1. Večja pravna varnost najemodajalcev

PREDLOG UKREPA	Hitrejša izpraznitev ob neplačevanju, škodi ali prenehanju pravice do bivanja; odločitev in izvršitev v nekaj mesecih.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Manj tveganj za lastnike in manj razlogov, da stanovanja ostajajo prazna. Odpravili bi enega glavnih individualnih razlogov, zaradi katerih lastniki ne želijo dati stanovanja v najem.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Sprememba stanovanjskega in procesnega prava; prednostni postopki, izpraznitveni nalog, hitra izvršba. Spremeniti Stanovanjski zakon (SZ) in po potrebi procesno zakonodajo;
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	Evidence sodišč in izvršb; FURS evidenca prijavljenih najemov; Centralni register prebivalstva.
PRIČAKOVANI UČINEK	Več zaupanja lastnikov in manj namernega neplačevanja.

2. Evidenca najemnih stanovanj – kataster

PREDLOG UKREPA	V kataster nepremičnin **dodati obvezen atribut oddajanja** stanovanj in hiš.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Pregled nad najemnim trgom ter učinkovitejši davčni in terenski nadzor. Vzpostavili bi red na področju najemov.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Uvesti kategorijo »oddajanje« tudi za turistične najeme; določiti sankcije za nevpis (=oddajanje na črno).
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	E-Prostor , centralni register prebivalstva, FURS – oddajanje
PRIČAKOVANI UČINEK	Preglednejši podatki za statistiko, občine in državo.

3. Obvezna sprotna prijava najemnih pogodb (register najemnih pogodb)

PREDLOG UKREPA	Pogodbe in spremembe najemnin prijaviti FURS v 3–5 dneh; vzpostaviti sproten register.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Manj najemov brez pogodb in lažno prenizkih najemnin; zanesljivejši podatki o trgu. Zmanjšali bi oddajanje brez pogodbe in prijavljanje polovičnih najemnin.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Uporabiti portal eDavki; določiti rok, sankcije, prehodno samoprijavo in prenos anonimiziranih podatkov SURS. Enostaven e-obrazec se že nahaja na eDavkih in portal aktivno deluje za letne prijave najemnin!
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	FURS/eDavki + Centralni register prebivalstva + GURS/kataster nepremičnin + SURS/STAT-SI; pri študentih tudi sistemi univerz.
PRIČAKOVANI UČINEK	Večja preglednost, davčna disciplina in kakovostni podatki o najemninah.

4. Spodbudnejša obdavčitev najemnin

PREDLOG UKREPA	Poenostaviti davek za prijavljene dolgoročne najeme: predlog: osnovna 20 % obdavčitev, nato 2 odstotni točki manj za vsako leto istega najema, najmanj 10 %.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Manj prikrivanja najemov in večji donos zakonitega oddajanja; aktivacija praznih stanovanj. Zmanjšali bi motiv za skrivanje najemov in povečali neto donos zakonitega oddajanja.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Uvesti bonus za stabilen najem in ga povezati s prijavo ter nadzorom. Spremeniti davčna pravila; določiti enostavno in nizko stopnjo in bonus za dolgoročni najem in cenovno. Ukiniti normirane stroške – mesečno plačilo davka.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	FURS/eDavki + evidenca najemnih pogodb; GURS in register prebivalstva za nadzor; SURS za merjenje učinka.
PRIČAKOVANI UČINEK	Več dolgoročnih najemov, manj sive ekonomije in večja ponudba.

5. Spodbujanje dolgoročnih najemov

PREDLOG UKREPA	Davčno nagraditi večletni najem istemu najemniku ali družini po primerni najemnini.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Več varnosti za družine, stabilnejši prihodki lastnikov in manj nestabilnosti trga. Zelo velik problem za ustvarjanje družine so najemne pogodbe v trajanju od 1 meseca do 1 leto in s.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Določiti kriterije, bonuse, varovala pred zlorabami in preprosto podaljševanje pogodb. Določiti kriterije dolgoročnega najema, davčni bonus ali drugo ugodnost ter preprečiti zlorabe.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	FURS/eDavki + evidenca najemnih pogodb.
PRIČAKOVANI UČINEK	Daljši najemi, manj menjav in večja stanovanjska varnost.

6. Specializirano reševanje najemnih sporov - posebej

PREDLOG UKREPA	Uvesti specializirano izvensodno reševanje najemnih sporov po vzoru potrošniških sporov. Tipske pogodbe.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Krajši postopki, manj zavlačevanja in bolj predvidljive pravice obeh strani. Onemogočili bi zavlačevanje sodnih postopkov.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Omogočiti hitro mediacijo in izvensodno poravnavo; pripraviti tipske pogodbe. Uvesti izvensodno reševanje po vzoru reševanja potrošniških sporov (Zakon o izvensodnem.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	e-Sodstvo / sodni vpisniki; po potrebi FURS evidenca najemov in register prebivalstva.
PRIČAKOVANI UČINEK	Reševanje sporov v nekaj mesecih in manjše tveganje oddajanja.

7. Strožje sankcije in ciljni nadzor oddajanja na črno

PREDLOG UKREPA	Višje kazni za neprijavljene najeme in lažno prenizke najemnine; ciljni nadzor FURS.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Odpraviti ekonomsko korist prikrivanja ter izenačiti pogoje poštenih najemodajalcev. Odpravili bi sedanjo »računico« utajevalcev, po kateri je tveganje odkritja za oddajanje na črno.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Najprej obdobje samoprijave, nato podatkovno usmerjene kontrole in preverjanje anomalij. Povečati globe za neprijavo podatkov. Omogočiti začetno obdobje samoprijave/abolicije, nato.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	FURS + GURS + register prebivalstva + evidenca najemov + SURS; ob ustrezni pravni podlagi tudi poraba elektrike/vode in podatki univerz.
PRIČAKOVANI UČINEK	Več prijav, davčnih prihodkov in kakovostnejši podatki.

8. Poenostavitev spremembe poslovnih stavb v stanovanjske

PREDLOG UKREPA	Olajšati spremembo obstoječih pisarn in drugih poslovnih stavb v stanovanja kot v Baden-Wurtenberg-u, Nizozemski in Avstrija.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Izkoristiti prazne pisarne, predvsem v mestnih središčih, brez nepotrebnih postopkov. Pospešili bi spremembo namena nezasedenih poslovnih stavb v stanovanjske stavbe.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Spremeniti gradbeno in prostorsko ureditev: brez novega dovoljenja, kjer je dopustno, ali s poenostavljenim postopkom. Omogočiti spremembo poslovnih stavb, predvsem pisarniških objektov, da dobijo novo namembnost brez novega gradbenega.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	
PRIČAKOVANI UČINEK	Nekaj tisoč dodatnih manjših stanovanjskih in začasnih bivalnih enot.

9. Omogočiti povečanje koeficienta pozidanosti in izkoriščenosti stavbnega zemljišča za gradnjo najemnih stanovanj.

PREDLOG UKREPA	Na območjih velikega povpraševanja dovoliti večjo pozidanost in izkoriščenost zemljišč za najemna stanovanja.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Boljši izkoristek že zazidanih območij in obstoječih stavb.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Prilagoditi gradbeno in prostorsko zakonodajo po tujih zgledih. Spremeniti Gradbeni zakon oz. Zakon o urejanju prostora po vzoru podobnih ureditev.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	
PRIČAKOVANI UČINEK	Več tisoč dodatnih enot, tudi z nadzidavami in ureditvijo podstrešij.

10. Vzpostavitev registra praznih stanovanj

PREDLOG UKREPA	Vzpostaviti enoten register praznih stanovanj; ocene: 135.000–162.000 praznih stanovanj in hiš. Najbolj pomembne so mestne občine.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Prepoznati prazne enote in načrtovati ukrepe za njihovo aktivacijo. Imeli bi natančno evidenco praznih stanovanj ter podatke o lastnikih – bolj učinkoviti ukrepi.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Zakonsko omogočiti povezovanje potrebnih državnih podatkov ob ustreznem varstvu osebnih podatkov. Napisati v zakon, da je mogoče uporabiti vse podatkovne vire države za vzpostavitev tega registra.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	Omogočiti rabo baz podatkov inštitucijam, ki ta register upravljajo.
PRIČAKOVANI UČINEK	Enotna evidenca za spremljanje stanja in učinkov ukrepov.

11. Vzpostavitev nacionalnega portfelja javnih zemljišč in pregleda zasebnih zemljišč za stanov. gradnjo

PREDLOG UKREPA	Vzpostaviti pregled javnih in zasebnih zemljišč s prostorskimi ter infrastrukturnimi podatki.
KAJ BI S TEM REŠILI?	Skrajšati ročno preverjanje parametrov zemljišč in zmanjšati napake. Skrajšanje časa za definicijo parametrov zemljišč za stanovanjsko rabo za 95 %.
KAJ JE POTREBNO NAREDITI?	Geodetskemu inštitutu naložiti pripravo osnov; predpisati posredovanje podatkov občin in ministrstev.
POVEZAVA BAZ / SISTEMOV	-
PRIČAKOVANI UČINEK	Hitrejši razvoj projektov in boljše usmerjanje javnih sredstev.