

Prehajamo na **17. TOČKO DNEVNEGA REDA - PRVA OBRAVNAVA PREDLOGA ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA, V OKVIRU REDNEGA POSTOPKA.**

Predlog zakona je v obravnavo zboru predložila vlada.

V zvezi s tem predlogom zakona je skupina 12 poslank in poslancev, s prvopodpisanim Matjažem Hanom zahtevala, da Državni zbor opravi splošno razpravo.

Za dopolnilno obrazložitev predloga zakona dajem besedo predstavniku Vlade, Robertu Rožacu, državnemu sekretarju na Ministrstvu za okolje in prostor.

Izvolite, imate besedo.

**ROBERT ROŽAC:** Spoštovani predsedujoči! Spoštovani poslanke in poslanci ter ostali udeleženci današnje seje.

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona, ki ga danes obravnavamo, smo na Ministrstvu za okolje in prostor pripravili kot odgovor na otežen dostop do primernih stanovanj, s katerim se soočamo v Sloveniji. S predlagano novelo želimo ustaviti trend krčenja fonda javnih najemnih stanovanj ter vzpostaviti vzdržne pogoje za poslovanje stanovanjskih skladov. Novela vsebuje samo nujne spremembe zakona, ki bodo v relativno kratkem času dale pozitiven učinke in ne bodo zahtevale dodatnih administrativnih bremen.

Zavedamo se, da bodo predlaganim rešitvam morali slediti še nadaljnji koraki k sistemski prenovi stanovanjske zakonodaje. Potrebna bodo poglobljena usklajena z vsemi deležniki stanovanjske politike, saj je širok konsenz nujen za uspešno implementacijo sprememb. Vendar pa razmer na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj terjajo nekatere takojšnje ukrepe. Občine in stanovanjski skladi s prenizko najemnino ne morejo več zagotavljati enostavne, sploh pa ne razširjene reprodukcije stanovanjskega fonda. Čakalne dobe na stanovanja se posledično podaljšujejo, število upravičencev do neprofitnih stanovanj, ki do le tega ne morejo, pa se povečuje.

Glavna sprememba predstavlja uskladitev višine neprofitne najemnine. Vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja s pomočjo katere se izračunava neprofitna najemnina je bila v višini 2,63 evra, uveljavljena 1. januarja 2007 in se 14 let ni spreminjala, ker je temeljni razlog za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj. Da bi stanovanjska točka odražala realno vrednost, njeno vrednost z novelo usklajujemo za nazaj ter zagotavljamo letno revalorizacijo njene vrednosti za v bodoče. Predlagamo, da se vrednost točke v obdobju treh let postopno poviša iz sedanjih 2,63 evra na 3,5 evra. Na to je predvideno vsako leto uskladitev v vrednosti točke z letno rastjo cen življenjskih potrebščin.

Ob tem uvajamo tudi spremembe sistema subvencioniranja najemnine, s katerim bomo zagotovili, da uskladitev višine neprofitne najemnine

### **105. TRAK: (VP) - 17.40**

(nadaljevanje) ne bo prizadela socialno ogroženih najemnikov neprofitnih stanovanj. Dviguje se maksimalni delež najemnine, ki ga krije subvencija, posebna olajšava za enočlanska gospodinjstva, ter korekcija pri izračunu neprofitne najemnine za invalide, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička. Da bi spodbudili investicije v gradnjo oziroma pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj, predlagamo višje dopustno zadolževanje stanovanjskih skladov; tako državnim kot občinskim skladom omogočamo zadolževanje do 50 % namenskega premoženja. Hkrati želimo državnemu Stanovanjskemu skladu omogočiti predkupno pravico pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji. Posebej bi izpostavil vzpostavitev javne najemniške službe, ki bo namenjena aktivaciji obstoječega, a nezasedenega stanovanjskega fonda. Imela bo vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, vezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljanja prejemanje rednih dohodkov. Pridobljena stanovanja bodo nato oddana upravičencem v podnajem po neprofitni najemnini.

Nekaj ključnih sprememb uvajamo tudi na področju upravljanja z večstanovanjskimi stavbami. Uvedeni bodo obvezni ločeni / nerazumljivo/ računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej, kar bo doprineslo k varnejšemu in bolj transparentnemu vodenju sredstev rezervnih skladov. Prav tako so predvidene rešitve, ki bodo povečale možnosti nadzora etažnih lastnikov na delovanje upravnika in v primeru kršitev tudi ukrepanja stanovanjske inšpekcije, s čimer v prvi vrsti zagotavljamo nadzor upravnikovega ravnanja in razpolaganja s sredstvi rezervnega sklada / znak za konec razprave/, ki so premoženje etažnih lastnikov. Ob zagotovljenem pravnem varstvu preglasovanih lastnikov zvišujemo tudi potrebna soglasja za izvedbo poslov v večstanovanjskih stavbah. Tako bomo olajšali pot do vzdrževalnih in rekonstrukcijskih del, energetskih prenov ter odprave arhitektonskih ovir. Večstanovanjske stavbe, ki so večinoma starejše od 30 let, te posege vsekakor potrebujejo, da bi svojim prebivalcem lahko / znak za konec razprave/ zagotavljale primeren standard bivanja, vendar je bilo zadostna soglasja zaradi razdrobljenega lastništva do sedaj težko pridobiti.

Kot vidite, gre za zakon, ki resnično naslavlja najbolj pereča področja stanovanjske politike v Sloveniji, zato bi ga bilo po mnenju ministrstva potrebno sprejeti ter čim hitreje uveljaviti.

Hvala.

**PODPRESEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Prehajamo na predstavitev stališč poslanskih skupin.

Stališče Poslanske skupine Liste Marjana Šarca bo predstavil Aljaž Kovačič.

Izvolite.

**ALJAŽ KOVAČIČ (PS LMŠ):** Hvala za besedo, predsedujoči. Državni sekretar, kolegice in kolegi.

Rešitve v predmetnem predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona so v svoji vsebini sorodne rešitvam v predlogu novele Stanovanjskega zakona, ki je bil pripravljen v vladi Marjana Šarca. Tako tudi ta predlagana novela naslavlja področje stanovanjske politike, ki jo lahko v grobem razdelimo med tri med seboj povezane sklope: razmerja med etažnimi lastniki večstanovanjskih stavb, razmerja med etažnimi lastniki in upravniki večstanovanjskih stavb ter krepitev fonda javnih najemniških stanovanj.

Na področju lastnikov pravnih razmerij etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah predlagana novela znižuje odstotek potrebnih soglasij etažnih lastnikov v posamezni večstanovanjski stavbi za izboljšave ali posege v skupne dele stavbe, ki jih gradbeni zakon uvršča med posege, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Predlagana rešitev temelji na izvajanju zakona v vsakodnevni praksi, v sklopu katere je bilo ugotovljeno, da zakonsko določeni odstotek soglasij etažnih lastnikov za posege v skupne dele stavbe pogostokrat ni dosegljiv. Z uveljavitvijo predlagane rešitve bodo na posamezni večstanovanjski stavbi izvedene investicije, ki bodo dvignile kakovost bivanja etažnih lastnikov ali uporabnika stanovanj in investicije, ki sledijo smernicam o energetski učinkovitosti in potresni varnosti, vplivale pa bodo tudi na tržno vrednost posamezne stanovanjske enote.

#### **106. TRAK: (ŠZ) – 17.45**

(nadaljevanje) Izvedbo tovrstnih investicij pa lahko ogrozi pogoj, da je soglasje vseh etažnih lastnikov potrebno tudi za najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada.

V Listi Marjana Šarca menimo, da bi bilo smotrno zmanjšati zahtevan obseg potrebnih soglasij, kot je to predlagano za izvedbo posegov in investicij, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. S tem ukrepom bi posameznim stanovanjskim skupnostim omogočili pridobitev finančnih sredstev za realizacijo tistih investicij, ki presegajo finančne zmožnosti rezervnih skladov posamezne stanovanjske skupnosti.

V predlagani noveli so naslovljene pomanjkljivosti veljavnega stanovanjskega zakona, ki se odražajo v odnosu med etažnimi lastniki in upravljalci večstanovanjskih stavb. Z uvedbo ločenih fiduciarnih računov za posamezno stanovanjsko stavbo, kjer se zbirajo sredstva rezervnih skladov, eksplicitno navedbo, da upravnik s sredstvi rezervnega sklada lahko razpolaga zgolj ob pristojnosti pooblaščenega etažnega lastnika posamezne večstanovanjske stavbe in s širitvijo pooblastil pristojnih stanovanjskih inšpektorjev se krepi pravni položaj in interes etažnih lastnikov ter omejuje ali v celoti prepreči možnost zlorabe ali odtujitev sredstev rezervnega sklada posamezne stanovanjske skupnosti, s strani pogodbenih upravnikov stanovanjske stavbe.

Spremembe na področju varstva interesov etažnih lastnikov so nujne in so odraz skrajnih primerov iz vsakdanje prakse, katerih posledica je bilo finančno oškodovanje etažnih lastnikov, kot plačnikov v rezervne sklade stanovanjskih skupnosti. Cilj predloga stanovanjskega zakona, ki je bil pripravljen v vladi Marjana Šarca, je krepitev fonda javnih najemnih stanovanj in realizacija resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu za leta 2015-2025. V ta namen so bili sprejeti ukrepi s katerimi bi spodbudili lastnike nenaseljenih stanovanj, da bi slednje plasirali na nepremičninski trg ter ukrepe, ki bi postavili ustrezno finančno osnovo za gradnjo javnih najemnih stanovanj na državni in lokalni ravni. Predlagana novela zasleduje iste cilje, ukrepi za vzpostavitev ustrezne finančne osnove za gradnjo javnih najemnih stanovanj na državni in lokalni ravni pa se nekoliko razlikujejo. Mi kot predlagani ukrepov novega Stanovanjskega zakona iz časa Marjana Šarca, je ohranitev instituta neprofitne najemnine. Namesto uvedbe stroškovne najemnine, ki je bila v času predloga stanovanjskega zakona prepoznana kot sistemska rešitev, predlog novele ohranja neprofitno najemnino, zvišuje pa vrednostne točke za izračunavanje te najemnine. Posledično se bodo neprofitne najemnine dvignile, dvignila pa se bo tudi višina subvencij za socialno ogrožene. Predlagatelji novele slovenskega zakona so v prejšnjem mandatu ocenili, da ohranitev neprofitne stroškovne najemnine predstavlja nesistemska rešitev, ki ne nalaga obveznega upoštevanja vrednosti zemljišč, ki v Republiki Sloveniji močno »varirajo«. V predlogu novele je tako določene, da se bo lokacijski faktor upošteval pri obračunavanju subvencije najemnine. Nadalje. Predlagana novela ohranja možnost višjega zadolževanja stanovanjskega sklada Republike Slovenije in občinskih stanovanjskih skladov. Iz besedila pa ni razvidna možnost, da bi stanovanjski sklad Republike Slovenije nudil poročta za kredite posameznikov, mladih družin, ki prvi rešujejo stanovanjsko vprašanje in jih oblika zaposlitve ali mesečni dohodek tega ne omogoča. Med ukrepi, s katerimi bi spodbudili lastnike nenaseljenih stanovanj, da

slednje plasirajo na nepremičninski trg, predlog novele ohranja vzpostavitev javne najemniške službe, ki bi v imenu in na račun lastnikov v stanovanju upravljala, jih vzdrževala in tudi oddajala. Med ukrepi, s katerimi bi povečali število novogradenj, javnih najemnih stanovanj, pa predlagana novela ne predvideva ustanavljanja stanovanjskih zadrug. Slednje so v tujini glavne pobudnice neprofitnih stanovanj. Zelo razširjene pa so bile tudi v Sloveniji in nekdanji Jugoslaviji v 60-ih in 70-ih letih 20. stoletja. Ta ukrep strokovna javnost pogreša tudi v luči že izvedenih aktivnosti, v okviru projekta izgradnja zadružnih stanovanj na Rakovi jelši. Tudi v Listi Marjana Šarca menimo, da bi tovrstni ukrep še dodatno prispeval k realizaciji resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025.

V Listi Marjana Šarca pozdravljamo prizadevanje in sprejemanje konkretnih ukrepov, ki so usmerjeni v reševanje stanovanjske problematike. V tovrstnih debatah smo in bomo vedno nastopali kot konstruktiven sogovornik.

Poudarjamo pa, da ustrezna stanovanjska politika predstavlja zgolj kamenček v mozaiku širšega konsenza, med predstavniki vseh družbenih skupin, mladih, starejših, socialno ogroženih. Interesi družbenih skupin so namreč med seboj zelo prepleteni.

#### **107. TRAK: (TB) – 17.50**

(nadaljevanje) Mladim in socialno ogroženim z ustrezno stanovanjsko preskrbo, soustvarjamo pogoje za oblikovanje samostojnega življenja, ter jim omogočimo vstop med aktivne predstavnike družbe, kar posledično vpliva na krepitev medgeneracijskih odnosov, ki so osnova za oblikovanje medgeneracijske solidarnosti. S tem pa ustvarjamo pogoje za kvalitetno in aktivno staranje, s katerimi se krepijo tako zmožnosti za dostojno življenje, predvsem pa se starejšim omogoča, da ko(?) pridejo v položaj, kot polnopravni člani naše družbe.

Hvala.

**PODPRESEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Soniboj Knežak bo predstavil stališče Poslanske skupine Socialnih demokratov.

**SONIBOJ KNEŽAK (PS SD):** Hvala, predsedujoči. Spoštovani.

Stanovanjski zakon je bil sprejet leta 2003 in se od takrat ni bistveno spreminjal. Bil je deležen manjših sprememb in dopolnil, a celovite preнове žal ni dočakal. Stanovanjska problematika v Sloveniji je pereča, stanovanjskih politik in težav pa se je potrebno lotiti celovito, ter sistemsko. V času prejšnje Vlade, je v javno obravnavo še v(?) nov celovit Stanovanjski zakon, ki pa zaradi prekinitve mandata žal ni dočakal svoje zakonodajne poti.

Kljub temu, da so na Ministrstvu za okolje in prostor imeli spisan zakon, ki je stanovanjsko problematiko naslavljal celovito in sistemsko, so se raje odločili, da k celoviti prenovi zakonodaje ne pristopijo in v zakon vnesejo le nekatere rešitve, ki so po njihovem mnenju nujno potrebne. Rešitve, ki jih zakon črpa iz prejšnjega predloga, naslavlja področja upravljanja, lastninsko pravnih razmerij, najemnih razmerij, stanovanjskih najemnin, ter subvencije najemnin.

Glede na cilje in predlagane rešitve, v Poslanski skupini Socialnih demokratov ocenjujemo, da je zakonski predlog pomanjkljiv in ne naslavlja nekaterih pomembnih vprašanj. Do nekaterih predlaganih rešitev ostajamo zadržani, nekatere izmed njih pa so za nas popolnoma nesprejemljive. Seveda bo zakon, če bo dobil zadosti podpore v prvem branju, mogoče s predlaganimi amandmaji spremeniti ali dopolniti, a to ni tisto, česar si želimo in kar pričakujemo. Probleme stanovanjskih politik moramo reševati celovito in sistemsko. Predolgo čakamo na spremembe, ki so nujno potrebne in ko že imamo priložnost, da bi se tega lotili celovito, Vlada oziroma resorno ministrstvo tega ne naredi.

Kot rečeno, v Poslanski skupini Socialnih demokratov, do predlaganih rešitev ostajamo skeptični.

Hvala.

**PODPRESEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Stališče Poslanske skupine Stranke modernega centra bo predstavil Gregor Perič.

**GREGOR PERIČ (PS SMC):** Podpredsednik, hvala lepa. Spoštovani kolegice in kolegi, državni sekretar.

Že leta je področje stanovanjske politike v Sloveniji močno zapostavljeno. Prišli smo celo tako daleč, da tisti, ki menijo, da stanovanjske politike nimamo, sploh niso tako zelo v zmoti in stanovanjska politika se je, sploh v zadnjem obdobju, lahko bi rekli, marsikje sesedla sama vase. Stanovanj primanjkuje, cene so zelo visoke in to najbolj občutijo ravno najbolj ranljive skupine ljudi in tisti, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje. Sam cilj zagotovitve več najemnih stanovanj, zlasti tistih javnih, je v koalicijsko pogodbo zapisalo kar nekaj vlad, tako oziroma predvsem levih. Tudi aktualna Vlada ni izjema v tem smislu, zato nas v SMC-ju resnično veseli, da je danes pred nami novela Stanovanjskega zakona, s katerim oziroma s katero bomo dejansko naredili pomemben korak naprej, na področju stanovanjske politike.

Predlog zakona vsebuje nekatere rešitve, na katere smo nestrpno čakali in predstavljajo prvi premik k temu, da bodo mladi in mlade družine svoje stanovanjsko vprašanje rešili lažje. Ne glede na to pa moramo biti odkriti.

Pred seboj imamo novelo Stanovanjskega zakona, celovita prenova Stanovanjskega zakona, ki pa je nastajala v času ministროvanja SMC, ministra Zajca, pa še vedno čaka na Ministrstvu za okolje in prostor. V SMC vseeno zelo pozdravljamo dobre rešitve, ki so vključene tudi v tem predlogu zakona. To je zvišanje neprofitne najemnine, z revalorizacijo točke

### **108. TRAK: (MT) – 17.55**

(nadaljevanje) višje zadolževanje stanovanjskih skladov in pa ustanovitev javne najemniške službe. Po našem mnenju bodo ti ukrepi zagotovo pripomogli k temu, da se fond najemniških stanovanj poveča, poleg tega pa predlog zakona predvideva tudi pozitivne spremembe na področju upravljanja večstanovanjskih stavb ter na področju lastninskopravnih razmerij. Med drugim predvideva tudi zelo dobrodošle in dolgo pričakovane spremembe na področju zahtevanega deleža soglasij etažnih lastnikov pri določenih posegih v večstanovanjskih stavbah ter obvezne fiduciarne račune za rezervni sklad večstanovanjskih stavb. Kot že izpostavljeno v SMC predlagane spremembe podpiramo, bi si pa tudi želeli, da bi predlog zakona področje najemniških razmerij in upravljanja večstanovanjskih stavb naslovil še bolj celovito. Zato tudi na tem mestu prijazen apel aktualnemu ministru, da vsi skupaj čimprej pristopimo k celoviti prenovi stanovanjskega zakona.

V luči energetske učinkovitosti in učinkovitega prehoda na obnovljive vire energije si v SMC želimo, da se v nadaljevanju bodisi zakonodajnega postopka, bodisi v okviru novega stanovanjskega zakona poišče tudi rešitev glede soglasij o ustanovitvi stvarnopravnih pravic na skupnih delih v korist določenih etažnih lastnikov za namen postavitve oziroma vgradnje novih naprav ali opreme, torej v primeru sončne elektrarne ali pa na primer toplotne črpalke.

Poleg tega si želimo tudi, da pristojno ministrstvo v sodelovanju z Ministrstvom za finance pripravi osnutek rešitve glede jamstvene sheme, s čimer bi zlasti mladim in mladim družinam omogočili še lažje reševanje stanovanjskega vprašanja. V SMC menimo, da je predlog zakona absolutno primeren za nadaljnjo obravnavo in ga v celoti tudi podpiramo. Navsezadnje smo se kot koalicijski partnerji zavezali prenoviti stanovanjsko politiko, povečati fond najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah in pa vzpostaviti sistemski vir za gradnjo stanovanj ter dvig namenskih proračunskih sredstev. Prepričani smo, da bomo s tem, ko bomo sprejeli spremembe stanovanjskega zakona, pomembno prispevali k temu in naredili pomemben napredek na področju, ki je bilo žal dolga leta postavljeno na stranski tir.

Hvala lepa za pozornost.

**PODPRESEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Luka Mesec bo predstavil stališče Poslanske skupine Levica. Izvolite.

**LUKA MESEC (PS Levica):** Hvala lepa in lep pozdrav.

Jaz bom začel z malo širšim uvodom. Leta 1990 je bilo v Sloveniji 30 % vseh stanovanj javnih, najemniških. Potem pa se je s privatizacijo po hitrem postopku, tako imenovanim Jazbinškovim zakonom, delež javnih najemnih stanovanj v Sloveniji v samo 10 letih znižal na bore 3 %. Slovenija je tako trenutno evropska država, mislim, da smo celo na prvem mestu v Evropski uniji po tem, kako malo javnih najemnih stanovanj imamo. Če boste šli malo severno od nas, v Avstrijo ali v Nemčijo, boste videli, da tam odstotek javnih najemnih stanovanj presega tistega, ki smo ga mi imeli leta 1990, torej 30%.

In tukaj je nastal izvor problema. Se pravi, če je bil v jugoslovanskem socializmu stanovanje, če je bilo stanovanje v jugoslovanskem socializmu dojeta kot nekakšna pravica do strehe nad glavo, tudi slovenska ustava konec koncev stanovanje obravnava kot pravico, ga je privatizacija in kapitalizem spremenila v blago, se pravi iz neke socialne pravice je bilo stanovanje spremenjeno v popolnoma tržno blago, v katero lahko posega samo trg in ki se lahko menjuje samo na trgu, ne na podlagi potreb, ampak na podlagi sposobnosti plačila. In tako smo počasi prišli v današnje stanje, kjer, če pogledate okrog sebe,

### **109. TRAK: (VI) - 18.00**

(nadaljevanje) sploh po večjih mestih po Sloveniji, cene stanovanj letijo v nebo. Po Ljubljani pa po obali boste pa tudi našli kakšne kleti, ki se oddajajo za polovico minimalne plače in več.

Tako da je najbolj očitna posledica privatizacije javnega stanovanjskega fonda, kronično pomanjkanje javnih najemnih stanovanj, ki so pogoj za to, da lahko država na kakršenkoli način regulira cene najem in preko tega tudi cene stanovanj. Namreč, cene najemnin in cene stanovanj je treba brati skupaj. Če so najemnine visoke so temu ustrezno pač visoke tudi cene stanovanj, ker kot najbrž veste, ogromno ljudi danes po Sloveniji stanovanja kupuje kot investicijo. Dva moja znanca, ki prodajata stanovanje, pravita, da praktično vsak drugi, ki pride pač reče, saj jaz to kupujem kot investicijo. Ne kupujem tega stanovanja zase, ampak ga kupujem zato, da ga bom dal v najem. Najdejo se tudi taki, ki pridejo s kakšnim ponavadi tujim kapitalom, ogromno Rusov boste zadnje čase srečali po Ljubljani, ki stanovanja kupujejo kot investicijo v tem čisto pravem smislu, zgolj zaradi špekulacij, da bodo cene nepremičnin po tem mestu ali pa po Sloveniji še naprej rasle.



Da danes kupiš za 200 tisoč, čez tri leta bo pa mogoče to vredno več in se v tem smislu to splača narediti. In sedaj ko produktivnih investicij za ljudi s kapitalom manjka so stanovanja ponavadi investicija v katero se kapital v takih časih umika. Tudi iz Nemčije, če boste brali poročila, so poročali, da med popolnim gospodarskim krčem lani so cene nepremičnin praktično po vsej Nemčiji zrasle, zaradi tega, ker se je kapital pač umikal v investicije tja. No, kakorkoli, ključna naloga, ki bi jo morala država Slovenija v takih okoliščina opraviti, je izgradnja, čimprejšnja izgradnja nekega vsak minimalnega fonda javnih najemnih stanovanj.

Raziskave kažejo, da javnih najemnih stanovanj po Sloveniji manjka približno 10 tisoč, od tega 6 tisoč 700 v mestnih občinah, kar 4 tisoč 200 v mestni občini Ljubljana. In javnih najemnih stanovanj se več let ne gradi. Na račun tega pa na drugi strani, kot rečeno, se bohoti trg tržnih najemnih stanovanj, ker najemnine letijo v nebo in s tem cene stanovanj letijo v nebo, kar najbolj na svojih plečih občuti mlajša generacija, ki sedaj na trg dela šele vstopa in ki bi si rada uredila streho nad glavo. Tisti z rednimi zaposlitvami še pridejo do kreditov, ki jih bodo odplačevali 20, 25 let. Tisti v prekarnih zaposlitvah niti do kreditov ne pridejo. Absolutna nujnost je, da država to uredi na način, da začne graditi javna najemna stanovanja in preko tega prizemlji cene nepremičnin in cene najemnin.

Druga posledica te privatizacije v 90. letih je oteženo upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb, ki so danes povsod po Sloveniji lastniško razdrobljene in zato nastaja velik problem pri doseganju soglasij za gradbene posege, energetske obnove in druga večja vzdrževalna in investicijska dela. In vse to kar sem sedaj povedal so dejstva v luči katerih moramo presojeti novelo stanovanjskega zakona, ki jo obravnavamo danes. Ta tudi, po našem mnenju, po mnenju Levice, vsebuje tako dobre rešitve kot nekatere, ki so za nas nesprejemljive in jih bom v naslednjih točkah povzel.

V Levici najprej pozdravljamo ureditve, ki jih zakon prinaša na področju lastninsko pravnih razmerij, upravljanja večstanovanjskih stavb in s tem povezanimi inšpekcijskimi nadzori. Pozdravljamo tudi zvišanje možnosti zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, s tem bodo prišli do dolžniškega kapitala s katerim bodo lahko javna stanovanja gradili in to je rešitev, ki smo jo tudi sami že predlagali leta 2017. Pozdravljamo spremembe na področju subvencioniranja neprofitne najemnine, zlasti ponderiranje minimalnega dohodka za izračun subvencije

## **110. TRAK: (ŠZ) – 18.05**

(nadaljevanje) za enočlanska gospodinjstva in pa dvig najvišje subvencije neprofitne najemnine iz 80 na 85 % neprofitne najemnine ter dvig

subvencije k tržni najemnini. Prav tako se strinjamo s postopnim letnim povečevanjem vrednosti točke za določitev vrednosti neprofitne najemnine z 2,63 evra na 3,5 evra in pa napoved letnega usklajevanja, to bo sicer dvignilo stagnirajoče neprofitne najemnine, ampak kot rečeno sočasno se zvišuje subvencija tako da to ne bo prizadelo gospodinjestev z najnižjimi prihodki, bo pa na drugi strani s skladom omogočilo da začnejo vsaj približno svoje stanovanja, ki jih imajo v lasti amortizirati, ker problem je, da neprofitna najemnina ni bila usklajena že praktično 15 let. In če poslušate upravljalce stanovanjskih skladov vam bodo po celi Sloveniji povedali, da ne samo da nimajo za investicije, njihovi prihodki iz neprofitne najemnine so tako nizki, da nimajo niti denarja, da bi amortizirali tisto, kar si trenutno lastijo. Potem so se zgodili razni »by-passi«, da so stanovanjski skladi, investicijski denar, ki so ga imeli, namesto v neprofitna stanovanja, vlagali v gradnjo luksuznih tržnih stanovanj, zato da bi z njihovo prodajo pridobili sredstva za svojo osnovno dejavnost.

To je zgodba recimo projekta Brdo v Ljubljani. Na ta način so stanovanjski skladi še prispevali k poslabševanju že tako slabih trendov na nepremičninskem trgu, tako da je bilo nujno, da se to zatečeno stanje sanira. Kakorkoli, ima pa zakon tudi nekaj za nas nesprejemljivih rešitev. Prva, ki nam ni jasna je krajšanje odpovednega roka v primeru zamude plačila najemnine in krajšanje roka za izselitev, v tem primeru, ki ga določi sodišče. Tukaj je treba povedati, da je Slovenija po mednarodnih kazalcih, našli jih boste najbolje razložene na spletni platformi Global Property Guide, ki države razvršča v kategorije glede tega kako so njihove zakonodaje prilagojene najemnikom ali najemodajalcem, boste videli to sliko. V Evropi, v Evropski uniji ima 15 držav zakonodajo, ki je ugodna za najemnike. To so države, ki imajo najbolje urejeno stanovanjsko politiko, skandinavske države, Nemčija, Avstrija in tako naprej, po navadi so to tudi države, ki imajo močen javni najemniški fond.

Potem obstaja šest držav, ki ima nevtralno politiko, se pravi kjer je razmerje moči med najemodajalcev in najemnikom približno izravnano in pa šest držav, ki ima zakonodajo za najemnike izrazito neugodno. In Slovenija je seveda med slednjimi, med državami ki ima za najemnike že tako ali tako neugodno zakonodajo. Če hočete mogoče dokaz ali pa nekako ponazoritev iz življenja, pogledajte okoli sebe in vprašajte ljudi, ki jih poznate in najemajo stanovanje, kdo ima sklenjeno pogodbo za dolgoročen najem v tržem stanovanju. Ne v javno najemnem, ampak v tržnem.

Jaz sem sam najemal stanovanja praktično deset let in nikoli nisem imel pogodbe daljše kot za eno leto. Se pravi na eno leto se obnavlja in najemnik ni na noben način zaščiten pred dvigi cen, se pravi ko se pogodba izteče ob koncu leta, se začneš pogajati za novo in če ne pristaneš na dvig

cene, te enostavno najemodajalec zamenja s kom drugim. Jaz poznam kup ljudi, ki so se znašli v zelo prekatnih položajih zdaj med korona krizo in so jim najemodajalci med krizo, čeprav so ti ljudje, stanovalci utrpeli izpad dohodka, so jim zvišali cene najemnin.

Tako, da ne razumemo v poslanski skupini, zakaj bi v tem primeru razmerja moči, ki so že zdaj popolnoma v prid najemodajalcem v Sloveniji še povečevala. Dodatno jim moč daje že samo dejstvo, da stanovanj, najemnih stanovanj na trgu primanjkuje

### **111. TRAK: (AB) – 18.10**

(nadaljevanje) in ker so redka, se cena povečuje oziroma se lahko te cene, dvige cen privoščijo, tako da bi bilo treba tukaj iti ravno obratno smer in sicer siliti najemodajalce, da stanovanje oddajo za dolgoročni najem ali pa vsaj srednjeročni najem in da imajo znotraj te ureditve najemniki pač neko moč, da se lahko pogajajo pač o pogojih bivanja, o ceni in ostalo, ne pa da se jim pogodbe vsako leto menjajo.

Druga sporna rešitev zakona je javni najem stanovanj. Tukaj imamo predvsem vprašanja. Zakon namreč predvideva, da bo Stanovanjski sklad izvajal javni najem stanovanj, pri katerem bo imel vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, ki jih bo najel od zasebnikov in lahko oddal za 30 odstotkov več, kot znaša neprofitna najemnina.

Zdaj vprašanje, ki se tukaj pojavlja, je naslednje. Zakaj so stanovanja, ki jih bo ta Stanovanjski sklad, ki o izvajal javni najem stanovanj, na trgu prazna? Mislim, da je ta rešitev pisana na predpostavki, da so prazna zaradi tega, ker so takrat z Jazbinškovim zakonom ljudje, ki so zdaj verjetno že v letih in zanje več ne skrbijo, pač kakšno stanovanje dobili in je prazno, sami pa nimajo volje ali pa energije, da bi se z njim ukvarjali in ga bodo zato oddali Stanovanjskemu skladu v javni najem. Stanovanjski sklad jih bo popolnoma razbremenil kakršnikoli obveznosti glede tega stanovanja. Mislim, da je to predpostavka, na kateri je to pisano.

Ampak kot sem že prej na začetku rekel, problem je, da v Slovenijo, posebej v Ljubljano, vstopajo investitorji, ki nimajo praznih stanovanj zaradi tega, ker bi bili v letih in nemočni, da bi se z njimi ukvarjali, ampak ki stanovanja eksplicitno kupujejo kot investicijo. Tako da nam v tem smislu nas skrbi, da se bo ta trend še poslabšal. Če nekdo, ki si lahko stanovanje ob pričakovanju, da bodo cene še naprej rastle na trgu, privošči kot neko špekulativno investicijo, bi se mu v bistvu tudi splačalo, da enostavno pač to stanovanje odda Stanovanjskemu skladu in je razbremenjen kakršnihkoli obveznosti v zvezi s tem. Dobi pa v bistvu državno subvencijo za to svojo špekulativno investicijo. To pa je vprašanje za ministrstvo, pa me zanima kako bo na to odgovarjalo.

Tako da v Levici, če strnem, bomo zaradi nekaterih zadržkov glede tega zakona, predvsem teh zadnjih dveh, ki sem jih povedal v prvem branju vzdržani, v drugem bomo pa vložili amandmaje, s katerim bomo poskušali pomanjkljivosti zakona oziroma stvari, ki se nam ne zdijo v redu, popraviti in bomo našo podporo vezali glede na sprejem teh amandmajev.

**PODPRESEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Mihael Prevc bo predstavil stališče Poslanske skupine Nova Slovenija – krščanski demokrati.

**MIHAEL PREVC (PS NSi):** Hvala za besedo. Spoštovani kolegice in kolegi! Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona v prvi vrsti rešuje najbolj pereče težave na področju večstanovanjskih stavb, neprofitnih najemnin in najemnih stanovanj. Bojim pa se, da spremembe, ki jih na teh področjih prinaša predlog zakona pomenijo le gašenje požara. Za bolj celovito prenovo stanovanjskega zakona pa bo prav kmalu potrebna še kakšna razprava. V predlogu zakona se na področju večstanovanjskih stavb znižujejo zahtevana soglasja zaradi česar bo lažje izvajati razna vzdrževalna dela in obnovitvena dela v večstanovanjskih zgradbah. Namreč po zdajšnji ureditvi je praktično nemogoče dobiti soglasja za gradbena dela na skupnih delih stanovanjske zgradbe, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje,

## **112. TRAK: (VP) - 18.15**

(nadaljevanje) saj je potrebno pridobiti soglasje od vseh etažnih lastnikov, se pravi 100-procentno, medtem pa, ko nov predlog zakona znižuje zahtevana soglasja le za več kot 75 % etažnih lastnikov. Seveda pa je potrebno poudariti, da predlog zakona določa pravno varstvo za preglasovanje etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču. Možnost elektronskega glasovanja etažnih lastnikov o poslih upravljanja večstanovanjske stavbe pa bo vsekakor pripomoglo k hitrejšemu dogovarjanju in pridobivanju soglasij. Na področju neprofitnih najemnin predlog zakona zvišuje vrednost točke kot osnove za določitev neprofitne najemnine, in sicer iz trenutke 2,63 evra na 3,50 evra, pri čemer je predvideno triletno prehodno obdobje s postopnim dvigom. Po uveljavitvi polne višine stanovanjske točke pa se predvideva letno usklajevanje točke z rastjo cen življenjskih stroškov. Vrednost točke se zaradi odsotnosti pravne podlage ni spreminjala od prevzema evra, torej od leta 2007. Posledično temu je realna vrednost neprofitne najemnine iz leta v leto padala in enostavno ni več pokrivala potrebnih stroškov uporabe stanovanja. Po 14-ih letih je stanje tako pereče, da stanovanjski skladi in občine prodajajo neprofitna stanovanja, saj ne zmorejo več pokrivati

stroškov uporabe stanovanja, hkrati pa tudi ni interesa za gradnjo ali nakup novih najemnih stanovanj. To pa je tudi glavni razlog, da se čakalne dobe za dodelitev neprofitnega stanovanja samo podaljšujejo. Iz priložene tabele je razvidno, da bi se na osnovi višje vrednosti točke neprofitna najemnina za 65 kvadratnih metrov veliko stanovanje iz sedanjih 253,50 evra zvišala na 337,35 evra. Predlog zakona pa predvideva tudi zvišanje subvencij za neprofitne najemnine, kar pomeni, da se višina najemnine predvsem za tiste najšibkejše družine nebi povišala.

Glavni cilj predloga zakona pa je reševanje pereče problematike na področju pomanjkanja najemnih stanovanj. V Novi Sloveniji močno upamo, da se bo na račun zvišanja točke neprofitne najemnine in zmožnostjo višjega zadolževanja stanovanjskih skladov srednjeročno in dolgoročno v Sloveniji zgradilo bistveno več javnih stanovanj. Kratkoročna pa je potrebna čim hitrejša aktivacija obstoječih nezasedenih stanovanj. Mimogrede, obstaja ocena, da je v Ljubljani kar 25 tisoč takšnih stanovanj. V Novi Sloveniji upamo, da se bo lahko s pomočjo javne najemniške službe, za razliko od novogradenj, zagotovilo čim več novih javnih najemniških stanovanj, saj so nenazadnje finančne posledice bistveno manjše od morebitne investicije v gradnjo dodatnih 2 tisoč javnih najemnih stanovanj, kolikor jih bo javna najemniška služba predvidoma zagotavljala od leta 2025.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo lahko za stanovanja, ki jih bo vzel v javni najem, lastniku plačal največ 1,3-kratnik neprofitne najemnine za primerljivo stanovanje. V praksi to pomeni, da bi lastnik z oddajo stanovanja s 65 kvadratnih metrov v Ljubljani preko javne najemniške službe dobil največ 438 evrov, medtem ko bi na trgu lahko oddal za 550 do 900 evrov. V primeru zakona ne gre torej za poseganje na prosti trg stanovanj, ki se že tako ali tako oddajajo,

### **113. TRAK: (TB) – 18.20**

(nadaljevanje) temveč gre predvsem za spodbujanje k oddaji tistih stanovanj, ki bi sicer ostala prazna, ker so lastniki starejši oziroma ljudje, ki se ne želijo ukvarjati z birokracijo, bojijo se problematičnih najemnikov in tako dalje.

V Novi Sloveniji mislimo, da bi bilo treba za sprostitev tudi drugih najemnih stanovanj, na trg uvesti še druge ukrepe, zlasti na področju davčne politike, predvsem znižanje davčne stopnje za oddajanje stanovanj v najem, saj ta, zahvaljujoč prejšnji Vladi, znaša kar 27,5 %. Posledično temu, se številna stanovanja oddajajo na črno ali pa se sploh ne oddajajo. Prav tako pa bo za večji interes lastnikov, za oddajo stanovanj v najem, potrebna tudi večja zaščita lastnikov.

Kar nekaj pripomb so na predlog zakona posredovale lokalne skupnosti. V Novi Sloveniji smo prepričani, da predlog zakona občinam ponuja več sredstev za izgradnjo novih najemniških stanovanj, predvsem zaradi višjih neprofitnih najemnin in možnosti višjega zadolževanja stanovanjskih skladov. Naj pa poudarim, da jim je del finančnega bremena – občinam, namreč -, na področju stanovanj odvzel tudi Zakon o razbremenitvi občin, v katerem se je celoten strošek subvencioniranja tržnih najemnin z občin prenesel na državni proračun, poleg tega pa so bile občine deležne tudi višjih povprečnin.

V programu Nove Slovenije imamo zapisano, da mora biti vsakemu državljanu, zlasti pa družinam z otroki, dosegljiva realna možnost, da si zagotovi vsaj minimalni stanovanjski standard, v lastnem, najetem stanovanju ali stanovanjski hiši. Cenovno dostopna stanovanja morajo biti del obljube o blaginji socialno tržnega gospodarstva.

Ker predlog zakona vsaj delno gre v to smer, v Novi Sloveniji smatramo, da je kot tak primeren za nadaljnjo obravnavo, kjer pa ga bomo s svojimi predlogi skušali še izboljšati.

Hvala lepa.

**PODPREDSIEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Mag. Andrej Rajh bo predstavil stališče Poslanske skupine Stranke Alenke Bratušek.

Izvolite.

**MAG. ANDREJ RAJH (PS SAB):** Spoštovani podpredsednik, spoštovani državni sekretar, kolegice poslanke in poslanci.

Oktobra, leta 2003, je začel veljati obstoječi Stanovanjski zakon. Zakon, ki je nadomestil tako imenovan Jazbinškov zakon iz leta 1991, uporabljamo še danes, in se je v teh letih štirikrat spreminjal in dopolnjeval. Danes obravnavamo Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki ga je Vlada januarja sprejela in predložila Državnemu zboru. Z novelo zakona se tako ponovno, zgolj parcialno, posega v določene dele stanovanjske politike.

Ključni predlog spremembe zakona je uskladitev neprofitne najemnine, ki se bo prvič po letu 2007, postopno zvišala skupaj za 33 %. Za primerjavo; po novem bo za 45 kvadratnih metrov veliko stanovanje treba plačati 239 evrov najemnine, do sedaj 179. Ob tem se bo subvencija najemnine zvišala na največ 85 % priznane neprofitne najemnine. Doslej je bila ta meja pri 80 odstotkih. Hkrati se bodo zvišale tudi subvencije za najem tržnih stanovanj. Eden glavnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj je ravno neustrezna višina neprofitne najemnine, zaradi česar skladi niso sposobni ohranjati obstoječega fonda stanovanj, kaj šele investirati v gradnjo novih.

Obstoječa neprofitna najemnina ne pokriva stroškov delovanja sklada, prav tako država ne zagotavlja sredstev za pokrivanje in izterjavo neplačanih obveznosti najemnikov, za katere sklad subsidiarno jamči. Prav bi bilo, da država te obveznosti, če jih nalaga, tudi prevzame in zagotovi sredstva. Na ministrstvu ocenjujejo, da je v državi danes praznih 20 do 30 tisoč stanovanj

#### **114. TRAK: (MT) – 18.25**

(nadaljevanje) v zasebni lasti, ki se ne nahajajo na najemnem trgu. Točnega podatka ni, saj ne obstaja kataster rabe stanovanj, ki bi v realnem času omogočil državi in lokalnim skupnostim spremljati dogajanja na stanovanjskem najemnem trgu in reagirati na anomalije. V tem smislu na nerazumne cene v realnem času. Del te rešitve bo pomenila vzpostavitev obljubljenih javnih najemnih služb, s katero bi najhitreje aktivirali najem številnih praznih stanovanj, ki so nezasedena. Sklad bo najemal stanovanja na trgu in jih oddajal v nadaljnji najem. Z vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, bo lastnike stanovanj razbremenil vseh poslov in tveganj povezanih z oddajo stanovanj.

Dodatno spregledano priložnost predstavljajo stanovanja, ki so relativno v slabem stanju, a bi se jih z zmernimi vlaganji dalo aktivirati. Zakonski predlog jih žal ne naslavlja. Tako bi lahko javna najemna služba prevzela vlogo institucije, ki bi objekt obnovila in spravila v ponovno funkcijo, torej prevzela neke funkcije javno-zasebnega partnerstva, kot ga priznamo, kot ga poznamo v primeru energetskega pogodbeništvu in se izvaja na primeru številnih javnih stavb, kot so šole, knjižnice in drugi javni objekti. V resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 je zapisana ocena, da se skoraj četrtina najemnih stanovanj oddaja nelegalno. Razlogi so različni in izvirajo od velikih in visokih davkov ter do nepredvidljivosti najemnih razmerji, zato je potrebno vzpostaviti mehanizme, ki bodo vzpostavili in utrdili zaupanje med najemodajalci in najemniki.

Prioriteta stranke SAB so stanovanja za mlade, ki imajo zaradi negotovih oblik zaposlitve in nerazumno visokih najemnin in cen stanovanj oteženo osamosvajanje. Jasen signal s strani vlade glede ukrepov in doseganja ciljev na trgu nepremičnin je zato ključnega pomena, da bodo najemna in tudi lastniška stanovanja postala dostopnejša. V SAB reševanje stanovanjske problematike jemljemo zelo resno, zato obžalujemo, da je vlada namesto celovite prenove stanovanjske zakonodaje sprejela zgolj nekatere, sicer dobrodošle popravke. Vlada je dala med drugim še soglasje k obveznim ločenim fiduciarnim računom za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej, zmanjšanje števila potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno

gradbeno dovoljenje in skrajšanje odpovednih rokov najemne pogodbe. Med spremembami so izpostavili tudi predkupno pravico stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji. Kot je zapisano v ustavi, država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Iz tega izhaja, da bi morala aktivno delovati in posredovati na trgu nepremičnin, ko se na njem pojavijo anomalije. A tega brez možnosti pregleda stanja na trgu v realnem času ni mogoče. Kako si Slovenke in Slovenci razlagamo, da v času krize, ko so ljudem upadli prihodki, varnost zaposlitev pa je postala manj gotova in so številna stanovanja nezasedena, cene nepremičnin rastejo. Zaslužnjevanje generacij s tridesetletnimi posojili ni odgovor, na katerega bi lahko bila država in vlada ponosna. Na nivoju države bi zato morali definirati ciljne višine najemnin in s tem tudi posredno cen stanovanjske gradnje in temu prilagoditi ukrepe. Tako bi se neprofitne najemnine nekoliko zvišale, sorazmerno temu tudi subvencije za upravičence, kar je pa bistveno, padle bi tržne najemnine. V stranki SAB zato predlogu ne bomo nasprotovali, pričakujemo pa od vlade, da bo sprejela ukrepe, ki bodo tematiko naslovili celostno. Hvala lepa.

**PODPREDSEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Stališče Poslanske skupine Demokratične stranke upokojencev Slovenije bo predstavil Ivan Hršak. Izvolite.

**IVAN HRŠAK (PS DeSUS):** Hvala za besedo, spoštovani podpredsednik, spoštovani kolegice in kolegi.

V Sloveniji se že več kot desetletje soočamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj.

### **118. TRAK: (ŠZ) – 18.30**

(nadaljevanje) Ponudba javnih stanovanj enostavno ne sledi povpraševanju, otežen je tudi dostop do primernih stanovanj. Še posebej pereč je ta problem pri mladih, socialno šibkih in drugih ranljivih skupinah. Po razpoložljivih podatkih je na državni ravni zaznana potreba po skoraj 10 tisoč dodatnih javnih najemnih stanovanjih, 600 bivalnih enotah in vsaj 500 oskrbovanih stanovanjih. Delež zasebnih stanovanj je zelo visok, kar povzroča težave pri sprejemanju odločitev, povezanih z vzdrževanjem stanovanjskega fonda, posledično se stanovanjski fond stara in tako smo prišli v situacijo, ko le ta ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške. Temeljni razlog za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj je prenizka neprofitna



najemnina. Ker se vrednost točke za določene neprofitne najemnine ni realizirala oziroma usklajevala kar 13 let, ta najemnina lastnikom ne omogoča pokrivanja stanovanjskih stroškov.

Obstoječe neprofitne najemnine tako lastnikom stanovanj ne omogočajo ohranitve obsega obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj, prav tako ni interesa za investicije v gradnjo novih javnih stanovanj. Dogaja se celo, da se javna najemna stanovanja prodajajo in se kupnina porabi za kritje materialnih stroškov delovanja javnih stanovanjskih skladov in občin. Ne usklajevanje vrednosti točke ogroža obstoj in delovanje javnih stanovanjskih skladov, zato je nujno ukrepati v smeri, ki bo skladom omogočila gospodarno ravnanje s fondom javnih najemnih stanovanj. Zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj je prav tako pomembno, da se aktivirajo obstoječa, a ne naseljena stanovanja in se tako vsaj delno poveča število uporabnih stanovanj. Statistični podatki kažejo, da število stanovanj v Sloveniji presega število gospodinjstev. V državi je približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega, a kljub temu številni lastniki svojih stanovanj ne želijo oddati v najem na trgu, tudi zaradi bojazni, da najemnika, ki ne plačuje najemnine in stroškov ali drugače krši najemno pogodbo, ne bodo mogli izseliti iz stanovanja.

V Poslanski skupini DeSUS pozdravljamo rešitev o noveli, da se bo kljub realizaciji vrednosti točke, ki bo posledično pomenila tudi višjo najemnino, skladno s tem zvišala tudi subvencija uporabnikom stanovanja. S to rešitvijo se prav nič ne bo posegalo v socialni položaj najšibkejših, v katere sodijo tudi upokojenci, kar se nam zdi ključno. Dobra rešitev o noveli se nam zdi tudi vzpostavitev tako imenovane javne najemne službe, saj veliko ljudi, predvsem starejših ravno iz razloga pravne varnosti, zdaj stanovanja ne želi dati v najem. Tako bodo imeli najemodajalci s strani stanovanjskega sklada tako pravno varnost, kot tudi finančno korist. V načrtu za okrepanje in odpornost je predvidena finančna injekcija v višini 100 milijonov evrov. Tako naj bi v kombinaciji z zakonskimi rešitvami na področju stanovanjske politike v naslednjih desetih letih pridobili okoli 10 tisoč novih javnih najemnih stanovanj, kar v Poslanski skupini DeSUS zelo pozdravljamo. Novela izboljšuje tudi pogoje upravljanja stanovanj, saj le ta natančno razmejuje naloge upravnikov. Ena izmed dobrih rešitev je, da se znižuje soglasje etažnih lastnikov iz 100 % na 75 % za nekatera dela, za ostala vzdrževalna dela pa na 50 %, kar bo omogočilo lažje ter hitrejše iskanje soglasja med posameznimi etažnimi lastniki ter posledično tudi manjšo možnost blokiranja in zavlačevanja nekaterih etažnih lastnikov pri vzdrževalnih delih stanovanjskih zgradb. V Poslanski skupini DeSUS smo mnenja, da je novela pomemben korak k modernizaciji stanovanjske zakonodaje, saj rešuje nekatere najnujnejše težave in jo zato pozdravljamo.

Pričakujemo pa, da se bodo v kratkem poiskali tudi odgovori oziroma rešitve za vprašanja, ki jih ta novela ni zajela, so jih pa izpostavila različna združenja, ki se ukvarjajo s stanovanjsko problematiko in politiko.

Hvala.

**PODPREDSIEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Stališče Poslanske skupine Slovenske nacionalne stranke bo predstavil Dušan Šiško.

Izvolite, imate besedo.

#### **116. TRAK: (AB) – 18.35**

**DUŠAN ŠIŠKO (PS SNS):** Predsedujoči, se opravičujem, ampak enkrat ste omenili, da mora nekdo še prej razkužiti tukaj, tako da sem malo zamudil.

Hvala.

Pred seboj imamo novelo zakona, s katero se posega v marsikatero področje. Z njo se posega ureditev pogodbenega prava stanovanjske problematike, problematike urejanja odnosov med etažnimi lastniki in celo ukinja en zakon. Kar zadeva določitev vrednosti točke, se o tem ne bomo opredelili, kajti gre za strokovno odločitev in je lahko vedno tako predmet graje, kot predmet pohvale. Kar zadeva skrajševanja odpovednega roka iz 90 na 60 dni, toplo pozdravljamo. Ko je enkrat razmerje med pogodbenima strankama omajano, je popolnoma nesmiselno, da se obdobja razhoda določa na 90 dni. Prav tako so zelo dobrodošle spremembe, ki se nanašajo na upravnike stavb. Zaradi preteklega netransparentnega delovanja, je njihov ugled v družbi močno načet. Prav je, da se podvržejo strožjim nadzornim mehanizmom.

Kar zadeva reševanje stanovanjske politike preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki bo od lastnikov stanovanj slednje vzel v najem, v nadalje pa prav ta stanovanja oddajal v podnajem, je dobra rešitev. S takšnim pristopom se bo zagotovo marsikatera prazna nepremičnina ponovno zapolnila z ljudmi. Gre za izpolnjevanje temeljne funkcije same stavbe, saj je slednja namenjena prav ljudem. Obstoječi lastniki bodo tako razbremenjeni vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim takšna odločitev zagotavlja prejetje rednih dohodkov. Pri tem opozarjamo na nadgradnjo predlagane rešitve in sicer po vzoru drugih evropskih držav. Stavbe strogih mestnih središč imajo velikokrat prazne ogromne površine na podstrešju. Država ali občina bi lahko ponudila tem lastnikom, da se na svoj račun energetsko obnovi celotno stavbo, v zameno za takšno investicijo pa bi vpisala z lastninsko pravico na podstrešnem prostoru. Naslednji korak bi bil ureditev stanovanj v teh sedaj praznih in neizkoriščenih prostorih. Ti prostori bi se lahko ponudilo tako

študentom, kot tudi zainteresiranim najemnikom in s plačilom najemnine bi se dolgoročno vsi stroški pokrili. V takšnem sistemu praktično ni poraženca, ker vsaka oseba nekaj pridobi.

Prostora je vedno manj in ni vedno prava pot, da se stanovanjska problematika rešuje z novogradnjami, saj se s slednjimi le še vpliva na trg nepremičnin. Grajamo pa odločitev, da je še vedno za obremenitev rezervnega sklada potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. Sredstva rezervnega sklada so strogo namenska sredstva in velikokrat tudi edina možna sredstva za izvedbo investicije. Na terenu je ogromno težav prav, ko zaradi le enega nesoglasja upravnik ne more obremeniti rezervnega sklada. S pridobljenimi sredstvi bi lahko upravnik začel z investicijo, tako pač mora čakati leta in leta, da se nabere dovolj sredstev.

**PODPREDSEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Bojan Podkrajšek bo predstavil stališče Poslanske skupine Slovenske demokratske stranke.

Izvolite.

**BOJAN PODKRAJŠEK (PS SDS):** Spoštovani podpredsednik, hvala za dano besedo. Cenjeni državni sekretar s sodelavko, cenjene kolegice in kolegi!

Pred nami je predlog zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona. Spremembe stanovanjskega zakona bodo pripomogle h krepitvi fonda javnih najemnin stanovanj, najemnih stanovanj. Temeljne novosti, ki bodo zaustavile krčenje števila javnih najemnin najemnih stanovanj in omogočale pridobivanje novih. Vzpostavitev javne najemniške službe omogoča najvišje zadolževanje stanovanjskih skladov,

#### **117. TRAK: (IP) – 18.40**

(nadaljevanje) uskladitev višine neprofitne najemnine ter prilagoditev sistema subvencioniranja, ki bo zaščitila socialno ogrožena gospodinjstva. Stanovanjski zakon zasleduje predvsem naslednje bistvene strateške cilje. Decentralizacijo in skladen regionalni razvoj, pravnost stanovanjske politike, povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah, vzpostavitev sistema vira za gradnjo stanovanj, uskladitev neprofitne najemnine, uskladitev vrednosti točke iz obstoječe vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,33, postopno pa v triletnem obdobju na 4 evre, prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine za zaščito socialno ranljivih ob uskladitvi neprofitne najemnine, izvajanje javnega najema stanovanj, obvezni ločeni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej, znižanje potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšanje in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje, skrajšanje

odpovednih rokov najemne pogodbe, omogočeno višje zadolževanje stanovanjskih skladov, predkupna pravica stanovanjskemu skladu Republike Slovenije pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji.

V Sloveniji se soočamo z občutnim pomanjkanjem najemnih stanovanj, in sicer predvsem za mlade, starejše in socialno ogrožene skupine.

Sprememba stanovanjskega zakona zato omogoča izgradnjo primerne števila dostopnih javnih najemnih stanovanj. Spremembe bodo pripomogle h krepitvi fonda javnih stanovanj. To bo mogoče z vzpostavitvijo javne najemniške službe, uskladitev višine neprofitne najemnine ter prilagoditev sistema subvencioniranja, ki bo zaščitila socialno ogrožena gospodinjstva.

Tudi v Sloveniji je veliko praznih stanovanj, ki jih lastniki iz različnih razlogov ne želijo dati na trgu. Sprememba stanovanjskega zakona vzpostavlja javno najemniško službo, ki bo imela vloga posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike bo razbremenila tveganj in jim zagotovila določeno prejetje rednih dohodkov. Tako se bodo za oddajo lahko odločili tudi tisti, ki imajo do tega zadržke.

Spremembe stanovanjskega zakona državi in občinam omogočajo dodatno sredstva za izvajanje stanovanjske politike. Tako se pri investicijah spodbuja interes za gradnjo novih stanovanj za mlade družine, čakajoč prosilci za lažje in hitrejše, da bodo lažje in hitrejše prišli do primerne doma. Novela stanovanjskega sklada daje pravno podlago tudi za povišano zadolževanje javnih skladov, tako do občinskih kot državnega. Po novem bi se tako stanovanjski sklad Republike Slovenije zadolžil do 50 % svojega namenskega premoženja, prav tako pa bi se do 50 % lahko zadolžil tudi občinski javni stanovanjski skladi. Ocenjujemo, da bi dodatna zadolžitev v skladu znašala okvirno okoli 200 milijonov evrov, kar bi lahko omogočilo investicijo v izgradnjo okrog tisoč 700 novih stanovanj. Dodatno zadolževanje bo potekalo postopno in bo odvisno od pripravljenih projektov za gradnjo. Uvaja se tudi nekoliko hitrejša možnost odpovedovanja najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov v roku. Skrajšuje se tudi odpovedni rok najemnih pogodb tako za lastnika kot najemnika.

Spoštovani državni sekretar, v poslanski skupini Slovenske demokratske stranke so zagotovljeni glasovi za novelo zakona.

Hvala za vašo pozornost.

**PODPREDSIEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Končali smo s predstavitvijo stališč poslanskih skupin.

Sledi splošna razprava poslank in poslancev o predlogu zakona. Najprej dobi besedo Edvard Paulič, za njim pa mag. Marko Koprivc.

Izvolite, imate besedo.

**EDVARD PAULIČ (PS LMŠ):** Hvala za besedo, predsedujoči.

Institut splošne razprave se po mojem mnenju v Državnem zboru uporablja premalokrat. To je namreč priložnost,

### **118. TRAK: (VI) - 18.45**

(nadaljevanje) da si izmenjamo mnenja glede določenega družbenega področja in ugotovimo ali je sploh potrebno to področje pravno urediti. In vsekakor se lahko strinjamo, da je stanovanjska politika ena od takšnih tem, ki potrebuje splošno razpravo.

Stanovanjska problematika se dotika vseh generacij. Mlajša generacija se s tem srečuje ko želi prvič reševati stanovanjski problem, pa nima niti zadostnih sredstev, niti ni na trgu na voljo zadostno število stanovanj. Tu gre za čisto tržno logiko. Ceno določata ponudba in povpraševanje. Čeprav na prvi pogled ni očitno se s stanovanjsko problematiko srečujejo tudi starejši. Če dam en primer, veliko starejših ostane samih v večjih družinskih hišah ali v stanovanjih in bi želeli, recimo, iti v oskrbovano stanovanje, pa le-teh ni na voljo. Ena od možnosti delne rešitve te stanovanjske problematike bi bila lahko zadružna oblika stanovanjskih skupnosti, ki bila prilagojena bivanju, recimo, starejših občanov, pa tega v Sloveniji še ne poznamo oziroma niti nimamo zakonske podlage, kolikor je meni poznano. V LMŠ pozdravljamo prizadevanje in sprejem konkretnih ukrepov, ki so usmerjeni v reševanje stanovanjske problematike. Osnutek novega stanovanjskega zakona je bil pripravljen že v času vlade Marjana Šarca. Aktualna vlada je v noveli sicer povzela oziroma prevzela določene rešitve, ne pa vseh. V osnutki zakona iz časa prejšnje vlade je bilo tako recimo predvideno, da bi stanovanjski sklad Republike Slovenije nudil poročta za kredite državljanom, ki prvič rešujejo stanovanjski problem, pa jim oblika zaposlitve oziroma višina dohodka ne omogoča samostojne pridobitve kredita. V primeru, da kreditojemalec kredita ne bi mogel več odplačevati bi odplačevanje dolga prevzel stanovanjski sklad, hkrati pa bi upravičencu omočil nadaljnje bivanje v stanovanju na podlagi najemnega razmerja za nedoločen čas. Ta najemnik pa bi plačeval stroškovno najemnino.

Danes mora, recimo, mlajši par, ki želi kredit za nakup stanovanja vzeti hipoteko na nepremičnino, banka praviloma zahteva tudi poroka. Če bi to poročto prevzel stanovanjski sklad bi mladi oziroma tisti, ki prvič rešujejo stanovanjski problem do kredita prišli bistveno lažje. Hkrati bi jim to zagotavljalo tudi določeno stopnjo varnosti v primeru nekih nepredvidenih dogodkov, ki bi vplivali na njihov socialni oziroma ekonomski položaj.

Poročta za kredite v današnji noveli zakona žal ni. Ena od sprememb, ki jo prav tako pogrešam je predlog za izboljšavo enotnega registra upravnikov

stavb. Jaz vem, da po trenutni zakonodaji se že vodi nek register upravnikov, a, po mojem mnenju, bi se ga dalo še izboljšati. Sploh glede na to, da kot družba stremimo k digitalizaciji vseh sistemov. Prejšnja vlada je predvidela elektronski javni register upravnikov stanovanjskih stavb, ki bi ga vzpostavilo in z njim upravljalo Ministrstvo za okolje in prostor.

Ta rešitev se mi zdi smiselna, predvsem z vidika varnosti lastnikov stanovanj, saj bi šlo za zaupanja vreden javni podatek. Lastniki stanovanj bi na trgu lažje poiskali izvajalce upravniških storitev. Po drugi strani pa bi bili upravniki podvrženi bolj zdravi oziroma večji konkurenci in s tem bi se še dodatno zmanjšala možnost nepoštenih poslovnih praks nekaterih upravnikov. Predlagatelj ohranja pojem »neprofitne najemnine« in zvišuje vrednost točke, ki jih določa višino te najemnine. Hkrati sicer predvideva tudi povišanje subvencije za plačevanje neprofitne najemnine. Ampak tu bi želel izpostaviti pomislek, na katerega so opozorili tudi nekateri strokovnjaki s tega področja. Vprašanje namreč je, kje in kakšna bo tista meja, ki bo določala kdo bo prejemnik nove višje subvencije in kdo bo padel v skupino tistih, ki bodo po novem plačevali višjo najemnino.

Zavedati se moramo, da bo recimo povprečna štiričlanska družina, ki zasluži mesečno cirka 2 tisoč 200 evrov po novem za stanovanje veliko 65 kvadratnih metrov namesto 250 plačevala 340 evrov.

### **119. TRAK: (VP) - 18.50**

(nadaljevanje) Torej ob povišanju vrednosti točke in hkratnem dvigu subvencije je pravo vprašanje, koga bo tak ukrep v praksi prizadel. Upoštevati je potrebno tudi dejstvo, da ne vemo, koliko časa bo trajala ta gospodarska kriza, v kateri se nahajamo. Predlog tudi ne vsebuje zakonske podlage za ustanovitev stanovanjskih zadrug, za katere sem že uvodoma povedal, da v tujini predstavljajo enega izmed načinov reševanja stanovanjskega problema za posamezne družbene skupine. Prejšnji osnutek zakona je to urejal in zdi se mi škoda, da predlagatelj tega ni povzel, še posebej, če vemo, da v Evropi poznamo več oblik stanovanjskega zadružništva, ki imajo v večini razvitejših držav dolgo tradicijo. Obstajajo različni modeli zadrug, lahko so lastniške, najemne ali pa kombinirane.

Če se za konec dotaknem še vzpostavitve javne najemniške službe, ki bo v imenu lastnikov stanovanj le-ta oddajala, z njimi upravljala in jih tudi vzdrževala. S tem se zasleduje cilj povečanja oddaje praznih stanovanj in odprave zadržkov lastnikov, kot so recimo strah pred nezmožnostjo izselitve najemnikov, strah pred problemi pri prekinitvi najemne pogodbe, strah pred uničevanjem stanovanj in podobno. Zdaj, sam osebno ne verjamem, da bo to dovoljšen motivator, da bodo ti lastniki stanovanja dali

na trg. Namreč, če bi stanovanje želeli oddati, bi to storili po tržni, ne po stroškovni najemnini. Predlagatelj novele napoveduje, da bi javna najemniška služba v letu 2022 dobila 100, v letu 2023 500, v letu 2024 1000 in v letu 2025 kar 2 tisoč stanovanj. Prepričan sem, da je ta napoved nerealna; bi pa bila izvedljiva, če bi po vzoru iz tujine, recimo, uvedli davčno olajšavo za primer, da lastnik prazno stanovanje odda. In tudi tega predloga v tej noveli zakona nisem zasledil.

Če počasi zaključim. Predlog zakona sicer vsebuje kar nekaj dobrih rešitev, ki bodo vsaj delno pripomogle k izboljšanju stanovanjske problematike, je pa po mojem mnenju premalo ambiciozen. To področje je potrebno urediti celovito.

**PODPREDSIEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Besedo ima mag. Marko Koprivc, za njim pa bo razpravljal mag. Andrej Rajh.

Izvolite.

**MAG. MARKO KOPRIVC (PS SD):** Hvala lepa za besedo.

No, področje, ki ga zdaj obravnavamo, jaz mislim, da je zelo pomembno in eno res ključnih področij, kateremu bi bilo potrebno namenjati mnogo, mnogo več časa in pozornosti. Zdaj, dejstvo je, da od leta 1990 oziroma 1991, od t. i. Jazbinškovega zakona, je bilo na področju skrbi za vzpostavljanje mreže najemnih stanovanj narejenega zelo, zelo malo. Če smo imeli do leta 1990, do vzpostavitve kapitalističnega družbenega reda, to področje res zelo dobro urejeno, namreč imeli smo nadpovprečno visok ta, takrat se je reklo družbeni fond stanovanj, se je potem v času Demosove vlade s tem t. i. Jazbinškovim zakonom ta celoten fond najemnih stanovanj razprodal trenutnim uporabnikom. S tem se je dejansko rešilo stanovanjsko problematiko tiste generacije – tukaj nimamo kaj reči -, hkrati pa se je pustilo na cedilu vse ostale in v celoti se je pač ta najemni fond stanovanj razprodal. In kaj je posledica tega? Da imamo danes v Republiki Sloveniji več kot 90-procentni delež lastniških stanovanj. Pa da ponazorim samo kot primer, na primer v Nemčiji je ta procent 51. Se pravi, daleč, daleč nad povprečjem Evropske unije in evropskih držav imamo mi delež lastniških stanovanj, kar nikakor ni dobro in predstavlja predvsem zelo, zelo velik problem mladim, mladim družinam, da se lahko osamosvojijo in odselijo na svoje.

Zdaj, velik problem je bil tudi ta, da je javni stanovanjski sklad do pred nekaj zadnjih let, recimo zadnjih 10 let, v začetku predvsem gradil za prodajo, kar pa ni namen. Namen je, da se bi vzpostavil nek javni fond javnih stanovanj,

**120. TRAK: (AB) – 18.55**

(nadaljevanje) ki bi se gradil za oddajanje pa neprofitnih najemnin, ne pa za prodajo.

Zdaj prejšnja Vlada je pripravila celovit predlog pač sprememb področja stanovanjske zakonodaje. Žal do sprejetja zaradi predčasnega konca te Vlade ni prišlo. Tudi predlog, ki ga danes obravnavamo, prinaša nekaj dobrih rešitev. Če bi rekel drugače, ne bi govoril resnice. Socialni demokrati pa menimo, da bi vendarle bilo treba področje urejati bolj celovito.

Predvsem pa, kar je pa ključno, mogli bi namenjati več sredstev za gradnjo stanovanj, ki bi bila namenjena javnemu, neprofitnemu najemu. To je ključno, ker v Republiki Sloveniji podpovprečno namenjamo tudi delež BDP-ja za področje pač gradnje teh stanovanj. In dokler ne bo dodatnih sredstev za to, bomo težko zadevo rešili.

Je pa res, kot sem povedal, da s tem predlogom zakona določene stvari urejate. Urejate najemna razmerja, urejate razmerja pač med etažnimi lastniki znotraj večstanovanjske zgradbe. Tudi javna najemna služba je velik doprinos, se pravi na ta način bi lahko tudi lastnikom nepremičnin, v katerih ne živijo, omogočili, da pač neka ta služba, država recimo poenostavljeno, poskrbi za to, da se pač to stanovanje spravi v nek dolgoročnejši najem. Pomembno je tudi, da zakon omogoča večje zadolževanje stanovanjskim skladom. Namreč številni stanovanjski skladi – jaz lahko govorim predvsem o ljubljanskem stanovanjskem skladu, ves čas opozarjajo, da je problem v tem, da se ne morejo bolj kot toliko zadolžiti in s tem ne morejo pač graditi dodatnih stanovanj.

Morate vedeti, da največji problem je v Ljubljani. Od 10 tisoč stanovanj teh neprofitnih najemnih stanovanj, ki jih trenutno v celotni državi primanjkuje glede na potrebe, ki se kažejo preko razpisov. Verjetno so potrebe še bistveno večje, je v Ljubljani, samo v Ljubljani 4 tisoč stanovanj, ki jih manjka. In projekcije kažejo, da bi se ta številka do leta 2025 še mnogo, mnogo povečala. Tako da, če sklenem, ta zakon je zagotovo korak v pravo smer, je pa premajhen korak v pravo smer, namreč mogli bi zadeve mnogo, mnogo bolj ambiciozno zastaviti, predvsem zagotoviti še več dodatnih sredstev za to področje. Je pa tudi nekaj spornih rešitev, ki jih Socialni demokrati ne moremo podpreti in jih bomo amandmirali, kot je na primer skrajšanje odpovednega roka med najemnikom in najemodajalcem. To je absolutno nesprejemljivo po našem mnenju.

Tako da danes se bomo oziroma pri tem branju se bomo vzdržali. Bomo pa videli pač kaj se bo tekom postopka dejansko v samem zakonu izboljšalo in bomo potem videli kako ravnati. Med drugim tudi na primer zadrug, teh alternativnih reševanj stanovanjske problematike ni videti nikjer, na primer zadruge. To je ena od pomembnejših alternativnih oblik za zagotavljanje oziroma reševanje stanovanjske problematike, pa tega ne rešujete. Na



primer, primer Dunaja, socialdemokratskega mesta, pač župan je že dolga leta socialdemokrat in tam je res stanovanjska problematika zgledno rešena. Imajo eno izmed rešitev tudi stanovanjske zadruga. Tega ni in na nek način bi si predstavljali, da se tudi te stvari v to zakonodajo vnese. Pozdravljam pa, da se je pač začelo končno na tem področju nekaj premikati in jaz upam, da bomo prišli do nekih rešitev, da bomo vsaj približno primerljivi z ostalimi evropskimi državami. Hvala lepa.

**PODPREDSEDNIK JOŽE TANKO:** Hvala lepa.

Besedo ima mag. Andrej Rajh, za njim bo razpravljal Branko Simonovič. Izvolite, imate besedo.

**MAG. ANDREJ RAJH (PS SAB):** Hvala lepa, gospod podpredsednik.

Spoštovani državni sekretar, kolegice in kolegi!

In res, današnja tema je zelo pomembna, široka in naslavlja ene tri ključne teme. Eno so v bistvu medsebojni odnosi lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Spomnimo se, Jazbinškov zakon je omogočil privatizacijo državnega stanovanjskega fonda

### **121. TRAK: (ŠZ) – 19.00**

(nadaljevanje) in sicer je bil zakon dobronameren, ni pa predvidel težav, ki bodo s tem nastali, ker je predvideval, da bodo lastniki odgovorni in da bodo tudi soglasno vzdrževali in bom rekel sodelovali pri vzdrževanju objekta. Danes vemo, da je pogledal na to, kaj je treba narediti, toliko koliko je lastnikov in da je zelo težko v stanovanjskih stavbah dobiti soglasje, da se karkoli naredi, da se naredijo izboljšave in da je z roko, tudi različno, ni povsod prisotno nagajanje nekateri preprosto nimajo sredstev za vzdrževanje, ker ni bilo nikoli prisotno zavedanje, da so z lastnino povezani stroški in vzdrževanje. Če pogledate, da je eno 150 kvadratno stanovanje danes v Mariboru vredno že skoraj 100 tisoč evrov, v Ljubljani pa gre na 200 tisoč evrov v določenih primerih, potem vemo da bi, če bi samo amortizacijo obračunaval, moral mesečno v rezervni sklad izplačevati 100 evrov mesečno. In bom rekel, ta vplačila, ki se danes dogajajo in smo jim priča, niso dovolj visoka za vzdrževanje tega fonda, za katerega vemo da je star 30, 40 let in da bo tudi počasi postal dotrajan in to so izzivi na katere bo treba odgovoriti. In v tej luči tudi pozdravljamo v SAB-u te spremembe, ki ste jih pripravili z namenom, da se zagotovi učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb in tudi njihovo vzdrževanje.

Druga zadeva je višina neprofitne najemnine, za katero vemo da je neustrezna in ne omogoča vzdrževanje stanovanjskega fonda.

Stanovanjski skladi so soočeni s številnimi težavami. Pogledajte, če pogledate

strukturo, kako je neprofitna najemnina sestavljena, ne boste nikjer videli notri stroške obratovanja stanovanjskega sklada. Torej stanovanjski sklad za to da deluje, stanje in občina mu praviloma mu ne namenja posebnih sredstev, ampak to on, bom rekel dela iz najemnine. Zdaj pa če v strukturi najemnine, neprofitne najemnine to notri ni vključeno, potem pomeni, da jemlje iz sredstev, torej za svoje funkcioniranje iz sredstev za vzdrževanje. To je ena zadeva. Stanovanjski sklad tudi subsidiarno jamči za dolgove svojih najemnikov do elektra, do vodovoda, do kanalizacije in to seveda tudi predstavlja en velik določen problem. Potem v neprofitni najemnini ni nikjer vključena sredstva postavka za rezervni sklad. Rezervni sklad za neprofitno stanovanje bi moral biti vsaj 10, 20 evrov in to ni nikjer notri v teh postavkah vključeno, kar predstavlja še dodatno težavo pri vzdrževanju. In zdaj če pogledate, da kako se ta neprofitna najemnina obračunava, torej starejše kot je stanovanje, nižja je, potrebna so pa zmeraj večja vlaganja in to je seveda en zelo velik problem.

Druga zadeva na katero tudi, bom rekel vidim, da sogovorniki najbolj ne razumejo, ko nekdo pove povečali bomo možnost zadolževanja stanovanjskega sklada na trgu. Torej to je sicer dobrodošlo, ampak kreditna sposobnost stanovanjskega sklada se ocenjuje na podlagi prihodkov in zdaj z višanjem najemnin bo sicer ratal stanovanjski sklad nekoliko bolj kreditno sposoben, ampak se moramo zavedati, da pri banki lahko stanovanjski sklad zastaviš stanovanje, ki je vredno 100 tisoč evrov na trgu, samo za 20 tisoč evrov, ker mu banka na podlagi prihodkov, ki jih ustvari in tveganj prizna tako kreditno sposobnost in to je tudi določena zadeva, ki jo bo treba sistemsko nasloviti. Četrto področje, ki ga bo tudi v nadaljevanju treba nasloviti je aktivacija praznih stanovanj. Vemo da so ena stanovanja prazna in so, bom rekel ustrezno vzdrževana, zato ker se ljudje bojijo zaradi neustrezne zakonodaje in pravne varnosti v najemnih razmerjih te dati na trg, druga so pa mogoče zanemarjena in niso primerna za oddajo in tudi ta stanovanja, mislim da bi mogoče bilo še bolj atraktivno za te lastnike privabiti, da bi jim država nekako ponudila, da jih vzame v najem, jih nekako uredi, spravi na neko normalno stanje uporabnosti, sklene s tem lastnikom pogodbo za 10, 15 let in bom rekel, država s tem časom upravlja, poplača svoje obveznosti, po 15-ih letih, 20-ih letih, ta stanovanja,

## **122. TRAK: (IP) – 19.05**

(nadaljevanje) ki so / nerazumljivo/ potem vrne v posest in lastništvo prejšnjemu, torej obstoječemu lastniku. To je za mene zelo pomembno. Še bolj pomembno pa je, da se enkrat vzpostavi register stanovanj.

Torej, da imamo podatek, kakšno je stanje na stanovanjskem trgu, katera stanovanja so zasedena, katera niso. In dokler tega podatka ne bomo imeli,

mi lahko ustvarjamo sto in eno strategijo, pa ne bomo vedeli, kakšni so učinki naših ukrepov. Enak problem imamo v zdravstvu, ko ne vemo, kakšne so čakalne vrste pri zdravnikih, enako pri domovih za upokojece, ko ne vemo, kakšne so čakalne vrste na dom. In enako problem imamo danes, da ne vemo, kakšno je stanje v našem stanovanjskem fondu, katero stanovanje je prazno, katero ni, katero se oddaja preko različnih platform, katerim jaz osebno nisem naklonjen in mislim, da se ne bi smelo dopustiti, da se stanovanjski bloki spreminjajo v hotele. In to ne more biti stvar soglasja stanovalcev v bloku, ampak je to stvar prostorskega plana. Ker če je tam s prostorskim planom bilo izdano dovoljenje za stanovanje, ne more nihče tega spreminjati v hotel in tako trajno deformirati prostor. In mislim, da je to zadeva, ki jo bo morala država nasloviti in to čim prej učinkovito. Kar se pa prej tiče, bom rekel, seznama, tega, glede rabe stanovanj. Glede na to, da imamo kataster vzpostavljen in da / nerazumljivo/ zadeva, ljudska uprava nekatere stvari vodi, bi te zadeve bilo zelo enostavno vzpostaviti. Prav tako bi morali poenotiti modele vrednotenja. Mi imamo en kriterij, bom rekel, določanja cen, kako se določa neprofitna najemnina po enem točkovanju, potem imamo model za določanje posplošene tržne vrednosti, od katere se določajo druge dajatve, druge dajatve v pravnem prometu, potem imamo za nadomestilo stavbnega zemljišča eno ocenjeno, spet novo ocenjeno vrednost, potem se davek od premoženja po četrti vrednosti ocenjuje. To bo država morala narediti en pregled in se odločiti za eno vrednost, od katere bo določala vse, vse prispevke, vse cene. In dokler bodo štiri različne cene, potem bo seveda tu, bo tu en velik, velik, velik kaos.

Kar se, nekaj sem še hotel povedati, no, bolj hitro govorim, ker nimam dovolj časa. / znak za konec razprave/ V bistvu, problematika je širša in v stranki SAB bomo predlogu, ki ste ga dali in izkazali tudi v glasovanju naklonjenost, ga bomo pa v nadaljnjih postopkih amandmirali in tudi pričakujemo, da bodo naši predlogi, ki so tvorni in ki sledijo k temu, da se bodo cene stanovanj znižale, ker ni dovolj samo, da se na trg dajejo stanovanja, mi moramo znižati najemnine / znak za konec razprave/, mi moramo znižati cene stanovanj, ki nimajo veze s prihodki ljudi in mi ne smemo dopustiti, da se mlade generacije zaslužijo za 30, 40 let s krediti, zato ker so cene stanovanj neustrezne.

Hvala lepa.

**PODPRESEDNICA TINA HEFERLE:** Hvala lepa.

Naslednji razpravljavec je gospod Rudi Medved, pripravi pa se gospod Ljubo Žnidar.

Izvolite.

**RUDI MEDVED (PS LMŠ):** Hvala za besedo, podpredsednica.

V Listi Marjana Šarca smo sooblikovali stanovanjski zakon v prejšnji vladi. Ta vlada se sicer ni odločila prenesti ta zakon v parlament, tako se je pač odločila, je pa res, in treba je priznati, da je pa marsikatera rešitev iz osnutka stanovanjskega zakona prejšnje vlade našla pot v to novelo stanovanjskega zakona.

Torej, očitno so neke dobre rešitve. Ne, če sta dve vladi ugotovili, da bi nekaj veljalo implementirati, potem najbrž niti ni tako slabo. Jaz bi omenil morda predvsem področje razmerja med upravniki in etažnimi lastniki. To živo zadeva vsakodnevno življenje ljudi. Jaz sem nekje prebral eno zanimivo opazko, da je upravnik za stavbo to, kar je zdravnik za telo. In v idealnem svetu bi to lahko bilo tudi res, torej da je upravnik gospodaren, odziven, prijazen, poceni, poceni, in da so vsi etažni lastniki zadovoljni z njim.

### **123. TRAK: (MT) – 19.10**

(nadaljevanje) To je v idealnem svetu, jaz ne vem, morda tudi obstaja kakšen tak, ne. Celó prepričan sem, da, čeprav upravnike nekako bije slab glas zaradi parih afer in to se po navadi rado generalizira, da je tako kot v vseh drugih dejavnostih, ne, so dobri in so slabši ali pa slabi, ne. Zdaj, če je nekdo pobral več milijonov z računa etažnih lastnikov, ne, in s tem vrgel senco na cel ceh, ne, še ne moremo soditi, da so zdaj pa vsi upravniki zanič, ne, je jih več kot 900 v Sloveniji. Je pa res to razmerje med etažnimi lastniki in upravniki ena taka zanimiva zgodba, ki se po navadi začne tako, ne, da na začetku je vse idealno in na začetku smo vsi polni hvale eden drugega, ne, potem pa se z leti marsikje, kje stvari tudi spremenijo, ne, in marsikakšen upravnik in predvsem zato so ljudje nezadovoljni in želijo menjati upravnike, ker upravniki, pa spet ne bom rekel, da vsi, ne, postanejo neodzivni, se ne odzivajo in počasi etažni lastniki postajajo nadležni, ne, nadležni.

Na koncu se zgodi, jaz živo poznam tak primer, zelo od blizu, ne, ravno tak primer nekega dobrega večletnega odnosa, ki se je potem sčasoma skalil, na koncu pa je ta upravnik še izpraznil račun, ne. Pa čeprav so bili etažni lastniki dobri gospodarji in previdni in čeprav zakonodaja ne zahteva fiduciarnega računa, ne, za rezervni sklad, jaz vem, da marsikateri svet etažnih lastnikov oziroma etažni lastniki takšen fiduciarni račun ima. Pa tudi s takega računa, ne, se zgodi, da lahko denar izgine, ravno zaradi tega prevelikega zaupanja in etažni lastniki bi se seveda morali vselej zavedati, da je, da odnos z upravnikom, kakorkoli smo že vsi prijazni, ne, ne more biti prijateljski, ampak je lahko samo poslovni, torej je potreben nadzor, nadzor in še enkrat nadzor in etažni lastniki se te, tega bistveno premalo zavedajo,

bistveno premalo zavedajo in bistveno preveč grede na zaupanje in to zaupanje je včasih tudi zlorabljeno. Seveda zato je ta uzakonjena rešitev zdaj s fiduciarnim računom zanesljivo dobra.

Kot pravim, ne, tisti odgovorni etažni lastniki so takšne fiduciarne račune že doslej imeli in da je seveda ta, načelo štirih oči, ne, plačevanja računov, tudi, tudi izredno pomembno, veste, ker, ko pride do tega nezadovoljstva, se je pa včasih upravnikov tudi zelo težko znebiti, ne, po domače rečeno, ko poznamo primere, mislim, da je bil en primer, ko po dvajsetih odpovedih, upravnik še vedno ni želel zapustiti tega, recimo, položaja, ne, in je te odpovedi zavračal, spet nek drug je pa zavlačeval po ne vem koliko odpovedih, tu v Ljubljani je to bilo, toliko časa, da je na koncu seveda sodišče odločilo, da mora predati posle novemu upravniku.

In zakaj to govorim, zaradi tega, ker ob rešitvah, ki urejajo ta razmerja in poenostavljajo določene stvari, je vprašanje, ali naj bo pogodba

#### **124. TRAK: (VI) - 19.15**

(nadaljevanje) med etažnimi lastniki in upravnikom pogodba za nedoločen čas ali vendarle za določen čas. Mi smo se pač na neki točki ogrevali za obdobje določenega časa 5 let, da bi s tem vendarle nekako etažni lastniki, ne bom rekel držali v šahu, ampak imeli nek tak kontrolen odnos do upravnika. Je pa red, da je seveda dobra rešitev lahko, ima pa tudi svoje slabosti takšna pogodba za nedoločen čas, tako kot tudi seveda pogodba za določen čas.

Ob tej pogodbi za nedoločen čas se je zgodilo to, o čemer pravim, da so pač na podlagi pogodbe etažni lastniki želeli pogodbo odpovedati, pa jim nikakor to ni uspelo. Ob pogodbi za določen čas bodo pa morali dokazati krivdne razloge, kar bo pa seveda tudi izredno težko. Mimogrede, ni samo en primer izpraznjenih računov rezervnega sklada v Sloveniji. Več je takih. Ampak jaz pravzaprav nisem zasledil ali pa je to medijsko premalo zanimivo, da bi šel morda kakšen od takih upravnikov v zapor. Ne vemo. Morda se je to zgodilo, ampak jaz za tak primer ne vem. Zato puščamo nekako odprto.

In tudi v Listi Marjana šarca bomo okoli tega še razpravljali ali vendarle predlagati uzakonitev pogodbe za nedoločen čas. To je pač stvar razprave. Stvar tudi, bi rekel, pogovorov z ljudi, čim več ljudmi na terenu, ki imajo direktno osebne izkušnje z upravniki in potem tudi predlagati ustrezno rešitev. Sicer pa te probleme okoli soglasij, ki so prava nevralgična točka teh odnosov in seveda imamo tudi upravnike, ki ne delajo napak, ker nič ne delajo, zaradi tega, ker nikoli ne dobijo soglasja za karkoli. In potem je seveda preprosto, ne potrudijo se za to soglasje in potem pač nič ne delajo in ne delajo tudi napak. Je pa, vem kako težko je priti do tolikšnega soglasja

kot to veleva sedanja ureditev, da stojijo projekti še vedno marsikje, projekti energetskih sanacij zgradb ravno zaradi teh blokad okoli soglasja. In kot rečeno, seveda, pozdravljamo tudi to rešitev s fiduciarnim računom za rezervni sklad.

Skratka, te rešitve, ki jih ponuja novela zakona in urejajo nekako razmerja med upravniki in etažnimi lastniki so v predlagani noveli zakona, po našem mnenju, dobre. Je pa seveda res, da tisto kar sem govoril na začetku, dobrega pravnika pa uzakoniti ne moremo. Je dober ali je pa slab. Torej, vsega se nikoli ne bo dalo predpisati z zakonom in tudi primerov izpraznjenih računov najbrž v celoti nikoli ne bomo mogli zatreti. Je pa to en poskus tudi olajšanja vsakdanjega življenja tako etažnim lastnikom kot tudi upravnikom.

**PODPREDSEDNICA TINA HEFERLE:** Hvala lepa.

Naslednji razpravljavec je gospod Ljubo Žnidar, pripravi se mag. Branislav Rajić.

Izvolite.

**LJUBO ŽNIDAR (PS SDS):** Hvala lepa, spoštovana podpredsednica.

Kolegi in kolegice! Spoštovani državni sekretar! Vsem prav lep pozdrav! Sprememba in dopolnitev stanovanjskega zakona prihaja, bi rekel, pravi čas na mizo oziroma skrajni čas,

### **125. TRAK: (VP) - 19.20**

(nadaljevanje) da ga imamo danes na mizi. Če pogledam nazaj tudi spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona v letu 2008, 2011, 2017 in 2019, se te spremembe zakona ne rezultirajo, da se je stanje na stanovanjski politiki v Republiki Sloveniji kaj izboljšalo. Prav zaradi tega smo danes v položaju, da ugotavljamo, da stanovanj v Republiki Sloveniji občutno, občutno primanjkuje, da imamo stanovanjski fond relativno star, ki ne ustreza nobenim energetskim in funkcionalnim standardom in seveda zaradi tega je vzdrževanje stanovanj tudi dražje, in pa s strani investitorjev ni nobenega interesa za vlaganje v gradnjo stanovanj v javnem interesu. To je današnje stanje.

Zdaj, malo sem prej iz razprav poslušal. Potrebno je poceniti stanovanja in najemnine, ne? Poglejte, stanovanja se absolutno ne bodo pocenila.

Seveda, država je pa tisti regulator, ki mora glede razmeram, ki vladajo na trgu, prilagoditi, da se najemnine oziroma da so najemnine sprejemljive oziroma da lahko družine, mlade družine ali ostale družine pridejo do neprofitnega najemnega stanovanja za dostojno vrednost denarja. Država je pa tisti regulator. In če pogledam današnje stanje, na svetovnem trgu se draži nafta. Dober mesec nazaj se je armatura, to se pravi železo podražilo

na svetovnem trgu za 45 %. To se vse rezultira, da bodo stanovanja slej ko prej oziroma da bodo dražja. In jaz verjamem, da je zakon nujen in da bo slej ko prej še sledila naslednja dopolnitev in sprememba Stanovanjskega zakona, ko se bo dejansko videlo čez leto ali dve, kakšno je stanje na tem področju oziroma kakšni so vidni rezultati. Ker vse preveč, bi rekel, ja, moramo vključiti širšo javnost, moramo, jaz ne vem, mi bi kar razpravljali, ne? Dajmo biti malo bolj konstruktivni. Dajmo pogledati rezultate. To šteje, ne? To šteje.

Skratka danes smo v stanju, da dejansko javnih najemnih stanovanj praktično na trgu ni. Tisti ki pa gradijo, bi rekel tržna najemno-prodajna stanovanja, bi rekel pa če špekulirajo. Zaradi tega imamo pa tudi relativno kar dosti praznih stanovanj. Tega sicer ni v zakonu, ampak jaz bi dejansko tiste, ki imajo prazna stanovanja in špekulirajo, jaz bi jih obdavčil. Ampak, bi rekel tega tu v tem zakonu ni, da ne bom zdaj že kar strašil tiste, ki imajo ena, dva ali tri prazna stanovanja in špekulirajo na tak ali drugačen način. To je luksuz, če imaš danes prazno stanovanje.

Tako, da ta zakon prinaša seveda tako bonitete in seveda tudi obveznosti tako za najemnike, tako za upravljavce, tako za stanovanjske sklade, republiške, občinske in tako naprej. To področje ureja sorazmerno prilagoditev vrednosti točke, ki je preračunana na vrednost 3,5 evra, ki je revalorizirana vrednost iz leta 2007 in kjer se dodaja še triletno prehodno obdobje do te vrednosti, kjer se tekoča cena določa na letni ravni življenjski stroškov. Dobro je tudi, da se maksimalna subvencija najemnine poviša iz sedanjih 80 % na 85 %. To se pravi, če bo dejansko strošek najemnine zaradi drugih okoliščin oziroma najema se povečal, se poveča tudi delež subvencije.

## **126. TRAK: (AB) – 19.25**

(nadaljevanje) To se pravi, da se sledi, bi rekel nekako prijaznost do samega najemnika. Zdaj kar je pa bistveno; treba je ustvariti takšen trg, da bodo stanovanja na razpolago. Zaradi tega se povečuje fond, kjer bodo tako stanovanjski skladi republiški in občinski imeli možnost višjega ugodnega zadolževanja, ker dejansko praktično relativno malo se je dogajalo tako na republiškem Stanovanjskem skladu. Tudi občine so kar, bi rekel imele nekakšen investicijski krč, kar se tiče stanovanjske gradnje. Vzpodbude niso bile, bi rekel takšne, da bi se tudi občina odločala za gradnjo stanovanj.

In kar je pa bistvo, dejansko bistvo vsega je pa denar. Velikokrat v zakonih, kjer se ocenjuje sprejemljivost zakona z ocenami finančnih posledic zakona na davčni proračun oziroma na državni proračun ali na proračune, kjer gre za javna finančna sredstva, to se pravi tudi za proračune občin. In k tej točki

je Ministrstvo za finance dalo zeleno kljukico, bom jaz temu rekel. To se pravi, da se jasno zaveda svojih finančnih obveznosti in te finančne obveznosti, če bomo hoteli ta stanovanjski zakon realizirati v taki meri, kot si seveda vsi želimo, bodo potrebna tudi višja finančna sredstva in jaz domnev, prejudiciram, da se bo to odrazilo še na ta dodana sredstva, ki so že v proračunu v rebalansu tako za letošnje leto, kot v rebalansu za leto 2022. Vemo pa, da čez noč ne gre in da bomo lahko prve rezultate nekje ocenili tam nekje v treh, štirih letih, ker vemo, da so postopki, gradbena dovoljenja, zemljišča in tako naprej. To so postopki, ki tečejo in čez noč ne grejo.

Verjamem pa tudi, da Stanovanjski sklad nima ta moment 10 gradbenih dovoljenj na mizi in tudi občin v Sloveniji je relativno malo, ki bi imelo na mizi gradbeno dovoljenje za neprofitno stanovanjsko pozidavo. Tako da s tem sem zadovoljen, da se teh finančnih posledic Ministrstvo za finance zaveda in da je dalo temu zeleno kljukico in jaz verjamem, da se bo stanje na številu stanovanj, neprofitnih stanovanj v Sloveniji izboljšalo in da bo slej ko prej sledil še novela, novelacija tega zakona, ki se bo relativno kmalu pokazala in verjamem, da bodo družine slej ko prej, v letu, dveh imele možnost priti do svojega sicer najemnega stanovanja.

Hvala.

**PODPREDSNICA TINA HEFERLE:** Hvala lepa.

Naslednji razpravljavec je mag. Branislav Rajić, pripravi se gospod Jani Möderndorfer.

Izvolite.

**MAG. BRANISLAV RAJIĆ (PS SMC):** Hvala lepa. Dober večer.

Ta zakon je dober, tako kot je predlagan. Rad ga pohvalim tudi zaradi tega, ker v največji meri izhaja iz zakona, ki smo ga v Stranki modernega centra ravno v prejšnjem sklicu vladnem že zasnovali in je potem pač zaradi dogodkov moral počakati. Ampak zdi se mi, da je odlično poudariti, da so to, da gre za rešitve, ki odpirajo prvotno lažjo pot do lastnega stanovanja, kar postaja vse bolj akuten problem vseh, najbolj pa najmlajše generacije. Dober je zato tudi, ker preprečuje zlorabe iz strani upravnika stavbe. Imeli smo primere, večkrat smo jih omenjali tudi danes, ko so upravniki res zlorabili vplačila in za elektriko in za komunalno, za zavarovanje, opeharili rezervni sklad, pa nič skorajda se ni zgodilo. To potem zakonu več ne bo možno.

Dober je tudi po tem, ker ureja doseganje potrebnega deleža soglasja etažnih lastnikov. Tu smo imeli ogromne probleme in v praksi in v življenju, torej tudi tisti, ki niso v praksi. Šlo je za primere,



## 127. TRAK: (IP) – 19.30

(nadaljevanje) ravno ko se k stavbam priključujejo ali vgrajujejo na novo dvigala, ko se urejajo parkirne nadstrešnice, ko se pridobiva gradbeno dovoljenje za kaki drugi poseg, je bilo dovolj, da samo en, ponavadi najbolj neugoden stanovalec oziroma pač lastnik nasprotuje in da zadeva ni bila možna. To se zdaj rešuje s točno določenim procentom in neko izživiljanje v tem smislu več ne bo možno. Seveda gre tudi za energetska sanacijo stavb, za preprečevanje oziroma odstranjevanje arhitekturnih ovir, arhitektonskih ovir, torej eno celo morje reči, ki so bile težko izvedljive, zdaj bodo končno odprle pot eni modernizaciji ali posodabljanju objektov, ki pri nas imajo zelo dolgo življenjsko dobo in po nekih 30 letih eksploatacije objekta, jasno je, da je čas za neko novo pač obnovo oziroma za posodabljanje glede na same tehnološke možnosti, ki jih današnji čas dopušča.

Najbolj pa se mi zdi, da je ostalo nedorečeno in mogoče, če ne za drugo branje, potem za premislek ministrstvu, je ta gradnja novih stanovanj, ki je investicijsko seveda izjemno pozitivno, ampak priložnost ni izkoriščena, da se v tem zakonu, ko gre za investicije stanovanjskega sklada, da poudarek na dvig kakovosti, predvsem kakovosti arhitekture ali urbanega snovanja. In tukaj mislim, da je potrebno nekaj spregovoriti. Naša naselja in mesta so po svoje v tej tranzicijski, v tem tranzicijskem sosledju dogodkov izgubila na nek način v svoji lepoti, prvo zaradi ene nagle širitve, drugo zaradi nekontroliranega vnosa kapitala v gradbeništvo, ki je enostavno brez neke večje kontrole, predvsem estetsko ali teoretično zasnovanega tipa jasno izgubil na kakovosti in praktično smo bili priča v zadnjih 30 letih, k sreči ne na velikem številu, ampak vendarle, enemu neodgovornemu prerivanju še manj odgovornih investorjev, ki so enostavno po vsako ceno hoteli zlasti pri nadgradnjah, prizidkih, dograditvah ustvariti čim večje število kvadratnih metrov, ne oziraje se na kakovost, ki se pač potem vidi v enem mestu na objektu, ki stoji naslednjih 50, 100, tudi 200 let. In tukaj mislim, da je stanovanjski sklad kot ena vodilna sila za snovanje stanovanjske gradnje, kot en smerokaz, po moje še vedno potreben ene regulative, podpore iz strani zakonodajalca, iz strani Ministrstva za okolje in prostor, da predvsem na nek način generalno tudi standardizira in predpiše predvsem sledenje trendom gradnje nizkoenergijskih hiš ali samo, energijsko samozadostnih hiš, do uporabe denimo naravnih materialov. Slovenija kot država z veliko gozdov bi zagotovo lahko imela celotna naselja izdelana iz, tudi večstanovanjske stavbe, iz lesa. Mi to zmoremo. Ampak tega se ne poslužujemo. Še vedno nam je neki drugi material dražji, potem pa gre za možnost, da se predpiše uvajanje novih gradbenih, ne samo materialov, ampak sistemov gretja, pohlajevanja stavb, vse to je nekaj, kar je ostalo

tukaj zamolčano, pa bi moralo biti vključeno. Tukaj v tem paketu bi rad omenil tudi pametne sisteme teh hišnih elektronskih sklopov, ki jih še vedno uporabljajo samo v zelo ekskluzivno načrtovanih in grajenih hišah, namesto da bi elektronika, ki se vsak dan ceni, v eni večstanovanjski hiši bila uporabljena skorajda jasno, kot standardna oprema.

Najbolj pomembno se mi pa zdi, da je potrebno omeniti, da stanovanjski sklad je tisti, ki bi za gradnje večstanovanjskih objektov ali novih stanovanjskih sosesk ali za novih urbanih struktur namenjenih stanovanju moral predpisati obvezne javne natečaje. Žal se poraja ena druga zakonodaja, ki se odmika od te ideje, in bojim se, da bomo imeli še veliko prerekanja okoli tega, zato želim na tem mestu povedati, da menim, da je ravno zaradi tega, ker je desetletja nazaj slovenska stanovanjska arhitektura bila vzgled celotni arhitekturni srenji bivše države, in smo se vsi hodili učiti ravno na primerih, ki so nastajali tukaj, zato se mi zdi nespametno,

## **128. TRAK: (ŠZ) – 19.35**

(nadaljevanje) da zgubimo ta renome, da zgubimo ta pristop in da samo na podlagi tega, kdor ponudi nižjo ceno za projektiranje, pa če se le da brez arhitektov, kolikor vidim da se namiguje, bi pa to na nek način morali preprečiti. Mi tukaj moramo udejanjati seveda skozi stanovanjski sklad, udejanjati načela enakopravnosti pri pridobivanju dela za projektante in v cilju doseganja višje kakovosti, predvsem tudi kot dajanje možnosti mladim. Vidite, ko gre za projekte, ki bi naj dali stanovanja oziroma omogočili nova stanovanja za mlade, nima smisla, da ob tem procesu mi mlade arhitekto praktično silimo, da listajo po Googlu ali bi se prej zaposlili v Avstraliji ali v Novi Zelandiji, ker praktično ostajajo brez dela. Nekoč je ta naša Slovenija bila zelo cenjena, govorim o slovenski in na nek način je zdaj počasi izgubila številčnost dobrih rešitev, ki jih je nekoč imela ravno zaradi takega pristopa.

Moram pa tudi opozoriti, da je novi sodobni investitor v eni manjši meri, pa vendarle, da so začeli ene postopke ali pristope, da spregledajo aspekt kvalitetne arhitekture, da šteje le število kvadratnih metrov in cena kvadratnega metra, da se govori samo o kamnu uvoženem iz Kitajske in keramičnih ploščicah, da so velikokrat, prevečkrat uporabljena okna z okvirji iz recikliranih plastičnih jogurtovih lončkov, namesto tega lesa, ki ga imamo in vse tehnologije, ki je na razpolago. Torej stavbe ne dosežejo vse estetike, ki bi jo lahko in tukaj je stanovanjski sklad tisti, ki tudi trasira pot v zgodovino in ki uči vse generacije, ko se rodijo in odraščajo, kje se lahko stanuje. Lahko stanuješ v škatli, lahko pa stanuješ v stavbi, katera je izjemna. In tukaj smo v eni diskrepanci, ki bi jo morali začeti počasi

izboljševati, pa vendarle tudi preko stanovanjskega sklada.

Jaz ta zakon podpiram v prvem branju. Rad bi, da bi bil dodan še en segment, ki bi ravno govoril o tem, o čem sem zdaj, o izboljšavi in dvigu kakovosti arhitekturnih in urbanističnih rešitev skozi obvezne javne natečaje. Ker za razliko od avtomobilov, stavba traja tudi 100, 200 let in ne morejo ostati neopazna v enem mestu. In samo od tega je odvisno ali bo ta stavba in te stavbe in gmota celih stavb in cela ulica mestu v ponos ali v sramoto. Na ministru in Ministrstvu za okolje in prostor pa je, da sprejmeta to odgovornost za razvoj in videz naših mest, tudi naših vasi in ravnega okolja za naslednje, praktično stoletje. Jaz upam, da se tega zavedate. Hvala lepa.

**PODPREDSEDNICA TINA HEFERLE:** Hvala lepa.

Naslednji razpravljavec je gospod Jani Möderndorfer.  
Izvolite.

**JANI (JANKO) MÖDERNDORFER (PS LMŠ):** Hvala lepa, podpredsednica.

Saj veste kaj pravi pregovor, ki ga v šali dostikrat marsikdo omeni, v resnici pa se marsikaj skriva v tem pregovoru. Da naj bi vsak, pravzaprav naredil tri stvari vsaj v življenju. Ena stvar je zagotovo, da ima potomce, druga stvar, seveda če zmore, če lahko, na okoliščine, druga stvar je da posadi drevo in tretja stvar je, da napiše knjigo. Bojim pa se, ne, da bi v ta pregovor morali marsikatero stvar zamenjati in dodati, da si ustvari v svojem življenju stanovanje. To je zdaj v zadnjih 30-ih letih sistematično postala v bistvu preokupacija ne samo vsakega posameznika, ampak cele družine. Če si mlada družina ali pa bom rekel starši so si mogli najprej ustvariti sebi pogoje, zato da bodo nekje živeli, stanovanje, prostor, potem v nadaljevanju in v prihodnosti, na starejša leta morajo pomagati svojim otrokom, zato da pridejo do lastniškega stanovanja. In kar naprej dela cela družina kot perpetuum mobile nonstop samo za to, da ustvarja pogoje, zato da bodo lahko nekje nekoč živeli.

Dokler seveda to ni možno, kombinirajo vse možne zgodbe,

## **129. TRAK: (MT) – 19.40**

(nadaljevanje) od najemniških stanovanj, od tega, da se stiskajo v neprimernih pogojih v stanovanjih in tako naprej in tako naprej. Razvoj družbe je celo toliko daleč prišel in prinesel stvari, da pravzaprav, če nimaš stanovanja, pravzaprav nisi nič naredil v življenju in nisi nič vreden. Celotna družba, / nerazumljivo/, kulture je pripeljal do te točke, da v resnici je to postala kategorija vrednosti, koliko veljaš v družbi. Kar je seveda zmotno, napačno in zgrešeno. Nekateri ste danes omenjali Jazbinškov

zakon, ki je seveda sistematično zrušil ta proces te dobrine, ki smo jo imeli iz prejšnje države, pa ne da bi jokal za prejšnjo državo, ampak marsikatera stvar je funkcionirala v prejšnji državi, pa smo jo sistematično uničili iz preproste logike, ker smo tudi miselnost v glavi postavili celo v ustavi, da ima zasebna lastnina prednost pred javnim dobrim. In na marsikateri točki se to kaže, ne.

To pa seveda izvira iz tega prastrahu, ker je marsikdo z nacionalizacijo v prejšnjem sistemu bil opeharjen in je ta gnev, ko smo prišlo na svojo državo bil tako močan, da je seveda pustil na različnih področjih slabe posledice, ki jih danes še vedno gledamo. In stanovanjska politika je zagotovo ena od teh gnevov, kjer smo mi sistematično 30 let načrtno rušili vse, ravno v kontra smer, v tisto, kar bi pravzaprav morali delati. In to smo naredili z javnim stanovanjskim skladom republiškim, ki je dolga leta sistematično vzgajal, da je treba stanovanje kupiti, ne oddati, kupiti ga je treba. In celo z javnim denarjem smo kupovali stanovanja oziroma jih gradili, zato da smo jih potem prodajali. Da bo mera polna, smo leta 2003 sprejeli Kopačev zakon, ki je pa to še dodatno vgradil, da moramo tako razmišljati in tako delati. Čeprav je bil namen leta 2003, da bomo zdaj razrahljali in izboljšali sistem, kako priti do stanovanj in tako približno se je 2003 govorilo ob sprejemanju zakonodaje, kot zdajle poslušam, se razpravlja, kako bo ta zakon prinesel neke novitete in neko izboljšavo, v resnici se bomo pa čez 5, 6 let pogovarjali popolnoma eno in isto, do stanovanj ne bomo mogli, oziroma ne bodo mladi mogli priti, če ne bomo naredili mentalni preskok v glavah, da je treba stvari dejansko popolnoma na novo zastaviti.

Jaz se opravičujem vsem avtorjem tega zakona, vem, da niste vse, kar tu piše, vi zapisali, da so pisali že prejšnji in verjemite mi, že prejšnjim sem govoril popolnoma enako. Da ne boste mislili, da zdaj na vas napadam, ker je to druga vlada, sploh ne. Gre za koncept razmišljanja, kako priti do teh stanovanj, ampak če hočemo to razložiti in če hočemo to zelo jasno povedati, je treba osvetliti napake, kje smo jih delali, zato, da lahko pridemo do nekega novega začetka. Ko je Jazbinšek pripeljal novelo zakona, oziroma, novelo, zakon, Jazbinškov zakon, ki je omogočil razprodajo stanovanj, se je treba vprašati, kam je izginil denar dvesto deset tisočih stanovanj, ki so se prodajala na trgu.

In ni res, tisti, ki danes pravite, da Jazbinškov zakon je omogočil, da so ljudje prišli do stanovanja, ne, samo lastništvo se je zamenjalo, oni so že bili v stanovanjih. In tega ne smemo pozabiti. Mi smo takrat samo razprodali to, kar se je že uporabljalo, nihče ni dobil novih stanovanj. Je pa marsikje se dogajala marsikatera trgovina, da so se podpisovale pri notarju določene pogodbe, da ko bo ta umrl, bo prišlo v drugo lastništvo, ker je v resnici, ljudje niso imeli denarja za to, da bi kupili to stanovanje, pa so, tisti, ki so

imeli denar, v bistvu kupovali stanovanja.

Jaz sam osebno poznam ljudi, ki imajo 25 stanovanj od takrat v lastništvu. In ne delajo nič drugega v življenju, kot samo pobirajo najemnine. Če je to dober zakon, jaz se opravičujem, no bil dober zakon, smo pa ustvarili lastnino, to pa ja, lastnika smo postavili. Ker ogromno ljudi si ni moglo takrat privoščiti denarja. To, da se je prodajalo pa nepošteno to premoženje, to je pa druga zgodba. Takrat je bilo stanovanje, če govorimo o markah, vredno med 5 in 20 tisoč mark, odvisno od velikosti. Kar je pa najbolj žalostna zgodba, je pa to, da je bila vrednost stanovanja popolnoma enaka,

### **130. TRAK: (VP) - 19.45**

(nadaljevanje) ali si ga kupil v Portorožu, ali si ga kupil v Ljubljani ali pa v Ljutomeru, ne glede na to, kjer je bil. In če to preračunamo v marke današnje vrednosti, bi to bilo danes približno tam nekje 15 milijard evrov denarja, ki je šel – kam? Ne vem kam. Vi meni povejte, kam je šel. To je retorično vprašanje, da ne boste narobe razumeli, za vse tiste, ki so takrat snovali to politiko - ampak zagotovo ni šel v nova stanovanja, kar je bilo mišljeno. Govorim o vrednost, ki bi takrat morala biti. V resnici so se pa stanovanja prodajala v višini vrednosti nekje dveh milijard, ki se je pobrala praktično nekje v 10-ih, 15-ih, 20-ih letih. Še vedno veliko denarja – ki zagotovo spet ni šel v stanovanja. In to je problem te družbe.

2003 smo pa dobili kaj? Smo pa dobili neka nova razmerja, pa stanovanjsko shemo, pa kaj ti jaz vem kaj še vse. Sam sem to stanovanjsko shemo varčeval in vam zdajle povem, od te stanovanjske sheme nisem imel nič, ker sem moral potem kredit vzeti in s kreditom res kupiti stanovanje. In tista stanovanjska shema je bil zmazek in mazanje oči vsem, kako bomo rešili neke probleme. In večina je ta denar, ki je bil v stanovanjski shemi privarčevan, potem na koncu dvignila in ga porabila za kaj drugega, ker je videla, da s tistim denarjem si ne bo mogla pomagati. Danes, če hoče nekdo kupiti stanovanje, ki bi bilo po normativih, seveda da lahko notri živi mlada družina, ne govorim o 30-ih kvadratnih metrih, ampak nekih, bom rekel, če je štiričlanska družina, mora imeti vsaj 70 kvadratnih metrov, se pogovarjamo o stanovanju v Ljubljani, ki ni pod 200 tisoč evrov. Razen če ni staro 30 let pa tik pred propadom, pa je treba vse obnoviti in tako naprej. Če gremo malo ven iz Ljubljane, se mogoče za 5 do 8 % zniža cena, ampak ne kaj dosti.

Veste, Lavrica, pa tamle Dolsko in tako naprej, to so kar iste cene, kot da bi bil v Ljubljani. Šele potem kasneje, ko pridemo tja dol do Celja, se začnejo cene padati, ampak za njihove razmere so to še vedno visoke cene. Enako velja za Maribor in tako naprej. O Portorožu in Gorenjski pa sploh ne bom govoril, ker mislijo, da živijo na Manhattnu in se tista opeka prodaja kot, da

je ne vem kaj pridobljeno s tem stanovanjem. In s to stanovanjsko politiko, s tem zakonom, se opravičujem vsem, mi teh problemov rešili ne bomo. Ne bomo. Bomo pa reševali ene druge probleme, ampak bolj navidezno. In to je ključni problem.

Mi bi morali v Sloveniji sprejeti en nov družbeni dogovor, tako kot se ga je sprejemalo, ko smo gradili avtoceste. In mi moramo kaj narediti? Mi moramo v resnici znižati ceno stanovanja, če hočemo iskreno povedati, kako bodo ljudje lahko prišli do stanovanj, če mislimo, da jih morajo kupiti. To pa lahko naredimo samo na en način – da damo na trg stanovanj toliko, da je večje od povpraševanja, samo na ta način. Oprostite, vse ostalo je eno prazno mlatenje slame, kako bomo rešili probleme s stanovanjsko politiko za mlade.

Koliko stanovanj danes v Sloveniji potrebujemo, če bi hoteli to narediti? Bojim se, da med 5 in 10 tisoč stanovanj minimum. Kako zagotoviti, da se ne bodo stanovanja gradila samo v Ljubljani, ampak razpršeno po celi Sloveniji? Iz preprostega razloga to pomeni, da lahko samo država to naredi, ko bo vstopila in preprečila vsem gradbincem in investitorjem, ki si danes želijo, da je zelo, zelo počasna dinamika gradnje stanovanj, ker edino na ta način ohranjajo ceno in se »kvazi«-ponujajo neka prestižna stanovanja, ki so praktično nedosegljiva. Kdo jih kupuje? Tisti, ki so zelo, zelo, zelo premožni, ali pa tisti, ki računajo, da bodo s tem delali biznis. Oprostite, povprečna slovenska družina ne kupi novogradnje, ki je, danes v Ljubljani, mislim, da teče, sem si pogledal na internetu, približno 10 novogradenj; od tega imate kvadratni meter v strogem centru tudi do 5, 6, 7 tisoč na kvadratni meter. Pa, a smo znoreli v tej državi? »Pejte« v Pariz kupiti stanovanje, pa ni 5, 7 tisoč kvadratni meter,

### **131. TRAK: (VI) - 19.50**

(nadaljevanje) razen tam, kjer kupujejo nekaj čisto drugega, »haupt haupt haupt« nadstandard. To, kar tu prodajajo v Ljubljani to ni nadstandard, ki ga tam prodajajo za bistveno večji denar. Ampak jim gre.

Veste za kaj jim gre? Ker nekateri še vedno imajo denar. Mi moramo priti do močnega javnega fonda stanovanj, ki bo, tako kot na Dunaju, omogočil da kdorkoli potrebuje stanovanje, seveda, dostopno za njegov žep, eni manj, eni malo več, eni zelo veliko, bodo seveda različni tipi stanovanj tudi dostopni in bodo lahko prišli, ker si - zakaj Dunaj to želi? – ker želi imeti nove davkoplačevalce. Želi imeti ljudi z novim znanjem. Želi imeti ljudi, ki jih zaposli za dela, ki jih noben drug noče delati. Ampak ti mu moraš ponuditi stanovanje, da ima kje živeti. Ker če mislite, da bo šel v hotel ali pa v neko luknjo, ne, ne bo šel. In bo potem delal zato, da bo delal samo za tisto stanovanje, pa za tisti kruh. Oprostite, potem pa brez zveze, da tam sploh

pride na Dunaj, potem bo lažje tu živel, ker itak se vse na črno dela. Najemniška stanovanja, ki jih tako, se o njih pogovarjamo, pa imamo sedaj tu med korono sicer upad tega Airbnb in podobno, se kdo vpraša zakaj ne prodajajo stanovanj. Ne, še vedno jih naprej oddajajo, samo pod drugimi pogoji, pa drugi klienteli in tako naprej in čakajo na neko izboljšavo, zaradi tega, ker jim še vedno ustreza, da bi lahko nekoč spet po starem načinu oddajali pod Airbnb. Ampak v čem je problem? Problem je, da smo mi ena redkih držav, ki seveda ne naredi tega, kar so nekatere države naredile. Omejile so število kapacitet dovoljenj za Airbnb. In s tem onemogočile, da gre vse samo za Airbnb. In zelo jasno povedale pogoje, kjer in kdaj se lahko ta Airbnb zgodi.

Sam zakon, jaz bom zelo direktno povedal, ni tako ugoden za tiste, ki imajo stanovanja v večstanovanjskih hišah, daleč od tega. Ker, veste, pred menoj je govoril kolega Rajić, pa še ene par vas je omenilo, ko so rekli, da je fajn, ker sedaj se znižuje procent, ker sedaj bo pa res mogoče kaj narediti, ker se prej ni dalo. Veste kaj je največji problem? Tako kot je rekel, obnova objektov, sanacija objektov zaradi izolacije in tako naprej, ne vem kako se že reče. In naslednja stvar, v socializmu smo delali z ne vem kakšno parolo, so delali stanovanja do četrtega nadstropja, če se je le dalo brez dvigal. Zakaj? Zaradi tega, ker je pocenilo stroške. Ni problem v eni stolpnici, kjer je ogromno lastnikov, etažnih lastnikov in bomo mi s procentom, ta, ki je sedaj s predlogom določen, bo seveda možno delati dvigalo. Ampak v stolpnici dvigalo je, tam ni to problem, veste, zato sploh ne šteje. V bloku, štiri nadstropnem, dam primer Štepanjsko naselje, kjer je notri samo šest, sedem lastnikov, oprostite, samo dva v pritličju sta proti, pa ti procenti več na ustrezajo in tam ne bo nikoli dvigala. Spomnite se predloga pokojnega Kontiča, bivšega poslanca našega, župana iz Velenja, nazadnje državnega svetnika, ki je prišel s predlogom zakona stanovanjskega pred dvema letoma. Je prišel s predlogom ali celo eno leto in pol nazaj. Je prišel, da znižamo to na 51 % v prejšnji vladi.

Kaj je bilo takrat? Debata je tukaj tekla točno o istem problemu. Jaz sem takratnega državnega sekretarja opozarjal, da je treba sprejeti Kontičev predlog. Je rekel, ne, ne, več kaj, bomo mi to sedaj v zakonu tako zapisali, tako kot je sedaj zapisano, isto v tem zakonu, pa bomo potem kasneje s konsenznom poskušali to številko spremeniti. Pa kdo to verjame? Oprostite, 51 % lastnikov mora odločati, to je navadna večina, tako kot v državnem zboru sprejemamo zakonodajo z 51 %, to je 46 glasov. In če to velja tu, ne vem zakaj to ne bi veljalo pri lastnikih. Če je treba streho popraviti ne moreta dva reči, streha me ne zanima. Ne moreta dva reči v bloku dvigalo me ne zanima, ker jaz ga ne bom nikoli uporabljal.

**132. TRAK: (AB) – 19.55**

(nadaljevanje) Ampak mi to ustvarjamo zaradi tega, ker s 50 procenti, to kar pa danes v zakonu piše, gre pa samo za – bom rekel manjše investicije, za katero ne potrebuješ gradbenega dovoljenja. To, kar pa jaz govorim, je pa seveda pri dvigalu je pa treba gradbeno dovoljenje imeti.

In veste v čem je problem dvigala – da imamo mi vsako leto starejšo populacijo in mi v teh velikih naseljih imamo starejše ljudi, ki praktično ne morejo več hoditi po teh stopnicah v četrto nadstropje in potem rabijo zato oskrbo na domu, se zvečajo stroški zaradi tega, prej gredo v dom, zaradi tega, ker ugotovijo, da tam ne morejo živeti, ker nimajo pogoja za to. Do dvigala pa itak ne bodo nikoli prišli. Kaj naredi en preprost problem, kot se mu reče dvigalo, pa dvigalo ni velika investicija. Ampak on ne bo dal tisoč evrov zraven, pa da se ubiješ, ker on ga ne bo nikoli uporabljal in to so ti problemi, ki bi koristili neposredno etažnim lastnikom.

Sklad, ki bo prevzel stanovanja, tisti, ki bo seveda želel pa pol upravljal s temi stanovanji, jih oddaja na trgu. Jaz, odkrito vam povem, jaz v to ne verjamem. Pa veste zakaj ne verjamem – ker se večina lastnikov ne bo upala oddati stanovanje nekemu v upravljanje in potem on seveda ne bo imel vpliva in se bodo vsi večno bali kaj bo s tem stanovanjem. In bo zelo majhen fond, zelo majhen fond bo od tega. Jaz rajši vidim, če bi mi naredili en družben dogovor, kot sem rekel, tako kot smo naredili za avtoceste in se dogovorimo in naenkrat naredimo, tako kot smo delali avtoceste, se pravi toliko in toliko tavžent stanovanj. Najame se kredit, milijardo, dve in se sprostijo na trg velika količina javnih stanovanj za neprofitno najemnino. To bo kvečjemu prej rešilo težave, zaradi tega ker mi moramo priti do tega fonda. In izbit ljudem, da morajo celo življenje delati samo za stanovanje in da mora biti to glavna prioriteta otrok, staršev in tako naprej. Moramo narediti tudi ogromno majhnih stanovanj za posameznike, enoroditeljske, se pravi ljudi, ki same živijo, študente, mlade.

Mi moramo omogočiti v Sloveniji, da se začnejo delati kampusi. Tega preprosto, te miselnosti mi nimamo, zaradi tega, ker smo odpisali problematiko stanovanjsko in ker se nihče resno ne ukvarja. Tisti, ki pa bi se, tisti, ki bi pa radi pa nimajo te moči, da bi »izpogajali« v proračunu ali pa kakšen tak »new deal« in to oni ne bodo mogli nikoli narediti – uradniki, direktorji in tako naprej, kje pa. To lahko naredi samo politika. To lahko naredi politika, če se bo pri tem vprašanju združila in presegla svoja ideološka vprašanja na teh konceptih. Zato bom rekel, s tem seveda, podpredsednica, ker bo blizu ura osem, ker bomo mi zaključili, bi rad rekel naslednje. 78. člen ustave zelo jasno govori, naj ga preberem »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. Oprostite, 30 let nismo skrbeli za izpolnitev tega člena ustave, ker če bi, bi stanovanjska vprašanja v marsikaterem problemu bistveno prej reševali in



verjemite mi, da bi bilo bistveno manj problemov. Žal, bojim se, da bo ta zakon reševal parcialne probleme, bo pa rešil problem spet upravnikom, gradbincem pa investitorjem. Prej, kot tistim, ki so lastniki zakona.

Še enkrat, ni kritika na Vlado. Ta zakon si je zmisllila tudi prejšnja Vlada, pa tudi pred prejšnje, pa vse bi enako podobno razmišljale, ampak to je zato, ker nimamo poguma, da stopimo en korak bistveno naprej. To pa je, da naredimo popoln preobrat v glavi, kar se tiče stanovanjske politike.

Hvala lepa.

**PODPREDSIEDNICA TINA HEFERLE:** Hvala lepa tudi vam.

In res je, v skladu z vnaprej dogovorjeno časovnico, moramo sejo ob osmih prekiniti.

Tako, da prekinjam 17. točko dnevnega reda, ki jo bomo nadaljevali v petek, 5. marca ob 10. uri.

S tem prekinjam tudi sejo zbora, ki pa jo bomo nadaljevali z glasovanji ob 20.30.