

- o Slovensko nepremičninsko združenje
FIABCI Slovenija
- o "Nepremičninska okrogla miza"

Datum: 18.03.2015

Udeleženci 7. »Nepremičninske okrogle mize« so dne 18.03.2015 sprejeli naslednja

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGE k osnutku NSP 2015-2025 (štev. 0071-76/2012 z dne 25. 2. 2015)

1. SPLOŠNE UGOTOVITVE IN PRIPOMBE

1.1. Upoštevanje dosedanjih pripomb, predlogov in stališč

Predloženi novi delovni osnutek NSP **upoštevava samo deloma in v nezadostni meri predloge, stališča in pripombe vseh deležnikov na prejšnje delovne osnutke**, kar velja še posebej tudi za predloge in zaključke petih okroglih miz, ki jih je v letu 2014. organiziral predlagatelj (MZIP oz. MOP).

To še posebej velja tudi za »Stališča, pripombe in predloge k osnutku NSP 2013-2022«, ki jih je predlagatelju 15. 5. 2013. poslala »Nepremičninska okrogla miza«. Naši predlogi in stališča so bili samo deloma upoštevani oz. na neustrezen način. To velja tudi za številne pripombe in predloge drugih deležnikov, pri čemer ugotavljamo, da so **stališča in predlogi posameznih deležnikov glede nekaterih pomembnih vprašanj tudi zelo nasprotujoči ali celo izključujoči** (n.pr. sprememba sedanjih neprofitnih najemnin v stroškovne oz. tržne najemnine z vzporedno ureditvijo stanovanjskega dodatka, organiziranje javne službe za najem stanovanj, itd.). V zvezi s tem ponovno ugotavljamo tudi, da je predlagatelj sicer vložil precejšen napor v organizacijo petih okroglih miz, vendar pri oblikovanju novega osnutka ni prišlo do **sistematičnega in organiziranega dialoga vseh zainteresiranih deležnikov in predlagatelja z namenom poenotenja stališč glede ključnih ciljev in predlaganih rešitev za njihovo doseganje. Predloženi delovni osnutek** je zato kljub številnim pisnim predlogom in pripombam tako zainteresirane strokovne in druge javnosti, še posebej pa kljub pripombam in predlogom drugih ministrstev **glede vrste ključnih predlogov in rešitev še zelo nejasen, v več primerih tudi pri zaključkih sam sebi nasprotujoč in pomanjkljiv.**

1.2. Analiza stanja

Ponovno poudarjamo, da **predloženi osnutek NSP ne temelji na ustreznih kakovostnih analizah dejanskega stanja na področju oskrbe s stanovanji** in so zato številne ocene v osnutku brez zadostne podlage v podatkih, brez česar pa ni možno ugotoviti oz. oceniti ustreznost posameznih rešitev. To velja še posebej za tako pomembna vprašanja, kot so:

- **realno ugotovljene potrebe po zagotovitvi primernih stanovanj za ranljive skupine prebivalstva oziroma gospodinjstva**, saj osnutek NSP ne določa nedvoumno, katere so ranljive skupine; v zvezi s tem opozarjamo na naše že poslane predloge v zgoraj navedenem dokumentu, da so te skupine:
 - gospodinjstva s podpovprečnimi dohodki (1. in 2. kvintil)
 - mladi in mlade družine

- družine z večjim številom otrok (velike družine)
- starejši občani
- migranti in tujci
- druge osebe s posebnimi potrebami (osebe z ovirami)
- **podatki v osnutku o številu oseb**, ki izhajajo iz oddanih, toda nerešenih vlog za neprofitna stanovanja, so absolutno neustrezna podlaga za oblikovanje resne in verodostojne dolgoročne nacionalne stanovanjske politike na tem področju, kar pa je pravzaprav eden temeljnih ciljev in namenov novega NSP in bi morali zato pripraviti nove temeljitejše ocene in analize.

1.3. Opredelitev primerne bivalnega oziroma stanovanjskega standarda

- osnutek ne temelji na ustrezno opredeljenih standardih bivanja oz. stanovanj za posamezne kategorije gospodinjstev oz. prebivalcev, ki jih priporočata OECD in EU, kot n.pr. sobnost glede na število stanovalcev, še posebej ko gre za ranljive skupine prebivalcev oz. gospodinjstev, kot podlagi za ugotavljanje potreb in določanje državne politike zagotavljanja ustreznih pogojev in spodbud; dosedanje opiranje samo na "metričnost" stanovanja je v veliki meri deformiralo kakovost ponudbe in zniževalo funkcionalnost stanovanj.

1.4. Bilančne podlage

- priprava osnutka NSP in tudi priloženega akcijskega načrta brez izdelanih bilančnih /finančnih podlag (deleži za te namene v BDP in računi prebivalstva, ipd) pomeni po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **realno nevarnost nestvarnega določanja ciljev in nalog** na področju državne stanovanjske politike, še posebej v sedanjem javno-finančnem položaju, zato je za vsako nadaljnjo resno razpravo nujno pripraviti **ustrezne bilančne /finančne izračune za vsakega od predvidenih ciljev oz. ukrepov, kakor tudi določiti stabilne, realne vire prihodkov za izvajanje nove stanovanjske politike**
- "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem predlaga, da se za nadaljnjo pripravo NSP nujno **zberejo podatki o vseh dosedanjih javnih izdatkih za izvajanje posameznih vrst ukrepov** stanovanjske politike tako na ravni občin, kakor tudi države in sicer:
 - izdatki za gradnjo in nakupe neprofitnih in drugih stanovanj občin in države (SSRS)
 - izdatki za različne dosedanje oblike subvencioniranja:
 - izdatki državnega proračuna za nekdanjo NSVS
 - subvencioniranje dela tržnih najemnin s strani občin in države
 - subvencioniranje dela obrokov stanovanjskih posojil za mlade družine
- posebej je **potrebno izdelati temeljito strokovno oceno /analizo prikritih oblik subvencioniranja** preko oddajanja v najem neprofitnih in službenih stanovanj v lasti občin **in države (preko 20.000 stanovanj) osebam, ki ne izpolnjujejo več dohodkovnih in premoženjskih censusov**

- po mnenju udeležencev "Nepremičninske okrogle mize" je nujno razmisliti, da se glede na predvidene zelo omejene javno-finančne vire za obdobje 2015-2025 razpoložljiva sredstva države in občin na tem področju uravnoteženo usmerijo na eni strani v **zagotavljanje stanovanjskega dodatka za vse ranljive skupine prebivalstva** (gospodinjstev), na drugi strani pa nujno tudi **v nakupe in gradnjo** najemnih stanovanj s strani občin in države, saj podatki o izdatkih za te namene za zadnje obdobje kažejo na neučinkovitost takšne politike ob letnem nakupu zgolj **okoli 500 "neprofitnih" stanovanj, kar je manj kot 5% zaznanih potreb**,
- gradnjo oz. investiranje v **nova najemna stanovanja**, ki je sicer potrebno, je potrebno seveda prepustiti tudi normalnemu trgu ob ustrezni intervenciji države s stanovanjskim dodatkom in drugimi oblikami intervencije na najemnem stanovanjskem trgu

1.5. Usklajenost stanovanjske politike s celovito socialno politiko države

- "Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja, da je bil dosežen v letu 2011 pomemben sistemski premik glede celovite obravnave in dodeljevanja različnih oblik socialnega varstva in pomoči na enem mestu (CSD), **pri čemer pa tudi ta enotna obravnava žal ni bila povezana z dosedanjimi oblikami oz. mehanizmi pomoči na stanovanjskem področju**, zlasti glede dodeljevanja t.i. neprofitnih stanovanj, ki jim moramo prišteti še različne druge oblike prikritega subvencioniranja na tem področju, kot so službena stanovanja, stanovanja nosilcev javnih funkcij itd. Zato je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" nujno, da se v bodoče **tudi oblike pomoči države glede zagotavljanja primerne bivalnega standarda ranljivih skupin prebivalcev oz. gospodinjstev absolutno obravnavajo celovito in enotno v okviru sistema socialnega varstva na enem mestu**. Zato mora biti to področje po oceni "Nepremičninske okrogle mize" v celoti sistematično in pregledno vključeno v enoten sistem socialnega varstva (tudi organizacijsko, izvedbeno). Skratka, **socialne pomoči naj gredo z enega mesta**. Tudi za to, ker stanovalci v neprofitnih stanovanjih po določenem času pogosto niso več upravičeni do take pomoči, kar pa se sedaj **ne preverja sistematično in obvezno enkrat letno**, kot v večini drugih držav – članic EU (Avstrija itd.). Z zakonom je potrebno na novo določiti spremenjene dohodkovne in premoženjske cenzuse za osebe oz. gospodinjstva, ki bodo upravičena do dodelitve stanovanj v javni lasti (država, občine, javni stanovanjski skladi), saj so sedanji dohodkovni cenzusi neustrezni in preostri, ker ne upoštevajo sposobnosti številnih gospodinjstev za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov stanovanj. Enaka merila morajo potem veljati za odločanje o upravičenosti do stanovanjskega dodatka.

1.6. Upoštevanje realnih ekonomskih kategorij in meril

- pri načrtovanju in oblikovanju ukrepov nacionalne stanovanjske politike je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" **nujno izhajati iz realne cene denarja/kapitala v naslednjem obdobju**, saj je dosedanja državna politika n.pr. z oblikovanjem najemnin za neprofitna in tudi druga

stanovanja (službena itd.) **temeljila na nerealnih predpostavkah, ki niso zagotavljale niti enostavne reprodukcije vloženih sredstev v gradnjo oz. nakup stanovanj javnega sektorja** (občine, javni stanovanjski skladi, država),

- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **osnutek novega NSP ne temelji na jasnih ekonomskih merilih glede poslovanja s stanovanji v javni lasti,**
- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" je potrebno narediti v prihodnje ločnico **med javnim in zasebnim sektorjem**, ter določiti, da javni sektor ne more več graditi oz. investirati v stanovanja za prodajo na trgu in da mora biti zato tudi ciljna funkcija in vloga javnih skladov jasno določena (**povečevati tržno vrednost in količino najemnih stanovanj za ranljive skupine**).

1.7. Politika oz. odnos do lastniških in najemnih stanovanj

- osnutek na eni strani ponavlja znano ugotovitev o zelo visokem deležu lastniških stanovanj v RS (preko 90%) in pomanjkanju najemnih stanovanj in odsotnosti ustreznega normalnega najemnega stanovanjskega trga, na drugi strani pa ponovno predlaga bolj ali manj nadaljevanje dosedanje zmedene in neustrezne politike Stanovanjskega sklada RS s politiko začetnega najema in kasnejše prodaje najemnih stanovanj, kar je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" neustrezno izhodišče; "Nepremičninska okrogla miza" meni, da bi morali čim prej **uveljaviti v osnovi stroškovne najemnine za vsa stanovanja v javni lasti** (občine, država, SSRS in drugi javni stanovanjski skladi), **za določene skupine upravičencev – ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev pa hkrati ob tem uvesti univerzalni stanovanjski dodatek kot posebno obliko socialne pomoči**; za tiste dosedanje najemnike teh stanovanj, ki ne izpolnjujejo več pogojev za takšen najem, pa uvesti tržne najemnine,
- nekatere takšne v osnutku predlagane rešitve po oceni "Nepremičninske okrogle mize" vodijo k še večjemu deležu lastniških stanovanj in bodo še zmanjšale mobilnost prebivalstva, zlasti mladih, kar je resen dolgoročni družbeni razvojni problem (n.pr. postopen odkup najemnih stanovanj v javni lasti po določeni dobi najema),
- spodbujanje individualnega lastništva stanovanj preko ugodnih stanovanjskih **kreditov sili iskalce** stanovanj, zlasti mlade družine, v vlaganje kapitala v stanovanjsko gradnjo oz. nakupe stanovanj, ker na sedanjem najemnem trgu nimajo realnih možnosti za najem primernih stanovanj; "Nepremičninska okrogla miza" zato ocenjuje, da bi mlade družine lahko uporabile kapital koristneje oz. bolj produktivno z vlaganjem n.pr. v nova delovna mesta, investicije v stanovanja pa bi prepustile profesionalnim, kapitalsko dovolj sposobnim investitorjem ob ustreznih državnih spodbudah v obliki stanovanjskega dodatka.

1.8. Vloga občin in strategija prenove stanovanjskega fonda

- ni jasno opredeljena, zlasti na katerih področjih stanovanjske politike naj bi imele občine pomembno vlogo in na kakšen način in s katerimi sredstvi naj bi jo uresničevale n.pr. na področju zemljiške politike, komunalnega opremljanja zemljišč, prostorske politike itd.,
- "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem opozarja na prevladujoče trende v Evropi, ZDA in drugih razvitih državah, da delež prenove stanovanjskih in drugih nepremičnin in prenove celih sosesk predstavlja že med **75-80% vseh gradenj**, ne pa novogradnje na novih zelenih površinah, **čemur NSP ne posveča praktično nobene prave pozornosti in vloge.**

1.9. Strategija prenove stanovanjskega fonda

- **NSP bi moral predvideti pripravo posebne Nacionalne strategije energetske in druge prenove stanovanj in stanovanjskih območij (sosesk) ter sprejem občinskih programov prenove z določitvijo ciljev in sredstev prenove** (n.pr. dvig kakovosti stanovanj in stanovanjskega okolja, večje energijske učinkovitosti itd.), **obvezne elemente prenove** (urbanistične, arhitekturne, okoljske itd.), povezano tudi s cilji energetske prenove stavb **v skladu z Direktivo 2010/31/EU o energetski učinkovitosti stavb,**
- bistveno je potrebno spremeniti sistem spodbujanja energetske in druge prenove stavb, EKO sklada, ki sedaj ne spodbuja prenove stanovanjskih stavb v javni lasti.

1.10. Ustvarjanje pogojev za razvoj normalnega najemnega stanovanjskega trga

- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **osnutek NSP ne izhaja iz dovolj jasno opredeljenih ciljev, nosilcev in mehanizmov za normalizacijo najemnega stanovanjskega trga**, ki ga danes nimamo in je deformiran na številne načine:
 - obsežen "črni trg" najemnih stanovanj, posledica je administrativno špekulativno stanje podatkov v evidencah (koliko stanovanj je dejansko praznih?),
 - zelo nizki prihodki države **od davka na najemnine** (samo do 5 mio EUR letno)
 - neprofitna stanovanja (bolje neprofitne najemnine) kot posebna trajna stanovanjska pravica najemnikov takšnih stanovanj ne glede na kasnejše spremembe dohodkovnega/premoženjskega položaja teh gospodinjstev,
 - še hujši primer so službena stanovanja in druga »namenska« stanovanja (od poslanskih do drugih),
 - popolnoma neizenačena obdavčitev najemnin za stanovanja v lasti fizičnih in pravnih oseb (razmerje obdavčitve 5:1 v škodo fizičnih oseb),
 - v gradivu so nasprotujoča izhodišča, koliko je sploh najemnega trga, saj po eni strani navaja 9% od fonda stanovanj, po drugi strani pa je

razumeti, da se **oddaja petina stanovanjskega fonda**¹;
potemtakem je ponudbe dovolj, vendar je na "sivem" oz. "črnem"
trgu

- osnutek NSP še vedno ne izhaja iz realnih in jasnih predpostavk, kdo in na kakšen način naj bi zagotavljal ustrezno ponudbo najemnih stanovanj, temveč temelji na v bistvu **nerealni podmeni, da bodo zadostno število, strukturo, kakovost in ceno najemnih stanovanj še vedno zagotavljali SSRS in občine** z nadaljevanjem gradnje "nizkoprofitnih in najemnih" stanovanj, pri čemer te kategorije niso jasno določene; potrebno pa je nemudoma **zagotoviti ustrezno število "začasnih" bivalnih enot** v večjih urbanih sredinah, kar bi morala biti skupna prednostna naloga občin in države, tudi SSRS,
- sedanji sistem določanja neprofitnih najemnin na podlagi točkovanja, brez ustrezne korekcije glede na dejansko ekonomsko situacijo in upoštevanjem lokacije stanovanj, je zastarel in neustrezen, saj tako določena višina najemnine ne zagotavlja niti enostavne reprodukcije javnega stanovanjskega fonda,
- **usmeritev v zadovoljitev potreb po najemnih stanovanjih preko financiranja predvsem iz javnih finančnih virov je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" nestvarna**, zlasti v sedanjem javno-finančnem položaju, ki se bo nadaljeval pretežno do konca obdobja veljavnosti novega NSP (minimalna ocena potrebnih sredstev med 700 mio – 1 mlrd EUR do leta 2025) zato bi morali omogočiti in z določenimi ukrepi spodbujati vlaganja **zasebnega kapitala na to področje, vključno s sredstvi pokojninskih skladov, zavarovalnic, bank itd.**, ki bodo seveda vlagali sredstva v gradnjo najemnih stanovanj, če bo zagotovljena ustrezna pravna varnost tako najemodajalca kot najemnikov ter ustrezen donos na vložena sredstva.

1.11. Davčna politika

- **sedanja davčna politika na področju najemnin za stanovanja ni ustrezna**, vključno s sicer ustrezno novo 25% cedularno obdavčitvijo najemnin, ob nesorazmerno nizko normiranih oz. priznanih stroških (10%), ki je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **previsoka za lastnike-fizične osebe** in ne ustvarja ustrezne ekonomske motivacije za vlaganje v najemna stanovanja ter bi zato morali resno proučiti ustrežnejši model oz. višino obdavčitve.
- efektivna obdavčitev najemnin je tako **previsoka za fizične osebe**, ki so pretežni ponudniki najemnih stanovanj, da jo je potrebno izenačiti z efektivno obdavčitvijo pravnih oseb (ki zanaša okrog 5%, preračunano po podatkih bilanc AJ PES),
- normalna obdavčitev bo ljudi spodbudila k sklepanju formalnih najemnih pogodb, od tod pa bodo investitorji lahko prišli do informacij o geolokacijah,

¹Pravih podatkov o dejanskem obsegu "črnega trga" najemnih stanovanj ni, ocene nihajo med 30.000-50.000 stanovanji

kjer se splača zgraditi naložbene nepremičnine v stanovanjsko oskrbo (obdelava baze ETN na GURS je že vzpostavljena z ZMVN),

- prvi grobi izračuni kažejo, da bi se že po 35.000 registriranih najemnih pogodbah letno nabralo ob optimalni 5% cedularni obdavčitvi vsaj 10 mio EUR več davka, najemniki in lastniki pa bi imeli večjo pravno varnost, manj selitev in "substitut" za lastniško uporabljene nepremičnine,
- "Nepremičninska okrogla miza" meni, da je prehod v bolj ustrezno obdavčitev in posledično krčenje sive ekonomije ter postopen prehod v pravno varnost, pomembna sprememba v večjo formalno ekonomijo,
- z dodatnim davčnim virom, bo lahko država dala več subvencij, ki letno ne dosegajo niti 10 mio EUR (glej A. Kožar, 23. Posvet v Portorožu, 2012, Koliko davčnih prihodkov izgublja država zaradi previsoke efektivne obdavčitve najemnin?),
- prilagamo zelo grob izračun obsega prikritih subvencij za vzorec 20.000 neprofitnih stanovanj, ki jih imajo skladi in občine v Sloveniji **in znaša med 15 do 28 mio EUR letno**, torej znaša realni transfer gospodinjstvom več za stanovanjsko oskrbo, kot pa gre denarja za subvencije preko proračunov².

1.12. Stanovanjska dodatek – osnovni instrument ustvarjanja normalnega najemnega stanovanjskega trga³

"Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja, da osnutek NSP sicer upošteva predlog uvedbe stanovanjskega dodatka kot pomembnega instrumenta za oblikovanje normalnega najemnega stanovanjskega trga, vendar ne vsebuje jasnih izhodišč in ciljev za njegovo uvedbo zlasti pa **predvideva predolge roke za njegovo uvedbo**. Zato "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se ob sočasni ukinitvi dosedanjega sistema neprofitnih stanovanj in uvedbi stroškovne najemnine, že v letu 2016 **vede stanovanjski dodatek za vse ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev, vključno s tistimi z nizkimi mesečnimi dohodki (1. in 2. kvintil)**.

Pri tem je potrebno z zakonom določiti:

- **standarde/normative primerne stanovanjske površine in sobnosti** glede na število članov gospodinjstva in nekatere posebne razmere:
 - mlade družine
 - osebe z ovirami
- **raven vzdržnih stanovanjskih izdatkov glede na mesečne dohodke s pogojem, da člani gospodinjstva** ne razpolagajo z lastnim primernim stanovanjem,
- **dodatek s padajočo stopnjo glede** na višino mesečnih dohodkov in premoženjem družinskih članov, vključno z določitvijo prihodkov, ki se oz. se ne upoštevajo pri izračunu mesečnih dohodkov, kakor tudi posebnih razmer (šolajoči otroci, ki začasno bivajo v dijaških oz. študentskih domovih, osebe z ovirami).

Dodatek naj ne bi bil odvisen od višine najemnine. Predpostavka za stanovanjski dodatek je normalna in legalna tržna najemnina za stanovanje, ki je različna na posameznih območjih in bi moral biti tudi stanovanjski

²Prva ocena prelivanja je priložena v izračunih mag. Antona Kožarja – Inštitut za nepremičnine, maj 2013,

³ Glej prilogo dr. Ivo Lavrač

dodatek posledično različen glede na sicer enako z zakonom določeno raven **vzdržnih stanovanjskih izdatkov za celo državo in enak dohodkovni in premoženjski cenzus za gospodinjstva.**

1.13. Drugi ukrepi za ustvarjanje normalnega najemnega stanovanjskega trga

"Nepremičninska okrogla miza" podpira uvedbo agencij oz. vlogo javnih stanovanjskih skladov z najemanjem stanovanja trgu za določeno dobo od njihovih lastnikov in z njihovim oddajanjem v najem po sicer normalnih tržnih najemninah, kar bi po izkušnjah nekaterih drugih držav lahko učinkovalo kot nujen rizični "amortizer" med najemodajalci in najemniki stanovanj glede plačevanja najemnine in rizikov dolgotrajnih sodnih postopkov za odpoved stanovanjskega razmerja in izpraznitev stanovanj.

"Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem izrecno nasprotuje nadaljevanju politike SSRS in nekaterih občin za postopno prodajo sedanjih najemnih stanovanj vključno s predlogom nadomeščanja prodanih stanovanj z nakupom novih.

"Nepremičninska okrogla miza" prav tako predlaga proučitev možnosti, da se sedanje **zaloge neprodanih stanovanj pod hipotekami državnih bank in DUTB vložijo kot kapital** v posebno namensko družbo ali v SSRS, ki jih bo potem dolgoročno oddajal v najem z stroškovno (stanovanja primerna za tovrstni najem) ali normalno tržno najemnino, ob sočasni uvedbi stanovanjskega dodatka za ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev. Tudi to bi lahko pomembno vplivalo na oblikovanje normalnega najemnega stanovanjskega trga s ponudbo stanovanj po konkurenčnih najemninah. Pri tem "Nepremičninska okrogla miza" opozarja, da je v številnih primerih zelo problematična kakovost in struktura (velikost prostorov) teh neprodanih stanovanj.

1.14. Vloga Stanovanjskega sklada RS in drugih javnih skladov

Naše mnenje je, da morajo biti lokalni stanovanjski skladi v 100 % lastništvu občin, SSRS pa v 100% lasti države, saj sicer obstaja realna nevarnost prelivanja javnih sredstev v korist zasebnih investitorjev

- v samem NSP in potem z ustrezno zakonsko regulativo je potrebno točno določiti **dejavnosti, vlogo in naloge SSRS pri uresničevanju ciljev** oz. politike, določene z novim NSP, predvsem pa je treba takoj prenehati z dejavnostjo Sklada na trgu gradnje in prodaje stanovanj, razen za začete posle, pri čemer naj se že zgrajena stanovanja namenijo samo za najem,
- proučiti je potrebno tudi večjo možnost zadolževanja javnih stanovanjskih skladov (do 25% vrednosti premoženja).

2. KONKRETNE PRIPOMBE

2.1. Cilj nacionalne stanovanjske politike

Drugi delovni osnutek predlaga štiri temeljne cilje nove nacionalne stanovanjske politike:

1. uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj
2. lažjo dostopnost do stanovanj
3. kakovostna in funkcionalna stanovanja
4. večjo stanovanjsko mobilnost

Osnutek pri tem izhaja iz podmene, da je **stanovanjska politika oblika javnega posega** na stanovanjsko področje v funkciji spodbujanja gospodarskega razvoja in razvoja celotne družbe ter »ohranjanja prebivalstva in zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja prebivalcev«.

Po oceni udeležencev okrogle mize pri tem osnutek NSP ne temelji na dovolj jasno opredeljenih izhodiščih in sicer:

- a) **kaj in do kakšne mere so na tem področju zadeve javnega interesa, ki terjajo dolgoročne posege države in občin** glede načrtovanja, razvoja in zakonodajnega urejanja oskrbe s stanovanji, njenega financiranja (novogradnje, najemna stanovanja, bivalne enote), subvencioniranja, organizacija oskrbe pri najemu stanovanj, varstvu najemnikov in najemodajalcev itd.,
- b) da je **pravica do primerne stanovanja** ena temeljnih socialnih pravic državljanov v skladu z mednarodnimi akti, ki jih je sprejela tudi naša država,
- c) da je stanovanjsko gospodarstvo, z izjemo stanovanjske preskrbe socialno šibkih, v osnovni sestavi del tržnega gospodarstva, ki temelji na zasebni lastnini in da morajo biti posegi države tudi na tem področju zato utemeljeni glede omejitev razpolaganja in upravljanja s stanovanji z natančno zakonsko ugotovljenimi javnimi interesi in razlogi,
- d) da država in lokalne skupnosti izvajajo s svoji ukrepi socialne funkcije zlasti za vse ranljive skupine prebivalcev, zato je potrebno proučiti ustreznost posameznih navedenih ciljev, **predvsem glede neposredne vloge države in lokalnih skupnosti na strani ponudbe primernih stanovanj** glede na sedanje razmere, ki so ugotovljene v samem osnutku:
 - veliko število praznih stanovanj,
 - veliko število hiš in stanovanj zasedenih z 1 osebo
 - neustrezna kakovost stanovanjkakor tudi z vidika dejanske finančne sposobnosti države in lokalnih skupnosti.

2.1.1. Uravnovežena ponudba primernih stanovanj

- ni dovolj konkretno in natančno opredeljeno, s katerimi ukrepi bi lahko spodbudili aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda oz. so predlagani ukrepi z davčno politiko medresorsko očitno neuskklajeni (glej pripombe MF) in nedoločeni
- zato predlagamo zvišanje priznanih stroškov pri oddajanju stanovanj v najem zasebnih lastnikom – fizičnih oseb od sedanjih 10% vsaj na 20 – 30% (enako kot za gospodarske družbe in s.p.),
- spodbuditi z olajšavami prenovo obstoječih hiš in stanovanj, še posebej tudi za starejše
- ni predvidenih konkretnih spodbujevalnih ukrepov za vlaganja zasebnega kapitala v najemna stanovanja,
- pri pripravi nove sistemske ureditve obdavčitve nepremičnin poenoti možnost spodbujanja najema stanovanj

2.1.2. Lažja dostopnost do stanovanj

- trditev v osnutku, da je večina najemnih stanovanj v javni lasti, je netočna in nedokumentirana,
- enako je nepravilna in netočna trditev glede sedanjih potreb pri »neprofitnih najemnih stanovanjih«, saj so potrebe bistveno večje,
- glavni cilj novega NSP za naslednjih 10 let bi moralo biti povečanje obsega najemnih stanovanj tako v zasebni kot tudi v javni lasti,

- zato nasprotujemo prodaji najemnih stanovanj v javni lasti, pa čeprav z modelom nadomestitve prodanega stanovanja z novim, vključno s spodbujanjem prehoda mladih v lastno stanovanje,

starejši – nujno je upoštevati demografske trende, še posebej glede naraščajočih potreb starejših za različne oblike posebnih oblik pomoči pri zagotavljanju stanovanjske oskrbe:

- temeljnega pomena je čimprejšnji sprejem zakona o dolgotrajni oskrbi, ki mora zagotoviti v čim večji meri vse možne oblike pomoči na domu starejšim, kakor tudi zadostne možnosti oskrbe v oskrbovanih stanovanjih (zasebne investicije) in institucionalnem varstvu na podlagi realno ugotovljenih potreb na državni in lokalni ravni tudi v kombinaciji s stanovanjskim dodatkom,
- spodbujati z ukrepi države prilagoditve stanovanj starejših (podobno kot v ZRN),
- v osnutku Akcijskega načrta ni omenjen tudi NS ZPIZ, ki opravlja pomembne naloge na tem področju

bivalne enote:

- ocene potreb so nedokumentirane, saj zelo hitro narašča število prisilnih deložacij in pomanjkanje primernih stanovanj za vsaj začasno bivanje deložiranih najemnikov,

stanovanjski dodatek:

- je v osnutku zelo splošno in nezadovoljivo predstavljen kot eden ključnih ukrepov za zagotavljanje dostopnosti do primerne stanovanja za vse ranljive skupine gospodinjstev oz. prebivalcev, zato predlagamo, da se v končnem besedilu ta del bistveno dopolni tako glede ocene obsega kakor tudi pogojev za upravičenost do dodatka,
- uvesti stanovanjski dodatek že v letu 2016,
- po naših izračunih so sedanji izpadi prihodkov občin, države in javnih skladov zaradi prikritega subvencioniranja številnih najemnikov neprofitnih stanovanj bistveno večji, in bi njihova odprava pomenila pomemben vir za bodoči stanovanjski dodatek,
- stanovanjski dodatek naj zagotavljajo država in občine,
- stanovanjski dodatek mora upoštevati dejansko tržne najemnine stanovanj.

2.1.3. Kakovostna in funkcionalna stanovanja

- z zakonom določiti da je **energetska in druga prenova stanovanjskih stavb v javnem interesu in spremeniti sistem odločanja v stavbah v etažni lastnini z večinskim odločanjem nad 50%**(kot posel rednega upravljanja).

2.2. Varstvo pravic najemnikov

Predlagamo, da se s spremembo SZ predvidi tudi **ustanovitev Nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov** z ustrezno svetovalno službo na regionalni ravni (ali) in uvedba »stanovanjskega ombudsmana«, saj so zelo pogosto kršene tudi pravice etažnih lastnikov, ne samo najemnikov.

2.3. Smernice za spremembo Stanovanjskega zakona

- **v NSP bi morale biti opredeljene osnovne smernice glede sprememb in dopolnitev SZ, zlasti glede:**

- urejanja najemnih razmerij
- drugačne ureditve odgovornosti upravnikov (licenciranje, obvezno zavarovanje odgovornosti upravnikov)
- ureditev pogojev za ustanavljanje stanovanjskih kooperativ, pri čemer udeleženci okrogle mize podpirajo poslane predloge »Mreže za prostor« in predlagajo, da se osnova izhodišča vključijo v osnutek NSP
- **rezervni skladi stavb v etažni lastnini**
 - oblikovanje in uporaba sredstev rezervnih skladov ter možnosti zadolževanja v breme teh skladov,
 - odprava subsidiarne odgovornosti lastnikov najemnih stanovanj za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov.

2.4. Finančni viri

Predlagamo, da se v NSP opredelijo stalni dolgoročni sistemski viri za financiranje ciljev in nalog države in občin na področju stanovanjske politike, in sicer:

- s povečanjem davka na promet nepremičnin od sedanjih 2% na 5% (primerljivo Avstriji in Hrvaški),
- s povečanjem davka na dobiček od spremembe namembnosti zemljišča iz kmetijskega v stavbno – glede na doseženo razvojno stopnjo (sprejet OPPN, komunalna opremljenost) zemljišča,
- davka na nezazidana stavbna zemljišča,

3. ZAKLJUČNI PREDLOGI

3.1. "Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja:

- da je predložen dokument pretežno seznam nalog in dokumentov, ki naj bi jih pripravila država v naslednjih letih,
- da predložen dokument nima kvantitativno določenih ciljev, ki bi jih morali doseči v obdobju njegove veljavnosti in v posameznih krajših obdobjih, kakor tudi ne določenih ključnih indikatorjev za preverjanje uspešnosti njegove izvedbe (KP – key performans indicators),
- da v dokumentu ni določen obseg sredstev za doseganje opisno postavljenih ciljev in viri za njihovo financiranje, kar velja tudi za SSRS in druge javne stanovanjske sklade, ki naj bi prevzeli nalogo glavnega nosilca izvajanja nove stanovanjske politike,
- zato je vprašljiva in popolnoma odprta sicer predvidena možnost črpanja namenskih virov iz skladov EU in Sveta Evrope ter drugih tujih finančnih virov (EIB itd.),
- da bi morali omogočiti s spremembo zakonodaje razumno zadolževanje javnih in drugih skladov na tem področju glede na njihove premoženjsko in likvidnostno sposobnost,
- da v osnutku ni dovolj jasno opredeljena odgovornost posameznih nosilcev nalog.

3.2. "Nepremičninska okrogla miza" ocenjuje, da bi bilo smotrno proučiti nujnost združitve obeh državnih skladov (SS RS in EKO sklad), ki bi naj bila glavna nosilca izvajanja nalog za doseganje ciljev novega programa, kakor tudi možnost povezave s SID banko, saj je sedanja organizacija neracionalna.

3.3. Glede na takšne ugotovitve "Nepremičninska okrogla miza" ocenjuje, da predložen osnutek ni zrel za začetek postopka njegove obravnave na Vladi RS in v DZ, temveč bi ga bilo potrebno bistveno izboljšati glede vseh njegovih sedanjih bistvenih pomanjkljivosti z intenzivnim dialogom in usklajevanjem vseh zainteresiranih deležnikov, še posebej vseh pristojnih ministrstev, saj sprejem tega dokumenta v sedanji vsebini ne bi predstavljal ustrezne

dolgoročne podlage za doseganje sicer nujno potrebnih sprememb na tem pomembnem področju državne razvojne politike.

- 3.4.** Pri tem »Nepremičninska okrogla miza« poudarja, da je osnovni pogoj za sprejem zakonitega NSP politični dogovor o ključnih ciljih in zlasti finančnih virih za izvedbo ciljev programa.

Delovna skupina SNZ – FIABCI Slovenija:

prof. dr. Ivo Lavrač
prof. dr. Andreja Cirman
mag. Anton Kožar
Tomaž Banovec
Dr. Edo Pirkmajer
Franci Gerbec
Bojko Jerman
dr. Richard Sendi

Člani "Nepremičninske okrogle mize":

prof. dr. Ivo Lavrač
prof. dr. Andreja Cirman
dr. Edo Pirkmajer
Jožef Murko
mag. Anton Kožar
Sašo Rink
Damjan Kozjak
Mojca Šircelj
Florijan Bulovec
Aleksandra Osterman
Tomaž Banovec
Mag. Bojko Jerman
Dr. Richard Sendi
Franci Gerbec
Jože Podgoršek