

Datum: 7.4.2025

**Stališča in pripombe k
»Predlogu Zakona o financiranju in spodbujanju
gradnje javnih najemnih stanovanj«
- predlog za javno obravnavo (EVA 2025-2720-0008)**

1. UVOD

Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

Soglašamo z ugotovitvijo, da je ena ključnih težav za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj neustrezno financiranje njihovega zagotavljanja, kar kažejo podatki o sredstvih iz državnega proračuna za te namene v zadnjih letih.

Drugi razlogi za zaostajanje ponudbe najemnih stanovanj

V predloženi oceni razlogi za nezadovoljivo ponudbo najemnih stanovanj niso ocenjeni in predstavljeni številni drugi razlogi, ki že dolgo vplivajo na nezadostno ponudbo najemnih stanovanj. Pristop predlagatelja je enostransko in v celoti usmerjen izključno v gradnjo novih javnih najemnih stanovanj, s čemer se hote ali nehote ustvarja vtis, da je možno in potrebno zadovoljiti vse potrebe po primerni nastanitvi prebivalstva v Republiki Sloveniji samo z gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj, ki jih bodo upravičenci dobivali v najem za nedoločen čas tudi za več generacij po neprofitni najemnini. **V oceni stanja pa niso poleg nizkega števila novogradenj najemnih stanovanj in okrepljenega naložbenega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah navedeni še številni drugi zelo pomembni vzroki za takšen velik primanjkljaj:**

a) neustrezni in nezadostni ukrepi za aktiviranje nezasedenih stanovanj:

- popolnoma napačni pogoji za izvajanje javnega najema stanovanj z omejitvijo najvišje dovoljene višine najemnine za najem zasebnih stanovanj na največ 1,3 kratnik neprofitne najemnine (146.b člen SZ-1E);
- rezultat teh pogojev je 11 doslej najetih stanovanj s strani Stanovanjskega sklada RS;
- odsotnost kakršnekoli davčne olajšave na dohodke od oddajanja stanovanj v javni najem;
- povečanje davka na dohodke iz oddajanja stanovanj v najem od prejšnjih 15 % na 25 % ob neustreznih priznanih normiranih stroških najemodajalcev fizičnih oseb;

b) neustrezna zakonska ureditev najemnih razmerij, ki ne zagotavlja ustrezne pravne varnosti najemodajalcem niti v primeru kršitve najemnih razmerij s strani najemnikov kljub zadnjim spremembam s 112.a členom SZ-1E z možnostjo odpovedi najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov s sodnim nalogom za izpraznitev stanovanja, saj so sodni postopki v primeru ugovora najemnika zoper izpraznitveni nalog še vedno zelo dolgi;

c) neučinkovito sodno reševanje sporov med najemodajalci in najemniki stanovanj, ker kljub predlogom strokovne javnosti ni bilo uvedeno obvezno izvensodno reševanje sporov pred vložitvijo tožbe;

d) država od leta 2016 ne zagotavlja spremljanja višine in gibanja stanovanjskih najemnin v lasti fizičnih oseb, zaradi česar niti najemodajalci niti najemniki, kakor tudi cenilci in sodišča nimajo ustrezne, točne in pravočasne tržne informacije o dejanskem stanju na stanovanjskem najemnem trgu, kot jih imajo v številnih državah članicah EU (n.pr. ZR

Nemčija – »ogledalo najemnin«);

- e) **odsotnost kakršnekoli zemljiške politike na ravni države in lokalnih skupnosti**, ki bi omogočala ustrezno ponudbo cenovno primernih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj, še posebej javnih, saj država in lokalne skupnosti niso usmerjene v sistematično dolgoročno pridobivanje stavbnih zemljišč, ker za to tudi nimajo ustreznih dolgoročnih finančnih virov, niti niso ustrezno organizirane, še posebej ne za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

2. Cilji, načela in pogloblitve rešitve predloga zakona:

2.1. Cilji

1. Ocena potrebnih finančnih sredstev za gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj –

- a) **Predlagatelj** ni predstavil nobenih podatkov, ki bi omogočali oceno ustreznosti predvidene ene mlrd evrov sredstev v proračunu Republike Slovenije za gradnjo 20.000 javnih najemnih stanovanj v prihodnjih 10 letih glede na predvidene celotne stroške gradnje. Predlagatelj naj zato predstavi podatke o dejanskih stroških gradnje javnih najemnih stanovanj v obdobju 2015-2025, ki so jih zgradili oziroma jih gradijo SS RS in drugi javni stanovanjski skladi oziroma lokalne skupnosti.

Predlagatelj ni predstavil celotne ocenjene višine stroškov za gradnjo 20.000 novih najemnih stanovanj:

- stroške projektiranja in organizacije izvedbe,
- stroške pridobivanja stavbnih zemljišč in njihovega komunalnega opremljanja,
- stroške gradnje,
- stroške financiranja.

Prav tako niso predstavljeni planirani viri financiranja gradnje 20.000 novih najemnih stanovanj, saj je očitno, da za to ne bodo zadoščala samo predvidena sredstva državnega proračuna v višini 1 mlrd evrov.

Groba ocena kaže, da bo potrebno zagotoviti za gradnjo 20.000 novih najemnih stanovanj najmanj 3 mlrd evrov.

2.2. Pogloblitve rešitve

Ugotavljamo, da razen možnosti uporabe sredstev, ki naj bi bila zagotovljena s tem zakonom tudi za nakup zemljišč za potrebe gradnje javnih najemnih stanovanj, **niso določeni nobeni ukrepi za zagotavljanje potrebnega obsega stavbnih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj**. Zato predlagamo, da se pripravi poseben nacionalni program zagotavljanja stavbnih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj, saj za izvedbo tako ambicioznega plana gradnje 20.000 novih javnih najemnih stanovanj nikakor ne zadošča samo splošna opredelitev v tem zakonu o možnosti uporabe sredstev za potrebe gradnje novih javnih najemnih stanovanj tudi za nabavo zemljišč. Ostajajo odprta poleg vira financiranja vsa druga vprašanja glede njihove preskrbe.

Prav tako ocenjujemo, da ne zadošča samo podatek o tem, da je bil pripravljen seznam 500 stavbnih zemljišč, ki bi jih bilo možno uporabiti za te namene, ne da bi bila opravljena ustrezna ocena njihove primernosti za začetek gradnje javnih najemnih stanovanj ter sprejeti vsi ukrepi, da bi jih bilo res realno uporabiti za te namene. Zato predlagamo predlog izhodišč za pripravo takšnega nacionalnega programa.

Nacionalni programi zagotovitve SZ

1. Stavbna zemljišča za gradnjo 20.000 novih najemnih stanovanj

1.1. Lokacije (območja, občine)

- planirana gradnja najemnih stanovanj – število?

1.2. Obseg/površine potrebnih stavbnih zemljišč za gradnjo JNS

STA površine

- 20.000 STA x 60 m²/a = **1.200.000 m²**

- zemljišča: $1.200.000 \text{ m}^2 =$ **najmanj 120 ha urejenih komunalno opremljenih zemljišč**

1.3. Stroške nabave stavbnih zemljišč

- obremenitev/ m^2 zgrajene STA površine
- 1,2 mio/ m^2 zgrajene STA površine
- **$1,2 \text{ mio m}^2 \times 100 \text{ EUR/m}^2 = 120 \text{ mio EUR}$**

2. Dostopnost do primernih stavbnih zemljišč za gradnjo

- kakovostna ocena stopnje primernosti 500 stavbnih zemljišč za gradnjo oziroma pridobitev gradbenih dovoljenj

2.1. Sprejeti prostorski izvedbeni akti

- **namenska raba** za gradnjo večstanovanjskih stavb

2.2. Komunalna opremljenost

- programi komunalnega opremljanja
- dejanska komunalna oprema
- ocena stroškov komunalnega opremljanja za vsako lokacijo

2.3. Lastništvo zemljišč

- pregled lastništva
- urejenost gradbenih parcel
 - o komasacije?!

2.4. Ocenjena vrednost zemljišč

- podatki GURS - posplošene vrednosti

2.5. Pogoji za pridobitev zemljišč

- cene

2.6. Viri financiranja pripravi zemljišč za gradnjo komunalne opreme

- namenski dolgoročni viri

2.7. Spremembe namenske rabe zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj

- brownfield investicije:
 - o spremembe namembnosti rabe degradiranih območij
 - o spremembe kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča

2.8. Obdavčitev nezazidanih stavbnih zemljišč

2.9. Organizacija priprave stavbnih zemljišč

- skladi stavbnih zemljišč:
 - o občine
 - o država

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – Združenja FIABCI