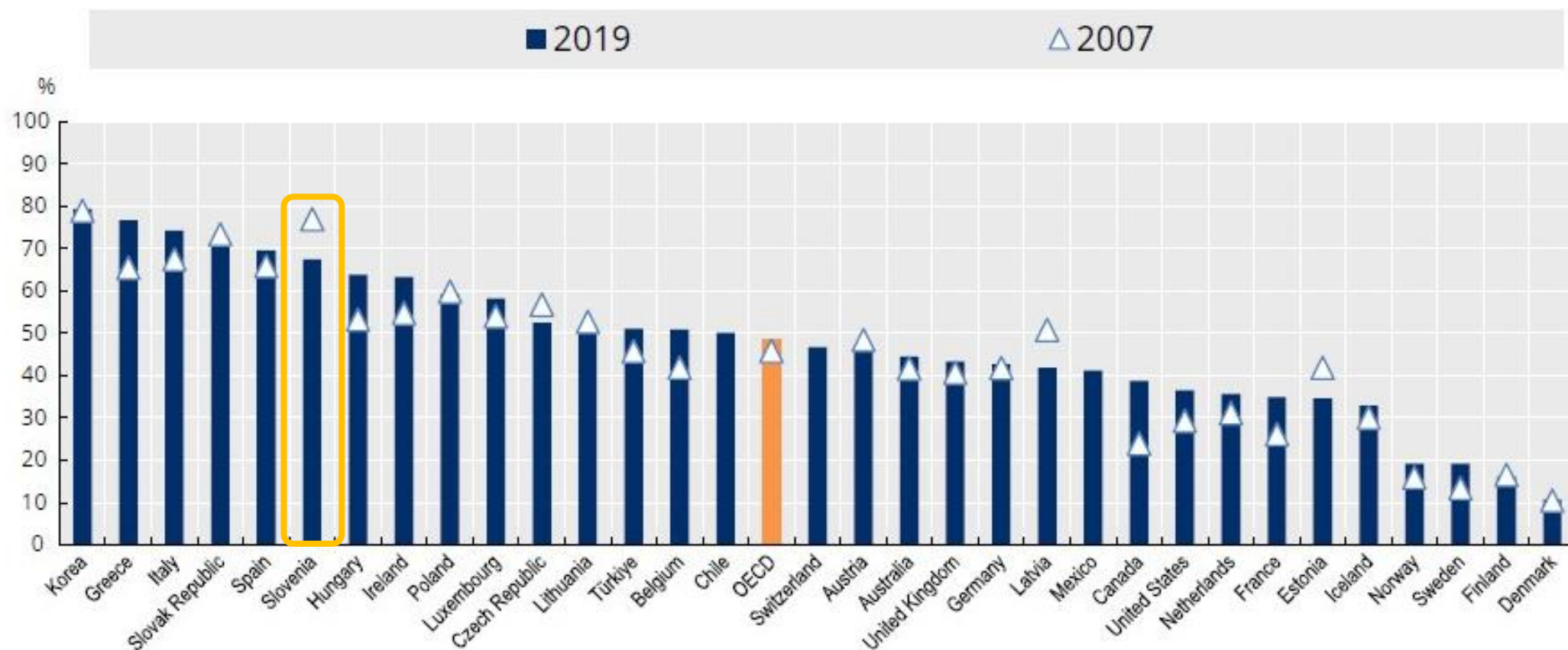
Mladi pogosteje kot splošna populacija živijo v najemniških stanovanjih

Delež gospodinjstev, ki živijo v najemniških ali drugih nelastniških stanovanjih¹, v odstotkih, po starostni skupini, 2019 ali zadnje leto na voljo



V številnih državah OECD večina mladih odraslih živi pri svojih starših

Delež mladih (od 20 do 29 let), ki živijo pri starših, 2007 in 2019 ali zadnje razpoložljivo leto

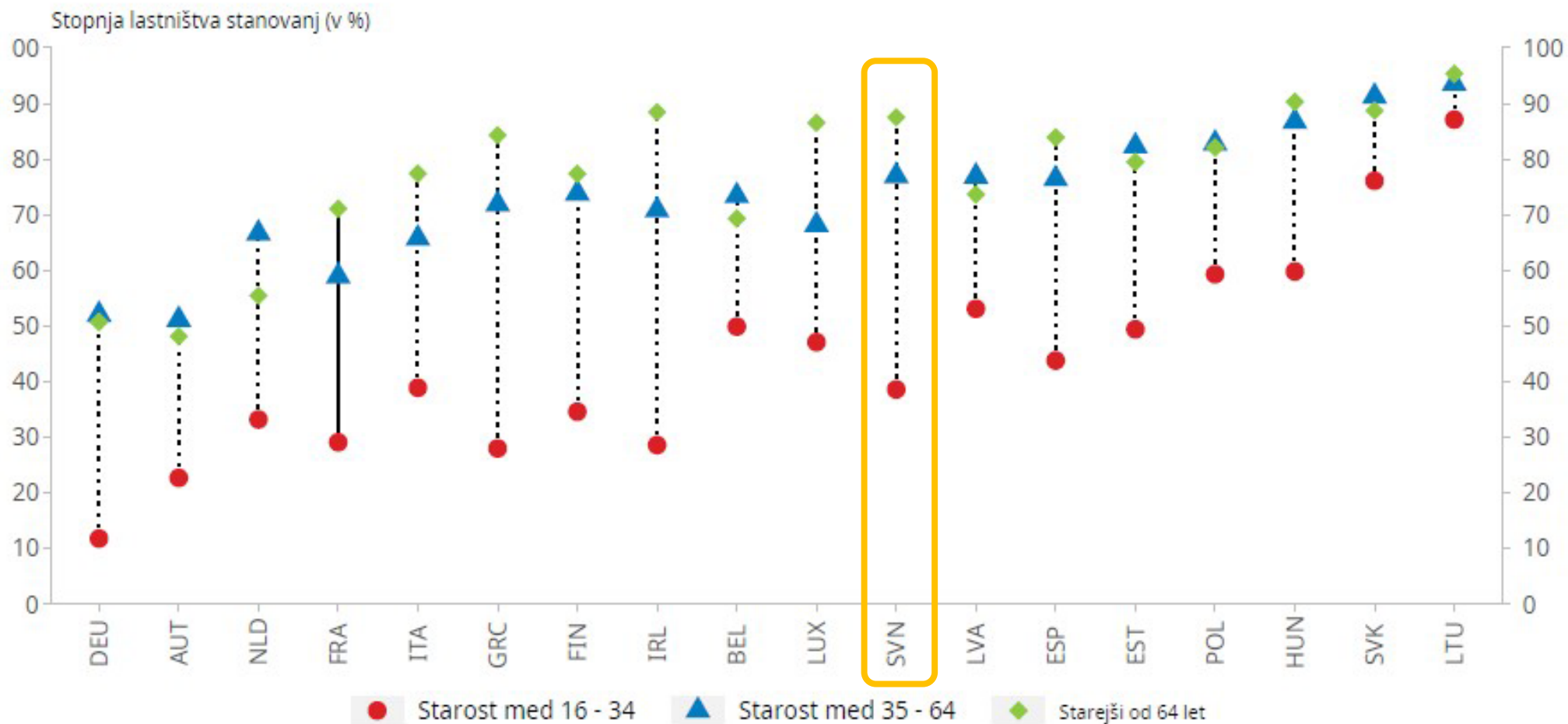


Slovenija: na 6. mestu držav OECD (blizu 70 %)

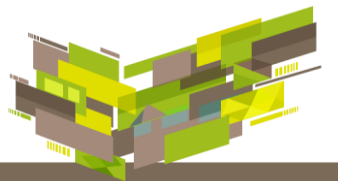
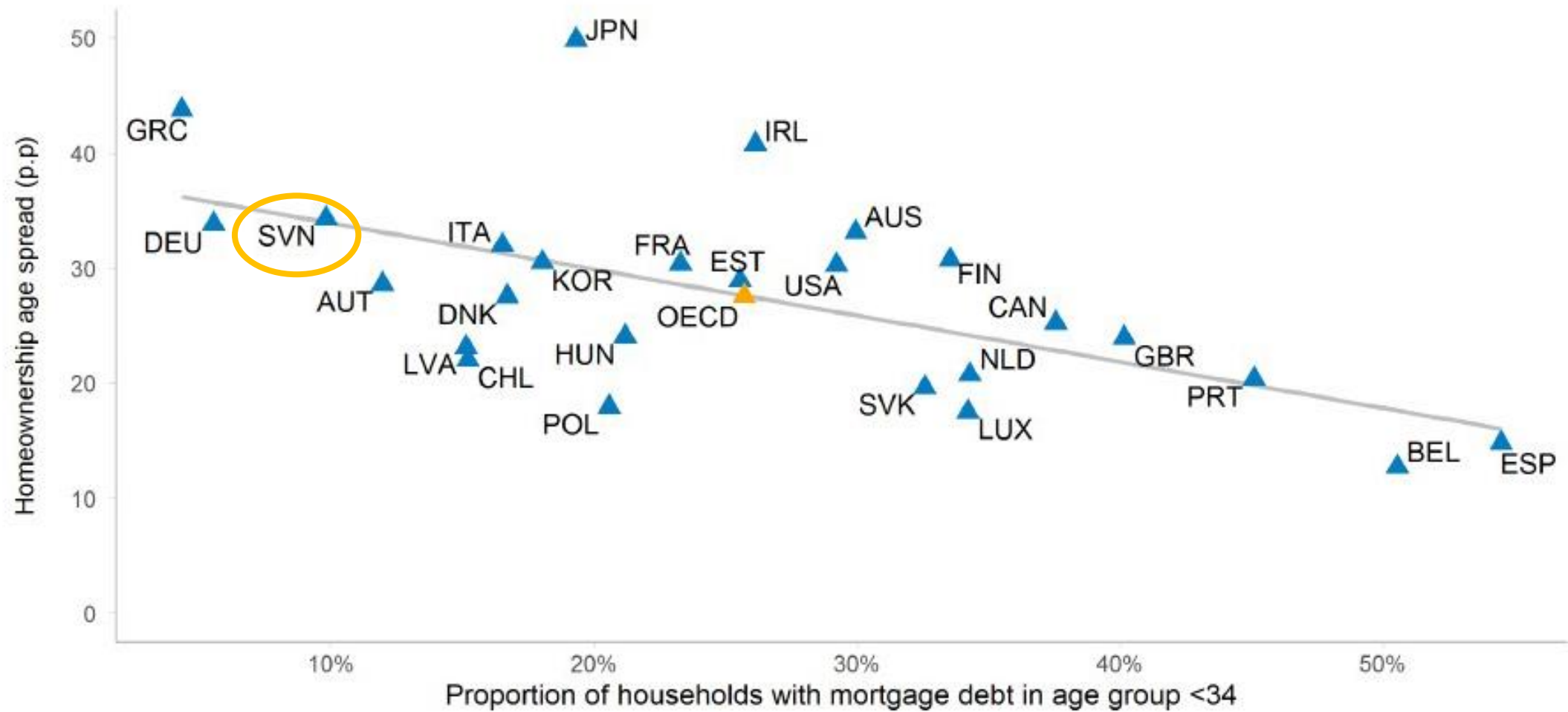


Nekaj mladih gospodinjstev ima svoje stanovanje

Lastništvo stanovanj po starostnih skupinah, 2017



Dostop do hipotekarnega financiranja je še posebej pomemben za mlade skupine



- mladi in mlade družine
- študentske sobe:
 - vir financiranja: del denarja od študentskih napotnic
- kadrovska stanovanja za deficitarne poklice (učitelji, medicinske sestre, zdravniki, policisti)
- starejše osebe → zamenjava stanovanj
 - prevelikih
 - funkcionalno neustreznih
- demografska slika in spremembe
- stanovanjska revščina

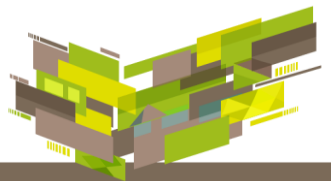
Cene

Neprofitne najemnine in povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih (korelacija)

- vpliv cen stanovanj in neprofitnih najemnin na povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih

Ocena

Veljavni sistem določanja (metodologija) neprofitnih najemnin povzroča/pospešuje povpraševanje po javnih stanovanjih, ki ga država in občine niso in ne bodo sposobne zadovoljiti = KDO NE BI VZEL V NAJEM ZA NEDOLOČEN ČAS STANOVANJA po 3,5 – 4,5 €/m²?



MOŽNA REŠITEV: stroškovna najemnina in stanovanjski dodatek

Ukrepi

1. določiti območja (mesta z „napetim“ stanovanjskim trgom)
(po vzoru ZRN)

2. gradnja študentskih sob/domov z ugodnimi najemnini
(zmanjšanje povpraševanja po najemnih stanovanjih)

3. deturistifikacija

- z zakonom omogočiti določanje območij/mest z omejitvami
glede oddajanja stanovanj v najem preko Air B&B in drugih
platform (določa naj jih Vlada RS z uredbo)

4. izenačitev pogojev za oddajanje v najem za fizične in pravne
osebe (priznani stroški)

5. planirati in zagotavljati kadrovska stanovanja za deficitarne
poklice (medicinske sestre, zdravniki v primarnem zdravstvu,
učitelji policisti) = občine kot nosilec s podporo države



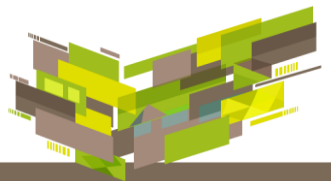
TEZA 3 – aktivirati obstoječi stanovanjski fond – priložnost in izzivi

2. OBSTOJEČI FOND STANOVANJ in STANOVANJSKIH hiš

- število
- struktura

PODATKI

- podatki (GIS) o nezasedenih (praznih) stanovanjih/hišah
- strukturni podatki o nezasedenih STA
 - starost
 - lokacije/območja
 - energetska/podnebna „potratnost“
 - vdovska stanovanja/hiše



VZROKI / FAKTORJI "nemobilnosti":

- **Psihološki**

- navezanost! (preko 90% lastnikov ne želi zamenjati sedanjega bivališča – anketa UIS)

- **ekonomski:**

- stroški obratovanja in vzdrževanja – hitra rast v bodoče → PRITISK na "sproščanje" najema stanovanjskih hiš
 - davčne obremenitve:
 - NUSZ: zelo nizke obremenitve (zato velika nesorazmerja z obremenitvijo poslovnih nepremičnin)
 - davek na premoženje (ZDO → 1988)

NEIZVAJANJE (OBČINE)

- 50% povečanje davka na prazna stanovanja
- podatki FURS (prilivi po občinah)



ODPRTO:

- ugotavljanje podatkov o nezasedenosti stanovanj/hiš
- tehnološke (IT rešitve) = BIG DATA
- zakonodaja (GDPR)

CILJ:

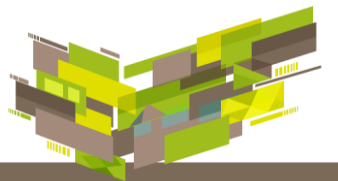
aktivirati do l. 2035:

- 10 % nezasedenih stanovanj/hiš (15.000 enot)
- prenova (energetska, funkcionalna)
- ekvivalent gradnji 15.000 novih javnih najemnih stanovanj
- stroški gradnje: 1,5 mlrd €

UKREPI:

1. javni najem

- zagotoviti pogoje za izvajanje javnega najema stanovanj/hiš
- **ukiniti zakonsko določanje najvišje dovoljene najemnine pri najemu: 1,3 kratnik neprofitne najemnine**



- **zagotoviti pokrivanje stroškov** izvajanja javnega najema
SS RS iz proračuna
- **izvajalci** javnega najema (predlog):
 - SS RS
 - drugi JSS, občine
 - NVO (koncesija)
- **davčne olajšave**
 - 50% davčna olajšava na dohodek od oddajanja v javni najem

2. zasebni najem

- davčna olajšava do 50% tudi za oddajanje v tržni najem pod ugodnejšimi pogoji



- **doba najema:** najmanj 5 let ali nedoločen čas
- **najemnina:** največ do višine davčno priznane najemnine (na območjih z največjim deficitom najemnih stanovanj)



TEZA 4 – upravljanje nacionalne stanovanjske politike in stanovanjskega sistema

- najbolj nevtralgična točka stanovanjske politike in oskrbe v Republiki Sloveniji

STANJE

4.1. Stanovanjski svet pri ministru za okolje in prostor (144. člen SZ-1, 2003)

- v 19 letih veljavnosti ni bil imenovan:
 - zakaj ne?
 - komu je/ni to ustrezalo:
 - Vladam RS in ministrom?
 - uradniškemu aparatu



4. 2. Nacionalni stanovanjski programi

4.2.1. 2000-2009

- usmeritve in izvedba – v čigavo korist

4.2.2. 2009-2015

- brez NSP (3 vlade)

4.2.3. ReNSP 2015-2025

4.2.3.1. brez materialno finančnih bilanc / naložbe: viri financiranja ?!

Ni poročil o izvajanju nadzora

4.2.3.2. bilanca? Poročilo o izvajanju 2015-2020 ni bilo pripravljeno in predloženo v DZ RS



4.3. Brez stavbnih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj

4.3.1. zemljiška politika po ZUreP-2 in ZUreP-3

- se v veliki večini ne izvaja (7 let)

4.3.2. sredstva za nastanitve:

- simbolično: država in občine

„dokapitalizacija SS RS in JSS)

4.3.3. kadrovska „pokritost“ – zelo slaba:

MOP in SS RS v obratnem sorazmerju s cilji in nalogami ReNSP 15/25

4.4. PODATKI podatkovne osnove za vodenje stanovanjske politike =
nimamo kakovostnih podatkov

- **nimamo:**

- registra gospodinjstev

- registra stanovanj (obveznost občin in države po SZ-1, 2003)

4.5. EDINI PREMIK po 1.1.2016

- pospešena gradnja javnih najemnih stanovanj → SS RS in občin (cca 3.000)



- NOBENA VLADA od l. 2000 do 2. 2022 ni postavila stanovanjske politike med svoje prioritete in ni vodila stanovanjske politike

4.6. Upravljanje prostora

4.6.1. Komisija za prostorski razvoj pri Vladi RS (ZuREP-2 in ZUreP-3) od 2017 do 2022 ni bila imenovana

4.6.2. Prostorski svet pri ministru za okolje in prostor:

- od 2017 do 2022 ni bil imenovan

ZAKAJ NE?

- komu to ustreza?

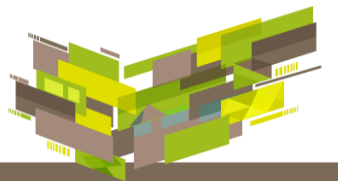
4.7. Davčna politika: obdavčitev najemnin in nepremičnin: stalne spremembe: „gori - doli“



TEZA 5 - zagotoviti ekonomsko vzdržni najem stanovanj v javni lasti:

- STROŠKOVNE NAJEMNINE IN STANOVANJSKI DODATEK

- STANJE:** **ekonomska nevzdržnost sedanjih neprofitnih najemnin**
- metodologija določena v SZ-1 (2003):
vrednost stanovanja x neprofitna najemnina (4,68%)
(število točk x uporabna površina = korekcijski faktor)
- OSNOVA:**
- vrednost stanovanj, določena od ministra, vključevala do 1.11.2021 le GOI
 - vrednost točke se ni spreminjala od leta 2003 do 2021
(2,63 → sedaj 3,50 EUR)
 - energetska in funkcionalna sanacija = ne vpliva na vrednost



NEREALNA VREDNOST

- od določitve vrednosti točke je ta realno izgubila že do 2017 53% svoje vrednosti

STANOVANJ

- razvrednotenje javnega stanovanjskega fonda za več kot 60%
- prikrito prelivanje vrednosti stanovanj v korist najemnikov
- letna raven prelivanja od 15 do 25 mio EUR (skupno v 18 letih: OCENA 300-500 mio EUR = 3.000-5.000 novih javnih STA)¹

NAJEMNIŠKA

- **stroški financiranja**

STOPNJA

- lokacijski popravek do 30% ne sodi v stopnjo, ampak v osnovo
 - neupoštevanje izgub najemnin zaradi neizterljivosti
 - subsidiarna odgovornost lastnikov stanovanj

¹ Vir: Ekonomska nevzdržnost neprofitnih najemnin, dr. A. Cirman, EF UL – 28.3.2018, „Stanovanjska problematika v Sloveniji“ – Okrogla miza pri Predsedniku RS



POSLEDICE

- ekonomsko izčrpavanje nosilcev javne stanovanjske oskrbe
- zmanjševanje fonda javnih najemnih stanovanj
- neupravičeno subvencioniranje najemnikov neprofitnih stanovanj
- vprašljiva smiselnost vlaganj v energetske in funkcionalne prenove javnega stanovanjskega fonda

UKREPI =

STROŠKOVNA

NAJEMNINA

IN STANOVANJSKI

DODATEK

- spremeniti metodologijo za izračun najemnine s preходом na:
 - STROŠKOVNE NAJEMNINE
 - uvesti STANOVANJSKI DODATEK (namesto sedanjih subvencij)
- (sprememba SZ-1 --> nov SZ)



TEZA 6 - zagotoviti sistemsko, stabilno financiranje stanovanjske oskrbe prebivalstva, zlasti ranljivih skupin:

- gradnjo novih javnih STA po ReNSP 15/25 in novem NSP 2025-2035

- država
- sofinanciranje gradnje občin
- stanovanjski dodatek
- izvajanje javnega najema stanovanj
- subvencioniranje posojil za nakup stanovanj mladih in mladih družin
- prenovo javnega in zasebnega stanovanjskega fonda

UKREPI

- določiti delež BDP za stanovanjsko oskrbo prebivalstva po ReNSP 15-25 in novega NSP 2025-2035
- sprejeti Zakon o pospeševanju stanovanjske oskrbe za cenovno dostopna javna najemna stanovanja:

MOŽNI VIRI:

- 1 % davčnih prihodkov
- del pobranega davka na nepremičnine / premoženje



TEZA 7 - IZVAJANJE UKREPOV ZEMLJIŠKE POLITIKE PO ZUreP-3 (ZUreP-2) – eden od ključev NSP 2025-2035

7.1. Izveden ukrep – edini

- množični zajem poseljenih zemljišč pripadajočih zemljišč obstoječim objektom (189. in 270. člen) – PODATKI DOSEGLJIVI V PIS GURS in katastru nepremičnin

7.2. Delno izvedeni ukrep (samo v nekaterih občinah)

- upravne komasacije (do sedaj samo ena izvedena komasacija)
- načrt preskrbe z zemljišči (doslej samo ena občina – Vrhnika)
- taksa za neizkoriščena stavbna zemljišča (doslej samo ena občina – Videm)
- soglasje za spremembo parcelne meje (samo 16 od 212 občin)
- komunalno opremljanje (še vedno prepuščanje gradnje investitorjem, redko občine)

7.3. Ukrepi, ki se ne izvajajo

- določanje in evidentiranje gradbenih parcel (MOP do sprejema ZUreP-3 ni zagotovil pogojev za izvajanje ZUreP-3 podaljshal začetek izvajanja na 1.1.2024)
- ukrepi prenove prostora ter odreditve vzdrževanja objektov

7.4. Ukrepi, ki se izvajajo v sporni smeri

- **komunalni prispevek** (ne stimulira gradnje v strnjenih naseljih, ampak izven njih → razpršene gradnje)
- **predkupna pravica** (občine imajo sprejete odloke o območjih predkupne pravice, vendar v veliki večini primerov ne izkoristijo pravice)

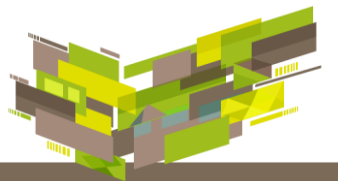


7.5. Ukrepi v pripravi

- **pilotni projekti po naročilu MOP (GIS) za pripravo strokovnih podlag in priporočil občinam za izvajanje:**
 - Načrtov preskrbe z zemljišči
 - Soglasje k spremembam parcelne meje
 - Taksa za neizkoriščeno zemljišče
 - Upravna komasacija stavbnih zemljišč

7.6. Predlogi uvedbe nujnih dodatnih ukrepov

- Strokovno usposabljanje občin (upravnih delavcev) za pripravo in izvajanje ukrepov zemljiške politike
- Zagotovitev dolgoročnih namenskih sredstev občinam za izvajanje ukrepov zemljiške politike?
- Nepovratna sredstva → dolgoročni krediti (25 - 30 let)
- Ustanoviti :
 - Sklad stavbnih zemljišč (Javna agencija)
 - ustanoviti sklade stavbnih zemljišč po občinah ali za več občin za:
 - ☐ nakupe stavbnih zemljišč
 - ☐ komasacije
 - ☐ komunalno opremljanje
 - ☐ prenovo degradiranih območij



TEZA 8 - KRATKOROČNI UKREPI ZA UVAJANJE RENSPP 15-25:

8.1. ustanoviti Svet za stanovanjsko politiko pri Vladi RS (tč. 4.5. – ReNSP 15/25)

8.2. finančni viri za gradnjo javnih najemnih stanovanj (3.000 – 5.000)

8.3. javni najem stanovanj

- takoj spremeniti SZ-1 / ukinitev 1,3 – kratnika
- zagotoviti financiranje službe za javni najem pri SS RS

TEZA 9 – PRIPRAVITI IN SPREJETI NSP 2025-35

1. Pripraviti poročilo in analizo izvajanja ReNSP 15/25 od leta 2015 – 2022

2. Začeti s pripravo novega NSP 2025 - 2035



TEZA 10 – DAVČNI UKREPI – pomemben vzvod stanovanjske politike

NEUČINKOVITO IZVAJANJE OBDAVČITVE DOHODKOV OD NAJEMNIN

1. Obdavčitev dohodkov od stanovanjskih najemnin

- neučinkovito izvajanje zakona → FURS
 - neznan obseg "črnega" oddajanja v najem
 - velik obseg "sive ekonomije"
 - * prijavljene najemnine v velikem obsegu pod polovico dejanskih
 - neizvajanje Zakona o davkih občanov (1988) o 50 % dodatni obdavčitvi praznih stanovanj
 - ni bil sprejet predlog za znižanje obdavčitve dohodkov
 - rezultati zadnjega množičnega vrednotenja – 2020 – zamrznjeni globoko v trezorju (PKP-1) – zakaj so še vedno „zamrznjeni„?!

PREDLOGI:

1. obdavčitev stanovanjskih najemnin

- zagotoviti izvajanje zakona → FURS
 - določitev davčno priznanih najemnin (uporaba podatkov o vrednostih stanovanj iz MVN)
 - ureditev podatkov o nezasedenih stanovanjih

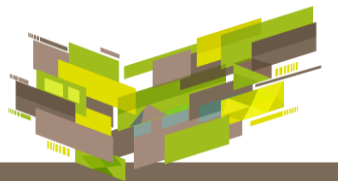


TEZA 10 – DAVČNI UKREPI – pomemben vzvod stanovanjske politike

- davčne olajšave za oddajanje stanovanj v dolgoročni najem
 - za javni najem (50 %)
 - za tržni dolgoročni najem (vsaj 5 let) po davčno priznanih najemninah (za cenovno dostopna stanovanja)

2. davek na nepremičnine

- sprejeti Zakon o davku na nepremičnine v letu 2023 z veljavnostjo 1.1.2024:
 - nizka stopnja (0,10 €) za stanovanja do določene površine
 - višja obdavčitev za nadstandardne površine (davek na luksuz – solidarnostni davek)
 - oprostitvev za stanovanja do določene vrednosti



Priloga - PREGLED URESNIČEVANJA ReNSP 15/25 = resolucija pretežno ni bila izvedena

1. CILJI STANOVANJSKE POLITIKE

1.1. uravnotežena ponudba primernih stanovanj

1.1.1. aktiviranje približno 20 % nenaseljenega stanovanjskega fonda

Ocena uresničevanja: cilj ni bil dosežen

- ni pravih podatkov
- ne/zasedenosti po območjih
- funkcionalna ustreznost stanovanj (starejši lastniki)
- **SZ-1E = javni najem stanovanj: cilj ni bil dosežen**
- **davčni sistem:**
 - „korenčka“ – olajšave ni
 - „palice“ (50 % višja davčna stopnja po ZDO) – se ne izvaja

1.2. povečanje ponudbe javnih najemnih stanovanj za 2015 – 2022 za 10.000 STA

DELNO povečanje za 1/3 planiranih 10.000 novih najemnih stanovanj

- brez dodatnih fin. virov → nedosegljivo



1.3. zemljiška politika

- zagotavljanje zadostnega obsega zazidljivih komunalno opremljenih zemljišč, primernih za stanovanjsko gradnjo
- cilj ni bil dosežen, ukrepi po ZUREP-2 in ZUREP-3 **se ne izvajajo**

1.4. prenova obstoječega stanovanjskega fonda

- **nobenih ukrepov**, razen energetske prenove EKO Sklad-a

1.5. obdavčitev stanovanj in zemljišč:

- **nobenih ukrepov**

2. Lažja dostopnost do stanovanj

2.1. prehod na stroškovno najemnino za zagotavljanje realne vrednosti javnih najemnih stanovanj

– ni bil izveden

- samo delna uskladitev vrednosti točke od 2,63 na 3,5 €

2.2. zmanjšanje „sivega“ in „črnega“ oddajanja stanovanj v najem

- nič narejena / velik izpad davčnega priliva (ocena izpada v 15 letih: 500 – 700 mio €) → FURS sprejema prijavljeno najemnino brez revizije
- nadzor oddajanja v najem brez pogodb: se ne izvaja

2.3. povečanje oskrbovanih stanovanj

- SS RS in občine → izpolnitev 50 %



2.4. bivalne enote → cilj 800 enot

- ni podatka o izvedbi
- cilj ni dosežen

2.5. stanovanja za priseljence (delavce)

- nobenih ukrepov države in občin (samoregulacija na trgu – brez nadzora)

2.6. finančni viri Evropskih skladov

2.7. večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

- zamenjava prevelikih in funkcionalno neprimernih stanovanj starejših:
 - preveliki stroški obratovanja in vzdrževanja
 - 26 % starejših nad 65 let živi v stanovanjski revščini zaradi previsokih stroškov
- Skupnostne oblike bivanja starejših: nekaj osamljenih primerov dobrih praks (neizkoriščena sredstva EU) = **NI BILO IZVEDENO**

2.8. večja porast najemnih razmerij za najemodajalce

- skrajšanje odpovednih rokov – sprejeto (SZ-1E)
- izpraznitveni nalog – sprejeto (SZ-1E)
- sodni postopki: neizvedeni
- ni bilo uvedeno alternativno reševanje sporov po vzoru ZRN, Švedske in drugih držav (kjer je obvezna najprej mediacija)



- SS RS pridobiti 70 mio € posojil Banke Socialnega sklada Sveta Evrope
- 60 mio € nepovratnih sredstev iz Sklada za okrevanje EU

2.7. stanovanjski dodatek

- **ni bil vzpostavljen** s spremembam SZ-1E
- subvencije niso vključene v celotni sistem socialnih prejemkov prek CSD, ni nadzora izplačil in zlorab, evidence niso povezane

2.8. kakovostna in funkcionalna prenova stanovanj

- prenova stanovanjskega fonda
- **ni bila sprejeta zakonska ureditev prenov STA stavb**

POZITIVNO

pozitivne spremembe SZ-1E glede sprejemanja odločitev o prenovi stanovanj v večstanovanjskih stavbah

- funkcionalne ovire (dvigala) – nobenih ukrepov
- **evidenca najemnih poslov za fizične osebe** – najemodajalce problematična še naprej – NI NAPREDKA PRI NADZORU

2.9. Javna služba za najemniško upravljanje

- najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne in posledično povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine = **NI BIL DOSEŽEN**



2.10. prenova stanovanjskega fonda

- SS RS + Eko sklad = skupno modeli in instrumenti za izvajanje različnih oblik prenove (energetske, funkcionalne)
 - enotna točka za pridobivanje informacij za izvajanje prenove za posameznike in izvajanje prenov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk = ni bila ustanovljena

2.11. spremljanje izvajanja NSP

- kazalniki številnih izvedenih ukrepov in število dokončanih ukrepov

= **SEMAFOR** = ni bil vzpostavljen

- Petletni akcijski načrt 2015 – 2020 sprejet / se ne izvaja, akcijski načrt 2020 – 2025 = ni bil sprejet

