

GOSPODARSKA ZBORNICA SLOVENIJE  
DIMIČEVA 13  
1000 LJUBLJANA  
ZDRUŽENJE ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

SNZ FIABCI SLOVENIJA  
SLAMNIKARSKA CESTTA 3B  
1230 DOMŽALE

**ZADEVA:** Pripombe na osnutek sprememb Stanovanjskega zakona (SZ-IG) in osnutka sprememb Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (marec 2025)

Datum: 8. 04. 2025

**Po podatkih Ministrstva solidarno prihodnost RS ima Slovenija ca 10.500 javnih najemnih stanovanj (JNS). Del tega odpade na službena, ki se oddajajo podobno kot JNS, po najemnini, nižji od tržne.**

V Sloveniji SURS ne publicira javno veljavne podatke o krajevno običajnih najemninah. Kljub temu udeleženci na trgu sklepajo ustne in pisne najemne pogodbe, in oboje so zakonsko veljavne. Neprofitne najemnine so bistveno nižje, v Ljubljani ne dosegajo niti polovico od ravni tržnih najemnin. Običajna neprofitna stanovanja imajo velikost med 55-60m<sup>2</sup>, podobno kot tržna. Pravica do najemnega stanovanja se odredi z odločbo CSD, dejanska korist od neprofitnega najemnega razmerja pa predstavlja še razlika med tržno najemnino in neprofitno najemnino. Ta razlika ni obdavčena. Predstavlja dodaten vzvod za povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih (JNS), kjer naj bi jih manjkalo 15.000 enot (anketa 2023 od SSRS, glej letno poročilo Sklada).

»Prikrite subvencije« za najemnike v neprofitnih stanovanjih ekonomsko imenujemo »prikriti realni transferi od lastnika javnega najemnega stanovanja (država in lokalne skupnosti skupaj s stanovanjskimi skladi), do najemnika. »Prikrite subvencije niso obdavčene, kot boniteta, saj ni znana conska tržna najemnina. SURS je prav gotovo sposoben, da to izvede, za kar je potrebno dopolniti letni program statističnih raziskovanj, za katerega v zadnjem četrtletju leta daje soglasje Vlada RS. Dokaz za to sposobnost SURS je v dejstvu, da za potrebe nekaterih zaposlencev, povezanih z EU, ugotavlja consko običajno tržno najemnino, vendar raziskava ni javna. Soglasje na to je dajala doslej Vlada RS, v sklopu letnih statističnih raziskovanj.

»Prikrite subvencije« oz. »prikriti realni transfer«, ki na dolgi rok siromaši fond javnih najemnih stanovanj (le še 4% od vsega fonda stanovanj v letu 2024 oz. 1/10 manj kot v letu 2014 (4,4%) lahko izračunamo za fond ca 10.500 javnih najemnih stanovanj v Sloveniji.

Letni obseg »prikritega ekonomskega transferja« lahko ocenimo tako, da upoštevamo razmik med neprofitnimi najemninami in tržnimi najemninami. Upoštevamo okrog 60m<sup>2</sup> veliko stanovanje.

Običajno so neprofitne najemnine v razponu od ca 2,5 eur/m<sup>2</sup> do max. 4,5 eur/m<sup>2</sup>. Tržna najemnina za 60m<sup>2</sup> veliko stanovanje je celo v Kočevju okrog 450 eur/mesečno, če je novejša, v Murski Soboti 400 eur/mesečno, v Ljubljani 750 eur/m<sup>2</sup>. To pomeni, da so tržne najemnine za stanovanja v podrazvitih conah blizu 7 eur/m<sup>2</sup>, v razvitih pa celo 12 eur/m<sup>2</sup> (in več v Ljubljani). To pa pomeni, da so tržne najemnine za vsaj 4 eur/m<sup>2</sup> višje od neprofitnih; v Ljubljani je razmik od 5 eur/m<sup>2</sup>/mesec navzgor.

Ocena prikritega realnega transferja za 10.500 JNS tako znaša v 2025.letu:

- a) število JNS=10.500 enot;
- b) razmik med tržno in neprofitno najemnino (4 eur/m<sup>2</sup>); ocenjujemo najmanjši razmik, čeprav je večji;
- c) število mesecev =12;
- d) povprečna velikost neprofitnega stanovanja = okrog 60m<sup>2</sup> (stanovanje s kletjo in PM, če obstaja).

Izračun realnega transferja na leto , ki ni obdavčen in ni boniteta znaša v letu 2025:

$$10.500 \text{ JNS} \times 4 \text{ eur/m}^2 \times 12 \text{ mes.} \times 60\text{m}^2 = 30.240.000 \text{ eur. oz. } 30,2 \text{ mio eur.}^1)$$

To je najnižja ocena realnega transferja. Če pa upoštevamo, da je v Ljubljani za več tisoč stanovanj neprofitna najemnina do 7 eur/m<sup>2</sup>, tržna pa nad 12 eur/m<sup>2</sup> več, je dejanski realni transfer premoženja iz stanovanjskih skladov k najemnikom večji od 30,2 mio eur letno. To se dogaja brez odločbe v upravnem postopku, kot posledica dejstva, da se neprofitna najemnina obračunava pod stroškovno najemnino, saj se točkovaških zapisnikov ne upošteva polna vrednost lokacije in nobenega komunalnega prispevka. To se dogaja brez odločbe, da so upravičenci take pomoči tudi potrebni. Nadalje, v odločbah se takšen realni transfer ne upošteva kot dohodek, tudi v kombinaciji z drugimi socialnimi prejemki. Gre za "prikrito socialno pomoč", za katero se pri odločbah na CSD ne tehta, ali so jo potrebni v tako veliki meri. To pa je še dodaten vzvod za prošnje za dodelitev neprofitnih stanovanj.

Če strnemo, pomoč revnim vsekakor, tudi mladim, toda s tehtanjem s pomočjo zakonskih kriterijev za odobritev JNS, po čimbolj poštenih kriterijih o socialnem stanju in kakovosti (vrednosti stanovanja), da se zajame čim več prosilcev, in da se s stanovanjsko politiko zadovoljuje čim več takih, ki so pomoči potrebni; sedaj pa se socialne pravice dodeljujejo celo z žrebi. S tem ne gremo v pravično razdeljevanje pomoči.

**Rešitev je enostavna in cenovno sprejemljiva.** Namesto administrativnega ugotavljanja vrednosti stanovanja, kjer se ugotavlja predvsem gradbena vrednost stanovanja (po korigiranih metodah izpred 45 let (točkovanje je bilo postavljeno leta 1981), je potrebno preiti na uporabo »posplošene vrednosti«, saj je ocena primerno zanesljiva. Če se bo letno preverjalo upravičenost bivanja v neprofitnih stanovanjih, je potrebno vsako leto tudi točkovati oz. oceniti »administrativno vrednost stanovanja«. En tak točkovaški zapisnik stanje pri izdelavi »na debelo« od 100-120 eur/kom. Letni strošek takega administriranja znaša 10.500 JNS x 100,00 eur/točkovaški zapisnik = 1,05 mio eur. Strošek, ki je nujen na obdobje 4 let, je nesorazmerno velik, glede na količino informacij. Če se bo obdržala zakonska dikcija o uporabi točkovaških zapisnikov, to daje zakonsko podlago za »sizifovo administriranje« in trošenje javnega denarja na stanovanjskem segmentu, in omalovažuje več kot 20-letnega proces množičnega ocenjevanja stanovanj. Informacijsko je nedvomno bolje uporabiti posplošeno vrednost in zakonsko mero kapitalizacije 4,68 % letno. Zmanjšal bi tudi stroške prosilcem, ki morajo sami plačevati točkovanje in se izpostavljati korupcijskim tveganjem (spomnimo se afer o potvorjenih ocenah zaradi vlage v stanovanjih prosilcev itd.). Prihranek je torej 1 mio letno, najmanj pa na 4 leta. Poleg tega pa bi se zmanjšal »prikriti realni transfer« oz. »prikrite subvencije«. Slednje so krivične do tistih, ki dobivajo običajne subvencije za najem stanovanj, ki niso neprofitna. Zmanjšal pa se bo tudi pritisk prosilcev za neprofitna stanovanja.

Inštitut za nepremičnine d.o.o., Ljubljana,  
Mag. Anton Kožar



<sup>1</sup> Za leto 2014 smo izračunali, da je znašal »prikriti socialni transfer« okrog 24 mio eur na fondu JNS, od tega pri javnih stanovanjskih skladih okrog 10 mio eur in pri občinah ca 14 mio eur (glej o metodi izračuna v: Študija ocene izdatkov za stanovanjski dodatek in priprava nove osnove za določitev vrednosti stanovanj v javni lasti s ciljem zaračunavanja stroškovne najemnine, 2.12.2025, raziskovalna naloga za MOP, avtorjev: Tomaž Banovec, Lojze Ude in Anton Kožar).