

Številka: 36-5419/14
Datum: 24. 3. 2015



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Zarnikova 3
1000 Ljubljana
tel. h.c. 01 306 14 36
tel. tajništva 01 306 14 47
faks 01 306 14 10
e pošta jss.mol@ljubljan.si

PRIPOMBE NA ZADNJI OSNUTEK NSP

I. Splošno

JSS MOL meni, da so v sedanjem tekstu NSP ugotovljeni vsi največji problemi stanovanjskega področja v državi in definirani načini njihovega reševanja. Zelo pozdravljamo:

- **večji poudarek SSRS – namenjen predvsem zagotavljanju »javnih najemih stanovanj«** in ostalih podpornih storitev javnopravnim subjektom pri zagotavljanju le teh,
- **poudarek na najemniški politiki in ne lastništvu,**
- **prenos zemljišč z države na lokalno skupnost,**
- **so-financiranje** zagotavljanja:
 - o **bivalnih enot**
 - o **stanovanj za osebe z oviranostmi**
- **sheme** za mlade.

Ima pa dokument po naši oceni največjo pomanjkljivost v tem, da ne definira - opredeljuje konkretnih finančnih virov. Finančne učinke razpoložljivih finančnih virov bi bilo potrebno vsaj v grobem predvideti in okvantificirati, kaj je v obdobju NSP na njihovi podlagi na posameznem področju sploh možno pričakovati. JSS MOL je v preteklem obdobju že podajal pripombe in pobude za zagotovitev dodatnega finančnega vira v obliki možnosti povečanega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov.

V zvezi z zagotavljanjem proračunskih sredstev za izvajanje NSP¹ je potrebno poudariti, da slednja niso zgolj predmet stanovanjskega dodatka (SD) marveč bi morali sistemsko urediti financiranje SSRS kot glavnega nosilca NSP in diseminatorja teh sredstev – brez systemskega financiranja in virov se bo po vsej verjetnosti »tržna« naravnost SSRS nadaljevala, če ne drugega, zgolj zaradi zagotavljanja sredstev za lastno delovanje in preživetje. Zgolj sredstva

¹ NSP str. 5

lokalnih skupnosti ne bodo zadoščala za učinkovito odpravljanje primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj. Že analiza neuspešnosti prejšnjega stanovanjskega programa, ki je priloga novega NSP, ugotavlja, da je manjko neprofitnih najemnih stanovanj in nedoseganje zastavljenih ciljev predvsem v pomanjkanju sredstev, prav tako pa izvajalci stanovanjske politike niso z ničemer zavezani k uresničevanju zadanih ciljev – odsotnost kontrole in ukrepov ob nedoseganju!

Stanovanjski primanjkljaj glede na zadnje merjenje v prestolnici je vsaj 3000² neprofitnih najemnih stanovanj – glede na nizek uspeh na razpisih (10 %) je to vsekakor konzervativna ocena, saj se po naših predvidevanjih veliko upravičencev ne odloči za kandidiranje prav zaradi nizke možnosti uspeha na razpisu! Pomemben podatek je tudi, da veliko občin javnih razpisov niti ne izvaja in primanjkljaj posledično ni evidentiran.

II. Konkretno pripombe

1. Odločno **nasprotujemo prodaji javnih stanovanj** in predlagamo, da se tudi v bodoče povečuje fond javnih najemnih stanovanj. Najem s kasnejšo možnostjo odkupa javnega najemnega stanovanja³ ocenjujemo kot neprimerno rešitev, saj na eni strani drobi fond javnih najemnih stanovanj, na drugi strani pa si lahko posameznik, če že preferira lastništvo, v okviru možnosti zagotovi primerno stanovanje na drugi lokaciji. Prav tako so neutemeljeni kakršni koli diskonti ob morebitnem odkupu stanovanja, saj za te ni nikakršne razumske obrazložitve.⁴ Ob prodaji, če je ta že potrebna, bi moral princip nadomestitve javnega najemnega stanovanja temeljiti na površinskem merilu, saj le tako lahko zagotavljamo neko vzdrževanje obsega in kvalitete fonda.
2. V javnih stanovanjih je po našem mnenju potrebno **uvesti stroškovno in ne tržno najemnino**. V zvezi s sistemom oblikovanja »stroškovnih« najemnin⁵ smo mnenja, da je v tem trenutku sistem, ki najemnine določa administrativno, dober, vsekakor pa je potrebno tega korigirati zgolj z revalorizacijo oziroma dvigom na stroškovno raven in vključitvijo lokacijske rente. Določanje najemnin na podlagi posplošene tržne vrednosti posamezne stavbe za neprofitna najemna stanovanja ni primerno, saj so na prvem mestu evidence neurejene, na drugem pa je bistvo predvsem v kvaliteti bivanjskega okolja, ki določa najemnino, ta pa je ugotovljena s točkovanjem. Prepuščanje višine najemnine množičnemu vrednotenju, predvsem pa nezmožnost izbire posameznika, ki uspe na razpisih, da bi si določil stanovanje, ki mu glede na dohodek ustreza, je neprimerno!
3. **Delitev stanovanj na »javna« in »zasebna«**⁶ se nam ne zdi smiselna, saj je ključni opredeljevalni faktor posamezne nepremičnine predvsem režim upravljanja in stroški povezani z najemom – tudi zasebna stanovanja bodo lahko »stroškovna«. Primeren je torej režim delitve na stroškovna in tržna.

² NSP str. 8

³ NSP str 20

⁴ NSP str. 18

⁵ NSP str. 17

⁶ NSP str. 8

4. V zvezi z **energetsko prenovo stavb** je nujno izpostaviti potrebo po spremembi ureditve financiranja s strani EKO sklada, ki v tem trenutku ne omogoča financiranja energetskih obnov za stanovanjske stavbe/enote v lasti javnopravnih subjektov (občin, skladov...). Predmetna ureditev je glede na dejstvo, da so do tovrstnih vzpodbud na področju upravnih stavb upravičeni tudi javnopravni subjekti, neprimerna in nekonsistentna – razlikovanje upravičenca glede na vrsto stavbe, tem bolj, če gre za stanovanjske stavbe, je torej potrebno odpraviti!
5. Strinjamo se z definicijo **javne službe za najemniško posredovanje**⁷ kot je opredeljena v predlogu NSP in se ne strinjamo s pripombo MF, če kaj, je potrebno vsaj v pričetku uvajanja določenega modela tega prevzeti v roke subjekta, katerega interes je njegova implementacija. Morebiten prehod na trg, ki bo seveda dobrodošel, bo odvisen tudi od dejavnosti SSRS, ki, kot tudi navedeno v NSP, v delu že opravlja del tržne dejavnosti v zvezi z najemninsko politiko! Poleg tega ima SSRS že sedaj po našem skromnem mnenju možnost sodelovanja na dražbah v stečajnih postopkih⁸!
6. **Definicijo mlade družine**⁹ je po mnenju JSS MOL potrebno opredeliti v starostno obdobje med 15 in 29 let starosti - »mladi« so mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, stari od 15. do dopolnjenega 29. leta – 3. čl. Zakona o javnem interesu v mladinskem sektorju - ZJIMS (Uradni list RS, št. 42/2010 z dne 28. 5. 2010)
7. V zvezi z zagotavljanjem **bivalnih enot in stanovanjskih enot namenjenih prebivalcem s posebnimi potrebami** je v NSP nedorečeno, kako se bodo postavljale prioritete, kje in v kakšnem številu bodo te enote zagotovljene in ali bo šlo za sofinanciranje v okviru katerega bodo te enote potem last lokalnih skupnosti, ki bodo z njimi tudi upravljale, ali pa bo last in upravljanje v izključni domeni SSRS.
8. V zvezi s pripombo MDDSZ¹⁰ glede **izvajalca in nosilca ukrepa »stanovanjskega dodatka«** (SD) se v popolnosti strinjamo in odločno podpiramo mnenje MOP, saj spada SD v okvir socialnih transferjev izplačanih na podlagi dohodkovnega in premoženjskega cenusa upravičenca, krovna institucija zadolžena za socialne transferje pa je MDDSZ. Nenazadnje je SD le vsebinsko nekoliko razširjena subvencija najemnine, katere pristojnost dodeljevanja je v pristojnosti MDDSZ. Dialog in prevzemanje odgovornosti za stanovanjsko politiko mora vsekakor prevzeti več deležnikov.¹¹ Pri tem pa je nedefinirano kdo bo zavezanec za plačilo SD – država ali občine?
9. **Celovita prenova stanovanjskih sosesk**¹² – podpiramo celovito prenovo stanovanjskih sosesk, ki postaja vse večji problem zaradi razdrobljenega lastništva, za kar je treba poiskati

⁷ NSP str. 16

⁸ NSP str. 32

⁹ NSP str 9 1. odstavek

¹⁰ NSP str 3

¹¹ Pripomba je tudi nekonsistentna s pripombo MDDSZ – SE19!

¹² NSP str. 26

konkretnije odgovore. JSS MOL je v preteklosti že opozarjal na posamezne probleme v zvezi s tem.

III. Ločeno mnenje do stališč, pripomb in predlogov, ki jih je podalo, tudi v imenu JSSMOL, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija »Nepremičninska okrogla miza«

Združenje FIABCI je posredovalo stališča, pripombe in predloge na zadnji osnutek NSP preden jih je dokončno uskladilo z JSS MOL. Zato k njihovim stališčem, pripombam in predlogom podajamo sledeče **ločeno mnenje**:

1. Odločno nasprotujemo uvedbi tržne najemnine v javnih najemnih stanovanjih.
2. Ne strinjamo se, da se razpoložljiva sredstva države in občin na stanovanjskem področju usmerijo predvsem na zagotavljanje stanovanjskega dodatka za vse ranljive skupine prebivalstva (gospodinjestev). Menimo, da je enako pomemben segment zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, kakor uvedba stanovanjskega dodatka, vendar v primerni kombinaciji obeh.

Lep pozdrav

Sašo RINK
DIREKTOR