

Upravni odbor Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija je na izredni seji dne 8. 1. 2026 sprejel naslednje

**Pripombe, stališča in predloge
k predlogu Nacionalnega stanovanjskega programa 2026-2035
(ReNSP 26-35)**

1. POVZETEK STALIŠČ SNZ-FIABCI SLOVENIJA

Predlog Nacionalnega stanovanjskega programa je presplošen in premalo operativen, zato lahko gradivo služi samo kot izhodišče za razpravo ne pa kot predlog Nacionalnega stanovanjskega programa. V dokumentu se uporabljajo termini, ki niso nikjer definirani. Nekateri kazalniki uspešnosti so nejasni, nekateri od njih pa kažejo celo na nezadosten premislek pripravljavcev pri ekonomskih kazalnikih (uporaba bruto dohodek kot izhodišče za dosegljivost nakupa lastnega stanovanja) ali pri kvantifikaciji vgradnje dvigal. Pri pripravi takšnega dokumenta morajo sodelovati vsaj še predstavniki Ministrstva za finance, saj gre pri izvajanju takšnega programa za velike finančne posledice in poseganje v davčni sistem.

V kolikor bo dokument posredovan v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije SNZ – FIABCI Slovenija odločno nasprotuje takšnemu predlogu, saj menimo, da je kakovost programa pomembnejša od hitrosti.

2. AKTIVACIJA PRAZNIH STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN SISTEMSKA UREDITEV JNS

Aktivacija praznih stanovanjskih nepremičnin in sistemska ureditev javne najemne službe predstavljata ključen, a trenutno nezadostno obravnavan segment stanovanjske politike v Republiki Sloveniji. Potencial praznih stanovanj in hiš predstavlja zelo velik potencial, saj je izvedba veliko hitrejša, strošek financiranja tega pa bistveno nižji kot pri financiranju novih najemnih stanovanj. Pozitivne posledice izrabe obstoječe infrastrukture pa predstavlja tudi velik korak pri odgovornem ravnanju do prostora.

Država trenutno ne razpolaga s celovito evidenco praznih nepremičnin, nima podatkov o njihovem pravnem statusu, tehničnem stanju niti o deležu tistih, ki so dejansko primerni za takojšnje vselitev ali z razumnimi vlaganji. V državnem stanovanjskem programu bi morala biti kot ena izmed osrednjih prioritet izrecno določena vzpostavitev enotne, ažurne in medresorsko usklajene evidence praznih nepremičnin. Obstoječa zakonska ureditev javne najemne službe, ki je trenutno predvidena zgolj v okviru Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS), je preozka in ne omogoča polnega izkoristka potencialov na lokalni ravni. Predlagamo razširitev izvajanja javne najemne službe tudi na lokalne stanovanjske sklade, občine in neprofitne stanovanjske organizacije (NSO). Država bi morala pri tem zagotoviti sistemsko podporo pri izvajanju javne najemne službe, vključno z možnostjo dostopa do ugodnih posojilnih instrumentov za prenovo praznih nepremičnin.

Poseben poudarek naj bo na finančnih spodbudah za lastnike praznih nepremičnin, ki se odločijo za dolgoročno oddajanje preko javne najemne službe, zlasti v obliki sofinanciranja prenov starejšega stanovanjskega fonda. Takšne spodbude bi morale biti dostopne ne glede na to, ali se nepremičnina vključi v javno najemno službo SSRS, javnega stanovanjskega sklada ali NSO. Pri tem je nujno sodelovanje

z Ministrstvom za finance, ki naj pripravi ustrezne zakonske podlage za širše uveljavljanje dejanskih stroškov vzdrževanja in investicijskih vlaganj v skladu z Zakonom o dohodnini (ZDoh-2). Trenutna ureditev 77. člena ZDoh-2 namreč omogoča zmanjšanje davčne osnove iz naslova dohodka iz oddajanja premoženja v najem le za stroške vzdrževanja, ki ohranjajo uporabno vrednost premoženja in so plačani v času oddajanja, pri čemer se vlaganja v prazno nepremičnino pred začetkom oddajanja ter večja investicijska vzdrževalna dela v naslednjih letih praviloma ne priznavajo kot davčna olajšava, kar pomembno zavira aktivacijo praznih stanovanj.

3. PODATKOVNE PODLAGE ZA NAČRTOVANJE IN UPRAVLJANJE NACIONALNE STANOVANJSKE POLITIKE

Ugotavljamo, da država in drugi nosilci izvajanja nacionalne stanovanjske politike ne razpolagajo z nekaterimi pomembnimi podatkovnimi podlagami za načrtovanje in upravljanje nacionalne stanovanjske politike:

- a) **podatki o zasedenosti in izkoriščenosti stanovanjskega fonda**
 - država in lokalne skupnosti ne morejo učinkovito in kakovostno pripravljati in načrtovati cilje, naloge in ukrepe nacionalne in lokalnih stanovanjskih politik, ker ne razpolagajo s podatki o zasedenosti obstoječega stanovanjskega fonda
 - brez zagotovitve evidence katastra vseh stanovanjskih enot, registra stanovanj in katastra vseh najemnih stanovanj ter zasedenosti vseh stanovanjskih enot ni mogoče načrtovati potrebnega obsega gradnje novih stanovanj in stanovanjskih stavb, še posebej tržnih in javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot
 - zato je po našem mnenju absolutna prednostna naloga zakonska ureditev katastra vseh stanovanjskih stavb in stanovanj ter vseh najemnih stanovanj in najemodajalcev, kar je možno urediti po vzoru evidence stanovanj za oddajanje v kratkoročni najem enako velja za obvezno evidentiranje vseh oblik najema in oddaje v uporabo stanovanj
- b) **podatki o tržnih najemninah**
 - enako je nujna prednostna naloga ureditev podatkov o najemninah v tržnih najemnih stanovanjih, kar je skupna naloga Statističnega urada RS, GURS in FURS, pri čemer je ključna naloga določitev ustrezne metodologije načina spremljanja in obdelave podatkov
- c) **podatki o razpoložljivih stavbnih zemljiščih** za gradnjo vseh in še posebej najemnih stanovanj za izvedbo strokovno kakovostne izvedene evalvacije vseh potencialnih stavbnih zemljišč v javni in zasebni lasti
- d) **podatki o stroških gradnje javnih najemnih stanovanj** kot podlaga za vzpostavitev stroškovne najemnine, kar je potrebno zagotoviti s posebno uredbo o določitvi metodologije za določanje stroškovnih najemnin po vzoru Avstrije, Nemčije in nekaterih drugih držav.

4. DOLOČANJE NAJEMNIN ZA JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

Ocenjujemo, da je uvedba stroškovnih najemnin ključni vzvod za dolgoročno načrtovanje gradnje javnih najemnih stanovanj, saj brez tega ni možno zagotoviti realne ekonomske podlage za gradnjo, obnovo in vzdrževanje javnih najemnih stanovanj.

V zvezi s tem je zelo pomembno zagotavljanje čim nižjih stroškov gradnje javnih najemnih in nizko donosnih stanovanj z zagotavljanjem stavbnih zemljišč po nizkih cenah, ugodnimi delno nepovratnimi viri financiranja in standardizacijo pri projektiranju in gradnji javnih najemnih stanovanj. Nadaljevanje sedanjega sistema določanja neprofitnih najemnin pomeni stalno tiho razvrednotenje in dezinvestiranje obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj.

Vzporedno z uvedbo stroškovnih najemnin je potrebno na novo urediti subvencioniranje najemov javnih in tržnih najemnih stanovanj z enotnim stanovanjskim dodatkom, ki bo upošteval ne samo dejanske najemnine, temveč tudi obratovalne stroške in s tem povezano celotno obremenitev dohodka najemnika in članov njegovega gospodinjstva na največ eno tretjino.

5. SISTEM NAČRTOVANJA STANOVANJSKE POLITIKE IN NASTANITVE

Ocenjujemo, da je nujno določiti drugačen sistem načrtovanja stanovanjske politike in nastanitve prebivalstva z uvedbo štiriletnih nacionalnih in lokalnih stanovanjskih programov, kar omogoča tudi ustrezno zagotavljanje virov financiranja gradnje in obnove javnih najemnih stanovanj ter zagotavljanja s tem povezanih stavbnih zemljišč.

1. Splošne pripombe in ugotovitve

1.1. Metodološki pristop

Predlog ReNSP 26-35 ni pripravljen v skladu z veljavno metodologijo za pripravo državnih razvojnih programov (NRP):

- **Cilji:** predlog vsebuje v pretežni meri samo opisno, ne pa tudi kvantitativno in kvalitativno določene cilje za vsa področja nacionalne stanovanjske politike, ki naj bi jih dosegli v naslednjih 10 letih na področju stanovanjske oskrbe:
 - **določa kvantitativno samo cilje glede:**
 - obsega gradnje novih javnih najemnih stanovanj - **16.000 enot**
 - obsega gradnje dostopnih tržnih stanovanj – **3.000 enot**
 - obsega zasebnih stanovanj v javnem najemu – **1.000 enot**
 - **ciljne skupine**
 - program ne določa nobenih kvantitativnih ciljev glede obsega in načina zagotavljanja stanovanj za posamezne ciljne skupine
 - **študentski domovi/postelje**
 - **mladi** ob osamosvojitvi od primarne družine
 - **mlade družine**
 - **starejši:**
 - **oskrbovana stanovanja**
 - **preselitve/zamenjave** obstoječih prevelikih in energetske potratnih enot (hiš, stanovanj)
 - **skupnostne oblike bivanja**
 - **domovi starejših občanov**
 - **posebne ranljive skupine:**
 - osebe s posebnimi potrebami
 - žrtve družinskega nasilja
 - brezdomci
 - najemniki v denacionaliziranih stanovanjih
 - druge skupine iz 87. člena SZ-1G (osebe v materinskih domovih, zatočiščih in varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, repatriirane osebe, Slovenci brez državljanstva RS, izbrisane osebe itd.)
 - **bivalne enote:** ReNSP 15-25 je določal obveznost zagotovitve 800 bivalnih enot, predlog NSP 16-35 nima določenega nobenega cilja na tem področju
- **ukrepi**
 - predlog določa številne ukrepe za doseganje posameznih ciljev, vendar je večina ukrepov pogojena z izvedbo novih študij in raziskav, za katere niso določeni nobeni roki izvedbe in nosilci
- **nosilci**
 - predlog samo deloma določa nosilce za izvedbo posameznih ukrepov in nalog, ne pa za vse v predlogu predvidene ukrepe, zato ne bo možno določiti in ugotovljati odgovornosti za pripravo in izvedbo posameznih ukrepov
- **financiranje**
 - predlog samo deloma določa oceno potrebnega obsega in virov sredstev za izvedbo posameznih ciljev in ukrepov, za številne ukrepe pa ne določa niti ocene potrebnega obsega niti virov sredstev in način njihovega zagotavljanja

- **roki**
 - predlog ne določa nobenih rokov za izvedbo posameznih nalog in ukrepov in je zato neznana časovnica za njihovo izvedbo
- **sistemski/zakonodajni okviri**
 - predlog samo delno in preveč splošno določa, da bo potrebno sprejeti številne spremembe veljavnih zakonov in tudi nekatere nove zakone, vendar je njihova priprava odložena za nedoločen čas in je povezana z izdelavo novih študij in raziskav

1.2. Ocena ustreznosti predloga ReNSP 26-35

1.2.1. Predlog ReNSP 26-35 je v predloženi obliki lahko samo izhodišče za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa, saj vsebuje preveč samo razmišljanj in različnih hipotez ter potreb za izdelavo novih študij, kar je med drugim posledica tega, da država in drugi nosilci nalog ne razpolagajo s številnimi podatki, ki so nujni pogoj za pripravo in sprejem kakovostnega in metodološko ustreznega NRP v skladu z veljavno državno metodologijo¹

1.2.2. **Predlagamo, da se po opravljeni javni razpravi pripravi nov predlog ReNSP 26-35, ker menimo, da v predlagani vsebini in obliki ni sprejemljiv kot desetletni strateški dokument, s katerim je potrebno dovolj natančno in konkretno določiti:**

- cilje dolgoročne stanovanjske politike
- ukrepe za njihovo doseganje
- nosilce priprave in izvedbe vseh nalog in ukrepov
- obseg in vire financiranja za izvedbo vseh nalog in ukrepov
- roke za pripravo in izvedbo posameznih nalog in ukrepov
- predvideni sistemski zakonodajni okvir za izvedbo ReNSP 26-35

1.3. Plani za izvedbo ReNSP 26-35

Glede na to, da objavljeni predlog ReNSP 26-35 po našem mnenju ni ustrežna podlaga za dokončno določitev vseh strateških ciljev in nalog na področju nacionalne stanovanjske politike, bi bilo nujno določiti, da se za njegovo izvajanje **sprejmejo štiriletni razvojni plani za posamezno obdobje**, s katerimi bodo dovolj konkretno določene vse sestavine nacionalnega stanovanjskega plana za posamezno štiriletno obdobje, kar je skladno tudi z veljavnim sistemom javnih financ, ki temelji na štiriletnih načrtih razvojnih programov, ki je sestavni del državnega proračuna. Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj² določa kot osnovni mehanizem dvoletne načrte porabe sredstev, ki so obenem akcijski načrt, osnovani na sprejetih štiriletnih razvojnih planih in določajo porabo sredstev, namenjenih za gradnjo ali obnovo javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Takšen predlog temelji tudi na dejstvu, da predlagani ReNSP 26-35 določa za celo vrsto ciljev in ukrepov nujnost izdelave različnih študij in izhodišč ter zato v tem trenutku niso pripravljene ustrezne analitične, strokovne in zakonske podlage. Zato je nujno zagotoviti stalen dinamičen planski pristop za posamezna obdobja in zagotoviti učinkovit sistem za sprotno spremljanje realizacije zastavljenih ciljev / planov.

1.4. Primerjava usklajenosti predloga ReNSP 26-35 s planom EU - European Affordable Housing Plan

Ugotavljamo, da objavljanje predlog ReNSP 26-35 ni v celoti usklajen z usmeritvami sprejetega plana EU za dostopna stanovanja. Zato je nujno v nadaljnji pripravi ReNSP 26-35 izvršiti temeljito in dosledno primerjavo obeh dokumentov, saj bo usklajenost ReNSP 26-35 s planom EU zanesljivo pomembna podlaga tudi za pridobivanje kohezijskih sredstev EU in tudi sredstev Razvojne banke Sveta Evrope in EIB. Tovrstna skladnost je nujno potrebna, saj tuje vire nujno potrebujemo.

2. Konkretne pripombe k posameznim ciljem in predlaganim ukrepom

¹ Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16

² Uradni list RS, št. 57/25 z dne 29. 7. 2025

2.1. Razjasnitev uporabljenih pojmov

Pripomba: Predlog ReNSP 26-35 ne določa pojmov, ki se nanašajo na:

- gradnjo tržnih stanovanj za nakup in najem
- ponudnikov tržnih stanovanj.

Uporabljeni pojmi očitno izhajajo iz predpostavke, da tržna gradnja stanovanj in ustvarjanje pogojev za njeno izvajanje ni predmet nacionalne stanovanjske politike in nacionalnega razvojnega načrtovanja, kar je po našem mnenju nesprejemljivo, saj bo tržna gradnja novih stanovanj in obnova rabljenih stanovanj in stanovanjskih hiš v zelo pomembni meri vplivala na stanovanjski trg in razmere na trgu s ponudbo in povpraševanjem po tržnih stanovanjih, novih in rabljenih, ki jih ne more v nobenem primeru zapolniti/zadostiti samo ponudba javnih najemnih stanovanj.

Po našem mnenju gre za neizbežno povezanost tržne ponudbe in povpraševanja po stanovanjih z intervencijo države, lokalnih skupnosti in NSO z javnimi najemnimi stanovanji in ponudnikov dostopnih stanovanj (affordable housing), saj so ti elementi med seboj povezani ter vplivajo eden na drugega. V tem delu predlog ReNSP 26-35 ni usklajen s planom EU.

UVOD

Predlagano besedilo v celoti izpušča vlogo in pomen tržne gradnje in ponudbe novih in rabljenih stanovanj in stanovanjskih hiš ter se osredotoča samo na odpravo primanjkljaja javnih najemnih stanovanj in gradnjo dostopnih ter »drugih stanovanj«, pri čemer pojem »drugih stanovanj« ni opredeljen niti v razjasnitvi uporabljenih pojmov niti v uvodu in ga je zato nujno jasno opredeliti kot sestavni del celotne nacionalne stanovanjske politike in programa, saj sicer to **pomeni, da so država, lokalne skupnosti, JSS in NSO edini nosilec celotne stanovanjske politike in oskrbe.**

Prav tako je v uvodu izpuščen poudarek na gospodarski pomen gradnje in obnove stanovanj ter komunalne opreme kot pomembnega dela gospodarstva in družbenega proizvoda.

Strateški dokumenti in splošna izhodišča

Regionalni prostorski plani

Predlog ReNSP 26-35 izhaja iz poudarka in pomena regionalnih prostorskih planov, vendar ne omenja, da regionalni prostorski plani še sploh niso bili pripravljene in sprejeti. Zato je potrebno iz NRP 26-35 izpustiti regionalne prostorske plane kot osnovo za izvajanje nacionalne stanovanjske politike, dokler ne bodo pripravljene in sprejeti ti plani.

Prav tako v izhodiščih ni ugotovljeno, da še vedno nekatere občine nimajo sprejetih občinskih prostorskih planov kot osnovnega instrumenta za načrtovanje vseh sestavin gospodarskega, socialnega in drugega razvoja. Zato bo **nujno dopolniti vse občinske prostorske plane in tudi občinske podrobne prostorske načrte z določitvijo prednostnih območij za gradnjo najemnih stanovanj, in sicer ne samo javnih, temveč tudi tržnih in dostopnih stanovanj.** Določitev takšnih območij predlog ReNSP 26-35 pravilno opredeljuje kot enega osnovnih vzvodov za pospeševanje gradnje vseh vrst najemnih stanovanj, pa tudi za določanje in uporabo predvidenih novih intervencijskih ukrepov, kot so območja z največjim primanjkljajem najemnih in tudi drugih stanovanj. Pri tem predlog pravilno opozarja, da številne primestne občine na območjih z največjim primanjkljajem najemnih stanovanj sploh ne načrtujejo gradnje novih najemnih stanovanj. Zato bi bilo potrebno **s spremembami SZ določiti, da je sprejeti občinski stanovanjski program za določeno obdobje (najmanj 4 let) osnovni pogoj za pridobivanje sredstev države za financiranje in spodbujanje gradnje in obnove najemnih in tudi drugih stanovanj.** Občine bi morale sprejeti ustrezne spremembe in dopolnitve veljavnih občinskih prostorskih planov in OPPN-jev na podlagi posebnih sprememb in dopolnitev Zakona o urejanju prostora in Gradbenega zakona po vzoru takšne ureditve v ZR Nemčiji za območja z ugotovljenim dolgoročnim primanjkljajem najemnih stanovanj in nesorazmerno visokih cen novih in rabljenih stanovanj.

Slovenija se v mednarodnih primerjavah uvršča med države z najdaljšimi in najzahtevnejšimi postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj, kar pomembno zavira razvoj stanovanjskih projektov in povečuje investicijska tveganja in draži stanovanjsko gradnjo. Kljub številnim novelam Gradbenega zakona in spremljajoče zakonodaje v zadnjih letih cilji pospešitve in poenostavitve postopkov v praksi niso bili

doseženi. Spremembe so bile pretežno normativne narave, brez zadostnega poudarka na dejanski odpravi administrativnih ovir, podvajanju postopkov in nepreglednih pristojnosti. Zato bi moral državni stanovanjski program bistveno več pozornosti nameniti sistemski antibirokratizaciji postopkov umeščanja objektov v prostor in izdaje gradbenih dovoljenj. Cenejše zagotavljanje stanovanj pomeni, da so stanovanja dostopnejša širšemu delu prebivalstva in da je pritisk na pomoč iz javnih sredstev manjši.

Pravica do nastanitve

Pravica do nastanitve po 31. členu Evropske socialne listine mora biti določena kot pravica do cenovno dostopnih in površinsko primernih stanovanj, saj so ključni problem sedanjega stanja na tem področju v Republiki Sloveniji cene novih in rabljenih stanovanj zaradi velike razlike med ponudbo in povpraševanjem po novih in rabljenih stanovanjih na območjih z največjo rastjo cen najemnih stanovanj in stanovanjskih najemnin.

Kazalniki uspešnosti realizacije ReNSP 26-35

Kazalniki na str. 15 so nenatančno opredeljeni (npr. EUROSTAT; Svetovna banka ipd. uporabljajo kazalnik price-to-income ratio kot razmerje med trenutno vrednostjo cen stanovanj in razpoložljivega dohodka gospodinjstev na prebivalca, izraženo glede na dolgoletno povprečje tega razmerja; **delež financiranja iz drugih politik** ni opredeljen ipd). Uporabljen nabor kazalnikov mora izhajati iz nabora mednarodno primerljivih (standardiziranih) kazalnikov, ki so natančno opredeljeni. Ti kazalniki morajo imeti zadnjo merjeno razpoložljivo vrednost (navedeno z letom in virom) in vsebinsko utemeljeno ciljno vrednost.

Stanje in trendi na stanovanjskem področju

Pri oceni stanja in trendov na stanovanjskem področju manjkajo nekateri pomembni elementi:

- **sistem spremljanja stanovanjskih najemnin:**
 - **v gradivu ni ugotovljeno, da Republika Slovenija že od leta 2016 nima zagotovljenega sistema spremljanja tržnih stanovanjskih najemnin** zaradi velike netočnosti podatkov o prijavljenih najemninah po pogodbah o oddajanju stanovanj v lasti fizičnih oseb v najem zaradi več kot očitne velike nagnjenosti najemodajalcev - fizičnih oseb izogibanju plačila realnega davka na dohodke od oddajanja v najem. GURS je zato leta 2016 prenehala uporabljati podatke o najemninah fizičnih oseb - najemodajalcev
 - gradivo zato uporablja na 9. strani **samo podatek o višini oglaševanih najemnin v Ljubljani (18 EUR/m²)**
 - **predlog ReNSP 26-35 sploh ne zaznava tega kot enega osnovnih podatkovnih problemov za vodenje celotne stanovanjske politike in tudi veljavne zakonodaje, saj zaradi odsotnosti podatkov o realnih tržnih najemninah n.pr. ni možno ugotoviti, kakšna naj bi bila oderuška najemnina³ po 119. členu SZ-1**
 - **problem razvoja zemljišč** (2. odstavek na 10. strani) je zmotno naveden kot posledica močnih nihanj v gradnji stanovanj, ne pa kot eden od ključnih problemov pomanjkanja gradnje vseh in ne samo najemnih stanovanj. Gre za zamenjavo vzroka in posledice na tem področju, ki ima tudi pomemben vpliv na cene gradnje vseh in še posebej tudi javnih najemnih stanovanj. Pomembno je odpravljati vzroke.
 - **podatki o prijavi prebivališč in najemnih poslov** (1. odstavek na 11. strani) ni nobene ugotovitve o razlogih za neprijava stalnih ali začasnih prebivališč in neurejen nadzor ter neprijava najemnih poslov. Prijava najemnih pogodb z vezavo na bivališče je osnova za to, da bomo sploh imeli kakovostne podatke.
 - problem je neustrezna zakonodaja glede prijave vseh najemov in tudi uporabe stanovanj, ki se v praksi ne štejejo kot najem (družinski člani, pogodbe o dosmrtnem

³ 119. člen SZ-1: oderuška najemnina je najemnina, ki za več kot 50 % presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj

- preživljanju in preživitkarske pogodbe itd.)
- **struktura velikosti/površina stanovanj** ni nobene napovedi oziroma usmeritve glede planiranja in zagotavljanja drugačne strukture velikosti oziroma površine stanovanj za manjša gospodinjstva in samske osebe (gradnja samskih domov)
- **stanovanjski trg – nedelovanje**
napačna je ugotovitev (2. odstavek na 12. strani), da stanovanjski trg ne deluje, trg vedno deluje, vendar v pogojih presežnega povpraševanja nad ponudbo najemnih stanovanj deluje izkrivljeno oziroma temu primerno načelno je potem pravilno ugotoviti o nujnosti postopne izravnave med ponudbo in povpraševanjem po novih in rabljenih cenovno dostopnih in površinsko primernih stanovanjih, odprto pa ostaja vprašanje izbora pravih mehanizmov in ukrepov za uravnoteženje. Zagotovo je potrebno izvesti korake za povečanje ponudbe praznih stanovanj, pri čemer je potrebno natančno analizirati razloge lastnikov praznih stanovanj o vzrokih za neoddajanje.

Vizija in strateški cilji

Sporno in napačno je izhodišče, da stanovanja niso oziroma ne smejo biti naložbena dobrina, saj je nakup stanovanja za običajnega državljana osnovna življenjska naložba, ki je pogoj za njegovo nastanitev in članov gospodinjstva. Takšno izhodišče pomeni, da stanovanja niso in ne smejo biti predmet normalnih naložb prihrankov prebivalstva in investitorjev v gradnjo, nakup in prenavo obstoječih stanovanj. Iz tega posledično potem lahko sledi zaključek, da stanovanje ni tržno blago, za katerega veljajo običajne ekonomske zakonitosti, zlasti:

- realna cena faktorjev proizvodnje stanovanj
- realna cena stroškov gradnje stanovanj
- priznavanje tržne cene nakupa novih in rabljenih stanovanj
- priznavanje stroškovne najemnine kot izhodišča za gradnjo javnih najemnih stanovanj
- priznavanje povprečne tržne najemnine kot podlage za izvajanje javnega najema zasebnih stanovanj
- določanje davčne osnove za obdavčitev dohodkov od najema stanovanj na podlagi realnih povprečnih tržnih najemnin
- priznavanje realnih tržnih najemnin kot osnove za določanje subvencij najemnin, saj so sedanje priznane tržne najemnine primerjalno na ravni 50 % dejanskih tržnih najemnin.

Izhodišče (3. odstavek na 13. strani), da se bodo stanovanja zagotavljala z namenom **zagotavljanja pravice do doma vsem slojem prebivalstva, nima ustavnopravne podlage, saj 78. člen Ustave RS ne določa dolžnost države, da vsakemu državljanu zagotovi stanovanje, ampak »da ustvarja pogoje za to, da si prebivalci lahko zagotovijo primerno stanovanje«**. Gre za nedopustno zamenjavo osnovnega nosilca zagotovitve pravice do doma, ki je najprej prebivalec - državljan sam, toda s pomočjo države. Ne država namesto državljana, saj tega ne more zagotoviti nobena država. Takšna določba je tipična gola politična obljuba brez realne možnosti njene uresničitve oziroma brez realnega finančnega pokritja.

Število novih stanovanj v javni najemni službi (aktivacija praznih stanovanj)

Kazalnik s predvideno rastjo na 300 stanovanj leta 2030 in 1.000 stanovanj leta 2035 je zelo nejasen, ker ni določen mehanizem oddajanja novih stanovanj v javni najem. Pri tem je **odprto zlasti ključno vprašanje višine najemnine za oddajanje v javni najem in posledično višine najemnine v podnajem ter davčne obravnave**. Brez jasnega odgovora na to vprašanje ni možno oceniti realnost napovedi o številu novih stanovanj, oddanih v javni najem. Nujen pogoj za zagon tega sistema je tržna cena, zmanjšana za določen diskont (20-40 %), ne pa, da je osnova neprofitna najemnina, povečana za največ 30 %.

Zmanjšanje števila nezasedenih stanovanj z osnovno infrastrukturo

Počasnost doseganja zmanjšanja števila nezasedenih stanovanj od 0 na 4.000 leta 2030 in 10.000 leta 2035 je prav tako nemogoče oceniti zaradi nejasnega mehanizma vzvodov oziroma ukrepov za to

zmanjšanje, ki bodo stimulirali ali prisilili lastnike nezasedenih stanovanj, da jih oddajajo v najem. Odprto je pri tem zlasti vprašanje, ali bodo ta stanovanja pomenila povečanje ponudbe najemnih stanovanj na trgu po normalnih tržnih pogojih cenah in ali bo eden od vzvodov za njihovo aktivacijo **dobro pretehtana kombinacija davčnih ukrepov za nezasedena stanovanja in stimulativnih pogojev za javni najem in spodbud za prenovo zapuščenih stanovanj z infrastrukturnimi pomanjkljivostmi.**

Vgradnja dvigal v obstoječe večstanovanjske stavbe

Planirano število vgradnje dvigal v večstanovanjske stavbe 60 leta 2030 in 200 leta 2035 je zelo neambiciozen cilj. Po podatkih GURS imamo v Republiki Sloveniji okoli 6.000 večstanovanjskih stavb višine P+2+M, P+3, P+3+M do vključno P+4. Nesprejemljiv je zato v preglednici ukrepov na 15. strani določen pogoj, da bi spodbujali z ukrepi nacionalne stanovanjske politike **samo večstanovanjske stavbe s 5 ali več nadstropij, ki so se v preteklosti gradili izjemoma, saj so takratni predpisi zahtevali obvezno vgradnjo dvigal pri višini P+5.** S predlagano rešitvijo bi se stimulirala vgradnja v nekaj deset, morda nekaj sto stavbah, kar je manjši del od potrebnih 6.000. Naj pri tem še dodamo, da v nekaterih stavbah vgradnja dvigala ni tehnično mogoča ne v notranjosti in ne na obodu stavbe.

Izvajanje in spremljanje NSP

Predlagana koordinacija izvajanja in spremljanja NSP s strani predsednika Vlade RS in stalnega koordinacijske skupine ministrstva in državnega sekretarja v Kabinetu PV je ustrezen ukrep, enako tudi ustanovitev izvedbene delovne skupine, sestavljene iz državnih sekretarjev. Predlagamo pa, da se predviden način koordinacije določi s spremembami in dopolnitvami SZ, saj je sicer možno tudi nenehno spreminjanje tega mehanizma v obdobju 10 let ob vsakokratnem nastopu nove vlade. Podoben mehanizem ima določen Republika Hrvaška za koordinacijo odločitev in izvajanje strateških investicij⁴, ki je v veljavi že od leta 2018 in je dokazano dal dobre rezultate.

Pri navedbi ministrstev, ki naj bi imela ključno vlogo na posameznih področjih, pomembnih za izvajanje stanovanjske politike, manjkata ministrstvo, pristojno za visoko šolstvo in raziskovanje in ministrstvo za digitalno preobrazbo, saj so v predlogu ReNSP 25-36 predvidene tudi zahtevne naloge na področju novih tehnoloških rešitev in standardizacije gradnje stanovanjskih objektov ter digitalizacije upravljanja.

Vloga in naloge ministrstva, pristojnega za stanovanja

Nesprejemljiva je opredelitev nalog tega ministrstva glede »izvajanja sistema preverjanja upravičenosti do javnih najemnih in drugih netržnih stanovanj«. Po našem mnenju mora to ministrstvo opravljati naloge samo na področju vzpostavitve in preverjanja ustreznosti pogojev upravičenosti do javnih najemnih in drugih netržnih stanovanj s pripravo zakonskih rešitev ter podzakonskih predpisov na podlagi pooblastila v zakonu, v nobenem primeru pa ne tudi operativno odločanje o upravičenosti do najema javnih najemnih in drugih netržnih stanovanj, kar morajo izvajati SS RS, javni stanovanjski skladi, občine, NSO in nosilci gradnje netržnih stanovanj.

Naloge drugih nosilcev stanovanjske politike

Javni najem stanovanj

Izvajanje javnega najema stanovanj bi morali po našem mnenju decentralizirati tako, da bi ga izvajali javni stanovanjski skladi in občine ter NSO, ne pa neposredno operativno Stanovanjski sklad RS kot določa veljavni SZ-1E. Ta naj prevzame v bodoče samo nalogo izgraditve skupne platforme in usklajevanja izvajanja nalog na tem področju s sklepanjem pogodb z izvajalci javnega najema glede financiranja izvajanja nalog izvajalcev javnega najema po vzoru nekaterih držav z dolgoletnimi izkušnjami na tem področju skupaj z ministrstvom, pristojnim za stanovanja, izvajanje pa morajo prevzeti občine, JSS in NSO.

Banke, zavarovalnice, pokojninski skladi

Predlog ReNSP 25-36 ne vključuje v izvajanje ciljev in nalog na stanovanjskem področju vlogo bank, zavarovalnic in pokojninskih družb oziroma skladov kot možnih financerjev gradnje najemnih stanovanj

⁴ Glej Zakon o strateških investicijskim projektima Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 29/2018)

in stanovanjskih hiš. Zato je potrebno v postopku nadaljnje priprave NSP 25-36 in javne razprave opredeliti tudi vlogo bank, zavarovalnic in pokojninskih družb in skladov, ki razpolagajo z vedno večjimi dolgoročnimi viri sredstev, ki bi jih morali v enem delu uporabljati tudi za financiranje gradnje stanovanj. Banke že sedaj odobravajo dolgoročna posojila za nakup stanovanj. V zvezi s tem je v Predlogu NSP 25-36 **popolnoma odprto vprašanje spodbujanja nakupa stanovanj in stanovanjskih hiš** (predvsem rabljenih) kot primerne načina za zagotavljanje stanovanjske oskrbe, saj javnomnenjske analize kažejo velik interes prebivalstva za dostop do lastnega doma, ne pa predvsem za najem. Predlog NSP 25-36 ne opredeljuje nobenih ciljev in usmeritev na tem področju. Po našem mnenju je nujno z ReNSP 25-36 določiti različne pristope glede pridobivanja stanovanj in ne samo z gradnjo javnih najemnih stanovanj. Gre zlasti za t.i. srednji razred prebivalcev, ki so pripravljeni in zainteresirani vlagati lastna sredstva za zagotovitev primerne kakovostne varne in dolgoročne stanovanjske oskrbe in ne samo čakati na najem javnih najemnih stanovanj.

Dostopna stanovanja / D.S.U.

Predlog NSP 25-36 omenja D.S.U. u kot edinega investitorja v gradnjo dostopnih stanovanj z nizkimi donosi in nižjimi najemninami. Zato je odprto vprašanje, zakaj Predlog NSP 25-36 omenja samo D.S.U. kot edinega nosilca gradnje nizkodonosnih stanovanj za prodajo in najem, ne pa tudi drugih možnih nosilcev, kot so n.pr. pokojninski skladi in družbe, zavarovalnice in nepremičninski skladi (REITS). Menimo, da bi bilo **nujno določiti z NSP 25-36 sprejem posebnega zakona, ki bo uredil okvire in pogoje za izvajanje sistema gradnje stanovanj z nizkim donosom na primerljiv način, kot ga ureja avstrijski zakon (LPHA⁵)**. Zato je po našem mnenju morebitna omejitev gradnje stanovanj z nizkim donosom samo na D.S.U. nesprejemljiva. V to shemo je potrebno vključiti banke, zavarovalnice ter različne vrste skladov ter za to spremeniti tudi zakonodajo.

Vloga najemnikov stanovanj

Vprašljiva je predvidena ustanovitev dveh svetov najemnikov na nacionalni ravni:

- sveta najemnikov javnih stanovanj
- nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov tržnih stanovanj.

Doslej ni bila izdelana nobena ocena, zakaj niso bili doslej v več kot 20 letih veljavnosti SZ ustanovljeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov⁶ in nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov. Izdelana ni bila nobena študija ali oceno v razlogih, da so ostale neuresničene določbe od 136. do 138. člena SZ, saj ostaja še naprej odprto, kdo naj bo nosilec izvedbe te naloge na občinski in državni ravni. Enako je brez vsakega odgovora vprašanje več kot 20-letne neustanovitve Stanovanjske zbornice Slovenije. S 139. členom SZ je bila določena samo možnost (»se lahko združujejo«) njene ustanovitve s strani JSS, NSO in lokalnih skupnosti. Očitno ni bilo zadostnega interesa tako na strani predvidenih nosilcev združevanja in enako države. Obstaja zaenkrat samo Združenje stanovanjskih skladov pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami., ki bi lahko prevzelo naloge takšne zbornice na podlagi javnega pooblastila države, če obstaja interes za trdnejšo obliko povezovanja subjektov, ki sestavljajo glavni steber stanovanjskega gospodarstva.

Po naši oceni je nerealna usmeritev ustanavljanja občinskih svetov najemnikov v vsak od 212 občin, saj je v številnih občinah zelo majhno število najemnih stanovanj, še posebej javnih najemnih stanovanj. Zato je potrebno razmisliti o ustanavljanju svetov najemnikov v mestnih občinah in v perspektivi na regijski ravni. Ustrezna pa je ustanovitev nacionalnega sveta najemnikov vseh stanovanj (tržnih in javnih). Z zakonom pa je potrebno zagotoviti odgovornost občin in države za ustrezno podporo okolja (financiranje, prostori, strokovna podpora), saj bo sicer njihovo ustanavljanje in delovanje še naprej ostalo mrtva črka na papirju.

Najemodajalci

V predlogu NSP 26-35 ni nobenih konkretnih izhodišč glede organiziranja najemodajalcev, ki so organizirani samo v GZS-ZPN kot Združenje stanovanjskih skladov ter nekaj zasebnih najemodajalcev v

⁵ LPHA - Limited Profit Housing Act - Avstrijski zakon o neprofitnem/omejeno-profitnem stanovanju - Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG)

⁶ Po nepopolnih podatkih je bil ustanovljen samo svet v Mestni občini Ljubljana

okviru združenja lastnikov nepremičnin (ZLAN). V nekaterih drugih državah (npr. Avstrija, Švica, ZR Nemčija) so organizirane posebne zbornice najemodajalcev stanovanjskih nepremičnin, ki so pomemben sogovornik združenja najemnikov in držav. Ker se v zadnjem času povečuje število t.i. institucionalnih investitorjev na področju stanovanjskih nepremičnin, bi bilo nujno razmisliti o zbornici najemodajalcev stanovanj.

Akcijski načrti

Predlagamo, da se v ReNSP 26-35 natančneje opredeli vsebino akcijskega načrta (AN) in obdobje veljavnosti.

Stanovanjski zakon v 143. členu (2. alineja 2. odstavka) določa obveznost sprejemanja letnih akcijskih programov. **Predlagamo sprejemanje dvoletnih akcijskih načrtov**, ter letno spremljati izvajanje.

Spremljanje izvajanja NSP

V veljavnem SZ ni določen triletni rok za poročanje Državnemu zboru RS o izvajanju NMP. Menimo, da je potrebno okrepiti nadzorno vlogo Državnega zbora RS na področju izvajanja nacionalne stanovanjske politike in **sprejeti obveznost letnega poročanja, ne pa triletnega**. Ob tem ugotavljamo, da se ne izvajajo določbe ReNSP 15-25 (29. stran), da bo ministrstvo, pristojno za stanovanje, pripravilo letno poročilo o izvajanju prvega sklopa, za drugi sklop pa na polovici programa leta 2020. Takšno petletno poročilo takratna Vlada RS ni predložila in enako ne tudi sedanja vlada ob koncu izvajanja dosedanjega ReNSP 15-25.

Zato predlagamo, da se z ReNSP 25-35 in s spremembo SZ določi obveznost letnega poročanja o izvajanju NSP 26-35 DZ RS.

Strateški cilji

Zagotavljanje netržnih stanovanj

Odprta se zlasti naslednja vprašanja:

1. **zagotovitev vseh pogojev za gradnjo 16.000 novih** javnih najemnih stanovanj in realnost ocene stroškov njihove izgradnje:
 - **ocena stroškov gradnje**, povprečna cena m² novega stanovanja - upoštevati kot izhodišče sedanje cene m² gradnje javnih najemnih stanovanj po podatkih SS RS, občin in drugih JSS
 - **zagotovitev potrebnih finančnih virov za gradnjo 16.000 stanovanj:**
 - 1 mlrd evrov po zakonu predstavlja po nepopolnih ocenah največ 30 % potrebnih virov
 - domači in tuji kreditni viri
 - lastna udeležba upravičencev do najema
 - zagotovitev komunalno opremljenih stavbnih zemljišč
2. **pogoji za izgradnjo 3.000 nizko donosnih stanovanj:**
 - ocena stroškov gradnje
 - viri financiranja (bančni krediti, lastna sredstva investitorjev)
 - nosilci gradnje: D.S.U., NSO, pokojninski skladi, zavarovalnice
3. **1.000 stanovanj preko javne najemne službe**
odprta vprašanja:
 - nosilci izvajanja javnega najema:
 - občine, JSS, NSO
 - pogoji javnega najema; znižane tržne najemnine, 50 % davčna olajšava za najemodajalceobseg javnega najema:
 - **planirani obseg za obdobje 10 let je zelo neambiciozen**
 - **stroški izvajanja javne najemne službe** (tuje primerjave: strošek JNS za 100 stanovanj = 115-130.000 evrov letno)

1.1.2. Ukrep

Dodatni viri financiranja

Ukrep je nujno potreben, toda odprta je njegova izvedba, ker je v sedanjih pogojih praktično onemogočeno vlaganje sredstev slovenskih pokojninskih skladov in zavarovalnic, ki jim v večji meri omogoča celo vlaganja v tujini. Obstoječe stanje je potrebno spremeniti.

Državni stanovanjski program bi moral državo izrecno zavezati k aktivni in sistematični vlogi pri pridobivanju evropskih nepovratnih sredstev in ugodnih finančnih instrumentov za namen razvoja stanovanjske infrastrukture. Na področju komunalnega opremljanja obrtnih in gospodarskih con Republika Slovenija že uspešno izkorišča kombinacijo nepovratnih sredstev in ugodnih posojil iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) ter drugih evropskih finančnih mehanizmov, pri čemer delež nepovratnih sredstev v posameznih primerih dosega tudi do 80 % upravičenih stroškov. Podoben sistemski pristop bi bilo smiselno prenesti tudi na področje komunalnega opremljanja zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji. Takšen pristop bi bistveno razbremenil proračune države in občin ter izboljšal finančno izvedljivost stanovanjskih investicij. Hkrati bi predstavljal močno razvojno spodbudo lokalnim skupnostim, ki pogosto razpolagajo z zemljišči, vendar nimajo zadostnih sredstev za njihovo komunalno opremljanje.

1.1.3. Oblikovanje ustrezne politike prihodkov in odhodkov

Predlog NSP 26-35 še vedno **ni usmerjen v prehod na stroškovno najemnino** za oddajanje v najem javnih najemnih stanovanj, temveč še vedno v določeni meri ohranjajo prikrit način subvencioniranja najemnin za ranljive skupine namesto uvedbe stanovanjskega dodatka glede na dohodkovni položaj posameznih upravičencev oziroma najemnikov. **Stroškovne najemnine bi morale dosledno in dokončno uveljaviti za vsa javna najemna stanovanja in pri tem seveda tudi ustrezno subvencioniranje s stanovanjskim dodatkom.**

Stroškovne najemnine pomeni upoštevanje dejanskih stroškov gradnje javnih najemnih stanovanj, pri čemer bi **moral biti NSP 26-35 usmerjen v zniževanje stroškov gradnje stanovanja:**

- nižje cene stavbnih zemljišč v lasti države in občin
- brezplačno ustanavljanje stavbne pravice in oddajanje v dolgoročni (60-100 let) v najem po nizki ceni (2-3 EUR/m² letno)
- delno subvencioniranje stroškov komunalnega opremljanja
- zagotavljanje najmanj 20 % deleža nepovratnih sredstev v virih financiranja (predlagano v Predlogu NSP 26-35).

Sedanji sistem administrativnega točkovanja pri vrednotenju obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj bi morali opustiti in uporabiti dovolj dobro bazo GURS posplošenih vrednosti po sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin z določenimi korekcijami. Pri določanju subvencije tržnih najemnin je nujno opustiti sedanji način določanja priznanih tržnih najemnin, ki ne zagotavlja najemnikom tržnih stanovanj realne višine subvencije, saj ne temelji na realno ugotovljenih tržnih najemninah, ker država ni zagotovila spremljanje tržnih najemnin fizičnih oseb.

Napoved davčnih prilagoditev za zmanjšanje odhodkov JSS in občin ter SS RS je popolnoma nejasna, ker ni navedeno, kakšne davčne prilagoditve so pri tem mišljene.

1.2. Aktivnosti

Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v skladu z regionalnim razvojem in demografskimi trendi
Ukrep 1.2.1.

Evidenca javnega najemnega fonda

Ob ugotovitvi nezadostne učinkovitosti, dosedanje neobvezujoče evidence javnih najemnih stanovanj v predlogu NSP 26-35 (34. stran) ni določen način vzpostavitve celovite evidence javnega najemnega stanovanjskega fonda. Predlagamo, da se **s posebnim zakonom uredi kataster evidence vseh, ne samo javnih najemnih stanovanj v določenem roku** po vzoru Španije, Italije, Anglije in nekaterih drugih držav. Pri tem gre za vzpostavitev evidence katastra vseh stanovanj in stanovanjskih hiš, t.j. register stanovanj in še posebej evidence zasedenih in nezasedenih najemnih stanovanj. Po našem mnenju bi moralo biti to prednostni ukrep nacionalne stanovanjske politike, ki je pogoj za sprejemanje različnih

ukrepov za njeno izvajanje. Sedanji kataster stanovanj, ki temelji na popisu vseh nepremičnin leta 2005 (Register nepremičnin – REN) je nujno dopolniti z obveznim preverjanjem kakovosti teh podatkov, ki so po 20 letih neažurirani glede na vse spremembe v tem času. **Vzpostaviti je potrebno prijavo vseh najemnih stanovanj v roku 5 do 8 dni od podpisa pogodbe, register najemodajalcev ter vseh najemnih poslov, tudi vseh posebnih vrst uporabe stanovanj.**

Ukrep 1.2.2.

Usmerjanje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v skladu s strategijo prostorskega razvoja

Poleg nove analize PROSO predlagamo, da se z zakonom določi **obveznost priprave in sprejema občinskih stanovanjskih programov**, ki jih večina občin kljub določbi 155. člena SZ ni sprejela. Z zakonom je potrebno določiti, da je sprejet občinski stanovanjski program **pogoj za pridobivanje z zakonom določenih sredstev za financiranje in spodbujanje gradnje javnih najemnih stanovanj.**

Pravilna in nujna je usmeritev v predlogu NSP 26-35 (37. stran), da se z NSP določijo prednostna območja za gradnjo javnih najemnih stanovanj, kakor tudi območja za omejevanje rasti tržnih najemnin na območjih z največjim primanjkljajem najemnih, ne samo javnih stanovanj. Predlagamo, da se **z zakonom določi merila za določanje teh območij** z izrazitim neravnotežjem med ponudbo in povpraševanjem po najemnih stanovanjih po vzoru nekaterih drugih držav (ZR Nemčija, Francija, Španija, Italija), pri čemer opozarjamo na problem kakovostnih podatkov o višini tržnih najemnin. Potrebno je sprejeti enostaven in učinkovit sistem spremljanja tržnih najemnin s ponujenimi cenami na trgu z določenimi korekcijami.

1.3. Načrt aktivacije javnih zemljišč

Predlagamo, da se **z zakonom uredi ustanavljanje državnega in občinskih oziroma medobčinskih skladov stavbnih zemljišč ali nepremičninskih javnih gospodarskih družb** v lasti države ali občin za pridobivanje in upravljanje s stavbnimi zemljišči, ne samo za gradnjo javnih najemnih stanovanj, temveč tudi objektov gospodarske in družbene infrastrukture. Prednostno je potrebno pripraviti evalvacije vseh evidentiranih javnih zemljišč z vidika njihove časovnosti za začetek gradnje javnih najemnih stanovanj (merila: možen rok za pridobitev GD, cena). Potrebno je zagotoviti dolgoročne (30 letne) vire financiranja in z nizko obrestno mero (1 %).

1.3.2. Vzpostavitev akterjev za upravljanje z zalogo stavbnih zemljišč

Predlagamo kot prednostno nalogo ustanovitev državnega sklada stavbnih zemljišč ali pa javne agencije, ki jo je možno ustanoviti po veljavnem Zakonu o javnih agencijah s sklepom Vlade RS. Ključno vprašanje v zvezi s tem je pridobitev ustreznih kvalificiranih strokovnjakov za upravljanje stavbnih zemljišč zaradi velike deficitarnosti teh profilov na tržišču delovne sile.

Menimo, da lahko D.S.U. prevzame vlogo državnega sklada stavbnih zemljišč za vse namene (gospodarske, stanovanjske).

Možnost dogovarjanja obveznega deleža javnih najemnih stanovanj

Predlagamo, da se po vzoru spremenjenega Gradbenega zakona ZR Nemčije z novo spremembo ZUreP določi **možnost sklepanja t.i. imenovanih urbanističnih pogodb z investitorji gradnje stanovanj na zasebnih zemljiščih** z dogovorjenim obsegom deleža gradnje najemnih stanovanj, ki jih mora investitor za dogovorjeno dobo (n. pr. 15 let) oddajati v najem v občini, JSS ali NSO pod določenimi pogoji cene najema s pravico oddajanja v podnajem pod smiselno enakimi pogoji kot za oddajanje zasebnih stanovanj stanovanjskih hiš v javne najem.

S spremembami in dopolnitvami ZUreP je potrebno omogočiti možnosti večjega faktorja pozidave in pozidanosti (FSI, FZ) za gradnjo ne samo javnih, temveč tudi tržnih najemnih stanovanj za prednostna območja gradnje najemnih stanovanj, določeno v skladu s pogoji, določenimi v zakonu.

Ukrep 1.4.3.

Predlog vzpostavitve rednega usposabljanja in strokovnih srečanj s predstavitvijo dobrih praks podpiramo, ni pa navedeno, kdo bo organiziral in financiral. Razmisliti je zato potrebno o podpori in razširitvi letnega Posveta o poslovanju z nepremičninami, ki ga vsako leto novembra organizira GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami v Portorožu, s sodelovanjem tudi MSP, Slovenskega

nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija in drugimi akterji, med katerimi je tudi Združenje stanovanjskih skladov. Z dogovorom vseh akterjev je možno organizirati tudi posebne delavnice in strokovne konference o posameznih temah, potrebno pa jih je finančno podpreti.

1.4.4. Oblikovanje in razvoj različnih načinov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

Potrebno je pripraviti modele sodelovanja SS RS z občinami, JZZ in NSO glede sodelovanja pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj na podlagi dosedanjih izkušenj sofinanciranja gradnje JNS v posameznih občinah s sodelovanjem SS RS ter partnerskega sodelovanja.

Ukrep 1.5.1.

Predlagani ukrep samo z ustanovitvijo strokovne posvetovalne skupine ni zadosten, saj predlagana vsebina potrebuje **vzpostavitev Centra odličnosti za področje gradnje stanovanj** kot konzorcialne oblike dolgoročnega sodelovanja raziskovalcev, arhitekturne in gradbene stroke, inženirskih zbornic ter javnih agencij s področja raziskovalne dejavnosti, saj je potrebno načrtovati stalno projektno in programsko sodelovanje in pri tem vzpostaviti ustrezno upravljanje takšnih projektov.

Posebno pozornost je potrebno nameniti spremembam na področju tehnične standardizacije projektiranja in gradnje javnih najemnih stanovanj z nekoliko nižanim tehničnim standardom (primer: ZR Nemčija, »Typ E« Gebaude). Te stavbe imajo nekoliko nižje standarde pri zvočni izolativnosti, nimajo pa tudi dragih energetskih naprav kot je na primer rekuperacija. Takšne stavbe so cenejše za gradnjo za npr. 20 %, kakovost bivanja v njih pa je za 3-5 % nižja. S takšno gradnjo se odpove graditelj elementom, ki relativno malo pripomorejo h kakovosti bivanja, hkrati pa lahko z enako količino denarja izgradi 20 % več stavb.

1.5.4. Izvajanje inovativnih projektov za aktivacijo degradiranih območij in sosesk

Osnovni problem na tem področju je organizacija in financiranje zelo obsežnega spleta številnih inženirskih, pravnih in finančnih nalog, ki so povezane s pripravo in izvedbo takšnih projektov, ki terja usklajevanje večjega števila nosilcev zasebnega in javnega sektorja. Takšni projekti narekujejo visoko profesionalno vodenje in upravljanje ter financiranje vseh pripravljanih del. Za pripravo in izvedbo takšnih projektov bi morale država in lokalne skupnosti zagotoviti posebna nepovratna sredstva, saj je običajno največji problem financiranje zagonskih sredstev ter spodbuditi ustanavljanje namenskih konzorcijev.

Ukrep 1.6.2.

Okrepitev digitalizacije postopkov preverjanja upravičenosti do javnih najemnih stanovanj

Predvidena popolna digitalizacija razpisnih postopkov za oddajanje javnih najemnih stanovanj je sicer v načelu sprejemljiva, toda izkušnje na področju digitalizacije v zdravstvu kažejo, da je nujno omogočiti tudi vzporedno klasično vodenje postopkov, saj številni starejši upravičenci niso ustrezno usposobljeni in opremljeni za takšno digitalno poslovanje. Zato uvedba digitalizacije ne sme v nobenem primeru pomeniti onemogočanje uveljavljanja pravic določenih kategorij upravičencev, zlasti iz najbolj ranljivih skupin, med drugim starejši, brezdomci, žrtve nasilja in druge.

Ukrep 1.6.3.

Oblikovanje svetov lastnikov najemnikov in združenj lastnikov najemnih stanovanj

Predlagana uvedba svetov najemnikov na lokalni ravni bi morala temeljiti na dovolj preišljeni zakonski regulaciji načina njihovega organiziranja, nalog in pristojnosti. Z zakonom je potrebno določiti, da je vzpostavitev svetov najemnikov javnih in tržnih stanovanj naloga lokalne skupnosti, ki mora zagotoviti tudi osnovne pogoje za njihovo delovanje (prostori, strokovna podpora). Potrebno bi bilo preučiti status in vlogo podobnih svetov oziroma organizaciji najemnikov v nekaterih drugih državah. Potrebno je proučiti vprašanje ustanavljanja združenj najemnikov. Enako velja glede ustanavljanja in delovanja združenj lastnikov najemnih stanovanj (javnih in zasebnih).

Ukrep 1.6.5.

Podpora ranljivim skupinam v javnih najemnih stanovanjih

Potrebna je učinkovita organizacija zagovorništva na področju varstva pravic najemnikov ne samo javnih najemnih, temveč tudi tržnih stanovanj **z vzpostavitvijo javne zagovorniške službe na podlagi podelitve koncesije po vzoru javnega razpisa** za sodelovanje in pomoč osebam z različnimi oblikami oviranosti, ki ga je v letu 2025 razpisalo MSP. Gre za sistem zagovorniške službe, ki je nujna oblika profesionalne podpore pri reševanju problemov nastanitve v povezavi z drugimi socialnimi vprašanji, ki zadevajo iste osebe.

Ukrep 1.6.6.

Potrebe različnih ranljivih skupin

Glede na naraščajoče število tujih delavcev je potrebno posebej določiti zakonske obveznosti delodajalcev glede zagotavljanja njihove primerne nastanitve, saj so tuji delavci v posebnem položaju odvisnosti od delodajalcev. S predpisi je potrebno določiti obveznosti delodajalcev, da poskrbijo za nastanitev pri njih zaposlenih tujih delavcev, kar sedaj ni urejeno in zagotovljeno. Na tem področju tudi ni zagotovljen nikakršen nadzor in se potem občasno pojavijo značilni primeri izkoriščanja stiske tujih delavcev glede nastanitve. Razmisliti je potrebno o modelu sklepanja najemnih pogodb za tuje delavce s strani najemodajalcev in podnajemnih pogodb s tujimi delavci. Zavod za zaposlovanje RS in agencije za pridobivanje tujih delavcev bi morali prevzeti določene naloge na tem področju, saj ni sprejemljiva njihova vloga sama kot agentov za rekrutiranje tuje delovne sile. V praksi je zaznana nastanitev tujih delavcev z najemom nezasedenih stanovanjskih hiš, pri čemer ni zagotovljen noben nadzor najemnih poslov s strani državnih inšpekcijskih in davčnih organov.

1.7. Vzpostavitev sistema dostopnih stanovanj

Ključno vprašanje pri zagotavljanju dostopnosti stanovanj ni samo ali predvsem definicija dostopnih stanovanj in akterjev kot je navedeno v predlogu (69. stran), temveč celovita zakonska ureditev celotnega sistema gradnje in upravljanja z dostopnimi stanovanji. Zato je potrebno **kot prednostno nalogo pripraviti poseben zakon o sistemu zagotavljanja nizko donosnih stanovanj**, saj sprejete spremembe in dopolnitve SZ-1G ne omogočajo hiter in učinkovit razvoj tega sistema, ki predstavljajo Republiki Avstriji najpomembnejši način zagotavljanja najemnih stanovanj. Opredelitev v predlogu NSP 26-35, da gre za netržne enote, ni pravilna, saj ne gre za javna najemna stanovanja v lasti državi, lokalne skupnosti, SS RS ali drugih JSS. Za gradnjo in financiranje nizko donosnih stanovanj v primerljivih državah ne velja režim kot za javna stanovanja. Možno pa je razviti model javno-zasebnega partnerstva v primeru, če država ali lokalne skupnosti zagotovijo stavbna zemljišča na podlagi stavbne pravice ali dolgoročnega najema, pri čemer se dogovori z nosilcem gradnje nizko donosnih stanovanj za obveznost dolgoročnega oddajanja v najem pod dogovorjenimi pogoji, zlasti glede višine najemnine, ki temelji na stroškovni najemnini z dogovorjeno stopnjo donosa.

3. Krepitev stanovanjske rabe

Aktiviranje nezasedenih stanovanj

Predlagani ukrep razvoja metodologije »za identifikacijo dejansko praznih stanovanj« ter »vzpostaviti sistematično spremljanje stanja« je po našem mnenju nepotrebno odlaganje enega osrednjih problemov sedanjega stanja na področju stanovanjskega trga, t. j. aktiviranje nezasedenih stanovanj. Na tem področju so bile že pred 3 leti izdelani primerjalno-pravni pregledi zakonodaje nekaterih drugih držav, prav tako tudi pripravljene nove zakonodaje iz tega področja. Zato je potrebno po našem mnenju:

prvič: takoj spremeniti SZ-1E glede organizacije in pogojev izvajanja javnega najema stanovanj z decentralizirano organizacijo izvajanja JNS in odpravo omejitev glede dogovarjanja o višini najemnine s sočasno uvedbo vsaj 50 % davčne olajšave za oddajo v javni najem za dobo najmanj 3 let in z najemnino pod ravnijo povprečnih tržnih najemnin

drugič: sprejeti poseben zakon o vzpostavitvi katastra vseh najemnih stanovanj in obveznostjo prijave vseh najemnih in podobnih razmerij.

Pogodbena ureditev javnega najema med JNS in lastnikom - najemodajalcem pomeni ustrezno pravno varnost za lastnike stanovanj, podnajemna razmerja, pa tudi za upravičence do najema.

Ukrep 2.1.2.

Izboljšanje delovanja JNS

Ocenjujemo, da je predvideno število 1.000 stanovanj v javnem najemu na koncu 10 letnega obdobja skrajno neambiciozen cilj. Stroški delovanja JNS za najem 1.000 stanovanj so po primerljivih podatkih nekaterih držav z razvito javno najemno službo na letni ravni do 1,5 mio evrov, stroški gradnje 1.000 novih javnih najemnih stanovanj pa so ocenjeni na 200 mio evrov.

2.2. Aktivnosti

Oblikovanje stanovanjskega trga

Ukrep 2.2.4.

Proučitev in redno spremljanje stanja na stanovanjskem trgu

Odperto je vprašanje smiselnosti in možne učinkovitosti napovedi za analizo in spremljanje motivov kupcev stanovanj. Poudarjeno je posebej vprašanje t.i. naložbenih nakupov stanovanj in razmišljanje o preprečevanju špekulativnih nakupov. Morebitni poskusi omejevanja nakupov stanovanj terjajo temeljite ekonomsko-finančne in ustavno-pravne razprave in utemeljitve. Vlada RS mora v zvezi s tem zelo natančno predstaviti cilj (tarčo) morebitnih takšnih namenov, pri čemer razpoložljivi javni podatki ne kažejo prisotnosti večjih koncentracij lastništva stanovanja Republike Slovenije pravnih posameznikov in oseb izven javne sfere. V Republiki Sloveniji smo v 34 letih po osamosvojitvi izvršili zelo veliko razpršitev lastništva stanovanj, zlasti s sprejemom t. i. Jazbinškovega zakona. Analize s tega področja so sicer potrebne in koristne, ker je očitna prevladujoča miselnost in nagnjenost prebivalstva k pretežno naložbam v nepremičnine, ne pa tudi v podjetniški kapital.

Po našem mnenju je eden najpomembnejših vzrokov za takšno stanje več kot 30 letno odlaganje zamenjave 41 let veljavnega sistema NUSZ z davkom na nepremičnine kljub številnim natančno izdelanim strokovnim analizam, kot je bil na primer predlog SNZ – FIABCI Slovenija »Tisočinka«.

Ukrep 2.2.6.

Prvo reševanje stanovanjskega problema

Predlagani ukrep ugodnejše davčne obravnave mladih kupcev pri nakupu prvega stanovanja je lahko problematičen, saj gre za sistem DDV, kjer je morebitna uvedba razlikovanja stopnje DDV glede na starost kupcev lahko tudi ustavno-pravno sporna. Primerneje bi bilo spodbuditi mlade družine za nakup in obnovo rabljenih stanovanj in stanovanjskih hiš z olajšavami pri dohodnini.

2.3.1. Evidentiranje najemnih pogodb in spremljanja najemnega trga

Predvideno obvezno evidentiranje najemnih poslov za stanovanja šele na »srednji rok vzpostavitve« je po našem mnenju napačno, ker bi morala biti ustrezna zakonska obveznost evidentiranja vseh najemnih stanovanj v najem absolutna prednostna naloga, ki lahko z doslednim izvajanjem bistveno poveča ponudbo najemnih stanovanj in tudi davčni izplen. Veljavni sistem je eden glavnih vzrokov špekulacij in izogibanja davčnim obveznostim najemodajalcev, pri čemer so v najslabšem položaju predvsem najemniki, pa tudi država zaradi vse večjega pritiska na povečevanje ponudbe javnih najemnih stanovanj in nezadosten davčni priliv.

2.3.3. Okrepitev pravne varnosti najemnikov in najemodajalcev

Predlagamo, da se kot prednostni ukrep **sprejme poseben zakon o izvensodnem reševanju sporov iz najemnih razmerij** po vzoru zakonske ureditve izvensodnega reševanja potrošniških sporov. Republika Slovenija bi morala spodbuditi tudi sprejem ustrezne uredbe na ravni EU podobno kot je urejeno reševanje potrošniških sporov. Spori iz najemniških razmerij zadevajo veliko število najemnikov stanovanj na območju EU in po svojem pomenu presega pomen potrošniških sporov, ki so po vrednosti predmeta spora praviloma manjši kot spori iz najemnih razmerij.

2.3.5. Možnost regulacije tržnih najemnin

Predvidena možnost regulacije tržnih najemnin terja temeljito proučitev in pripravo zakonodajnih in ustavno-pravnih okvirov, ker so znane tudi odločitve Zveznega ustavnega sodišča ZR Nemčije in Zveznega vrhovnega sodišča ZDA glede možnosti posega v lastninsko pravico lastnikov najemodajalcev

stanovanj. Nemška sprememba Civilnega kodeksa iz leta 2015 ne določa neposredno določanje višine najemnin s strani države, temveč sme Vlada zvezne dežele pod določenimi pogoji omejiti samo preseganje višine najemnin glede na določeno povprečno najemnino na ravni dežele, pri čemer je v zakonu določeno, da mora vlada zvezne dežele pred uvedbo omejitve rasti najemnin javno objaviti razloge za visoko raven in rast stanovanjskih najemnin oz. neravnotežje ponudbe in povpraševanja po najemnih stanovanjih, hkrati pa mora sprejeti in objaviti program ukrepov za uravnoteženje ponudbe in povpraševanja po najemnih stanovanjih oziroma večje uravnoteženje stanovanjskega najemnega trga. Ukrep omejitve rasti stanovanjskih najemnin sme trajati največ 5 let. Zato je nujno temeljito proučiti ustavno-sodne in zakonodajne izkušnje nekaterih drugih držav.

Ponovno opozarjamo na odprto ključno sistemsko vprašanje spremljanja višine tržnih najemnin, ki ga država odlaša že 10 let in brez katerega ni možno sprejeti in učinkovito uveljaviti niti morebitnega nadzora rasti najemnin, saj ni določena začetna višina najemnin po območjih posameznih občin oziroma območij. Zgled za takšno spremljanje višine in gibanja najemnin lahko poiščemo v Berlinu - ogledalo najemnin (Mietspiegel).

Upravljanje lastnine

3.3.1. Vloga operativnega upravnika in ažurnost podatkov o upravnih stavb

Predlagamo kot prednostno nalogo čimprejšnjo zakonsko ureditev licenciranja upravnikov in operativnih upravnikov ter obveznega zavarovanja njihove poklicne odgovornosti. V okviru GZS ZPN je že nekaj let izdelan celovit pregled zakonske ureditve licenciranja in zavarovanja odgovornosti upravnikov z nekaterimi zelo primernimi rešitvami (n. pr. Francija), zato je tudi prednostna zakonska ureditev tega področja zelo pomemben pogoj za bistveno izboljšanje kakovosti in odgovornosti poslovanja upravnikov, ki upravljajo z zelo velikim nepremičnim premoženjem etažnih lastnikov in več kot 100 mio evrov sredstev rezervnih skladov.

Za etažne lastnike je nujno vzpostaviti sistem brezplačnega svetovanja, organiziranega na podlagi javnih razpisov kot koncesionirana dejavnost (**sistem zagovorništva etažnih lastnikov**).

3.3.4. Izhodišča za učinkovitejše upravljanje stavb v etažni lastnini

Menimo, da je nujno kot prednostno nalogo določiti pripravo posebnega zakona o upravljanju stavb v etažni lastnini ali pa prenovo in dopolnitev tega poglavja Stvarno-pravnega zakonika. Po našem mnenju je potrebno ukiniti dosedanje obveznost sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih etažnih lastnikov in jo nadomestiti s celovito dispozitivno ureditvijo upravljanja etažne lastnine v samem zakonu z možnostjo drugačne pogodbene ureditve določenih vprašanj.

Prav tako je nujno **urediti izvensodno reševanje sporov med etažnimi lastniki ter med etažnimi lastniki in upravniki kot obvezno procesno predpostavko** pred morebitnim sodnim reševanjem sporov v nepravdnih in pravdnih postopkih. Med primernimi vzori zakonodajne ureditve izvensodnega reševanja sporov na tem področju je italijanski zakon Legge 11 dicembre 2012, n. 220 – Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.

Predsednik SNZ – FIABCI Slovenija:
Marko Novak

