

Nadaljujemo s splošno razpravo poslank in poslancev o predlogu zakona. Besedo ima Andrej Černigoj. Pripravi se mag. Bojana Muršič.

**ANDREJ ČERNIGOJ (PS NSi):** Spoštovani predsednik, hvala za besedo. Spoštovani državni sekretar, kolegi in kolegi!

Danes v Državnem zboru obravnavamo Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, na katerega so nas velikokrat opozarjali državljanke in državljani Republike Slovenije, da je zastarel dinozaver, ki kliče po drugačnih rešitvah.

V Novi Sloveniji – krščanski demokrati, smo temeljito proučili težave in prišli do ugotovitve, da so spremembe nujno potrebne. Predlog zakona tako po mnenju Nove Slovenije rešuje najbolj pereče težave na področju večstanovanjskih stavb, neprofitnih najemnin in pomanjkanja najemnih stanovanj. Zavedamo se, da zakon problema ne rešuje v celoti, vendar pozdravljamo napredek tega predloga. Verjamem, da se bomo tudi kmalu skupaj, z Ministrstvom za okolje, lotili tršega oreha, to je celovita prenova Stanovanjskega zakona. Če se malce pošalim, sedaj imamo fičo, brez dveh koles, v prejšnji razpravi pa smo sanjali o mercedesu. Jaz si želim, da najprej popravimo fiča, takoj, potem pa razmišljamo o boljšem avtu. Vsi si želimo razvoja Dunaja, vendar tega ne moremo doseči čez noč.

Absolutno pozdravljam, da se na področju večstanovanjskih stavb znižuje zahtevana soglasja, zaradi česar bo lažje izvajati razna dela na stanovanjskih zgradbah. Tukaj govorimo predvsem za soglasja, za katera ni potrebno gradbeno dovoljenje z več kot 75 % na več kot 50 % etažnih lastnikov in za katero je potrebno gradbeno dovoljenje iz 100 % na 75 etažnih lastnikov. Tisti, ki se je sedaj lotil prenove večstanovanjske stavbe, zelo dobro ve, da je pot do uspeha bila zelo »trnjava«, še posebej pri posegih, ki sedaj zahtevajo 100 procentno soglasje. To je bilo skoraj misija nemogoče.

Take absolutne demokracije nimamo niti v tem cenjenem zboru, v večstanovanjski hiši pa lahko sedaj 1 stanovalec drži v šahu celotno stavbo. Sam bi rad opozoril tudi na zaskrbljujoče zgodbe, ki so se dogajale v preteklosti, ko je en stanovalec preprečil izgradnjo dvigala, ki ga je potrebovala invalidna oseba. Hvala bogu smo to rešili z novelo 2019. leta. Nova Slovenija – krščanski demokrati imamo v svojem programu digitalni preboj Slovenije, zato podpiram možnost elektronskega glasovanja etažnih lastnikov o poslih upravljanja večstanovanjske stavbe, kar omogoča hitrejše dogovarjanje v času nevidnega sovražnika in tudi bolj varnega za zdravje stanovalcev. Živimo v času, ko ni več generacije, ki ne bi znala uporabljati Zoom-a.

Podpiram zvišanje vrednostne točke neprofitnih najemnin, iz sedanjih 2,63 evra na 3 pa pol evra. Zavedati se moramo, da se vrednost ni spreminjala

od leta 2007, torej, celih 14 let. Zaradi tega se ni zbralo dovolj sredstev za pokrivanje stroškov, hkrati pa je bil tudi negativni faktor za gradnjo ali nakup novih najemnih stanovanj. Tukaj nismo pozabili, tudi na najbolj ranljivejšo skupino, saj se bodo zvišale tudi subvencije za neprofitna stanovanja. V nadaljevanju

## **2. TRAK: (SC) – 10.05**

(nadaljevanje) podpiram izvedbo zunanje revizije nad vodenjem poslov upravljanja, s tem dajemo večjo moč stanovalcem in krhamo sedanjo skoraj absolutno nedotakljivost upravnika. Osebnostno podpiram skrajšan odpovedni rok iz 90 na 60 dni. S tem bomo delno zaščitili najemodajalca, ki je skoraj nezaščiten. Upam, da bo ta ukrep pomagal k večji oddaji praznih stanovanj. Še vedno trdim, da so stanovanja prazna, ker je potrebno znižanje davčne stopnje. Prejšnja Vlada z Levico na čelu je to dvignila na absurdno raven 27,5 %, kar osebno menim, da je to glavni razlog oddajanja na črno oziroma velika števila praznih stanovanj. Sam sem mnenja, da bi nižji davek prinesel več pobranega davka in manj praznih stanovanj. Izpostavil bi tudi kritiko glede najemniške službe. Zaradi poznavanja tematike glede najemniške službe vidim to idejo kot utopično. Ne želimo še enega nedelujočega državnega mastodonta. Ustanovitev te službe ne vidim kot rešitev, da se bodo lastniki stanovanj več odločali za oddajo stanovanj. To mora biti delo prostega trga. Naša naloga je in naloga države izboljšati okolje ne pa ustanavljati državne firme. Vsi v dvorani tudi v Novi Sloveniji – krščanski demokrati bi radi rešili problematiko mladih in mladih družin, vendar bo treba na tem področju narediti še veliko predvsem spremeniti način razmišljanja in to mislim, da je ključni problem. Osebno menim, da je pri tem problem, da pri tem ni problem in ni glavni krivec Jazbinškov zakon, ampak ne ukrepanje zadnjih 30 let. Zakon bom podrl, ker vidim korak k rešitvi v nebo vpiljajočih problemov. Ob enem pa še enkrat pozivam k začetku celovite prenovi zakona. Za konec pa bi rad opozoril na problem, ki ga jaz vidim na podeželju. Zavedam se, da ogromno stanovanj primanjkuje v mestih, vendar tudi izven mest predvsem na podeželju me skrbi težava odseljevanje mladih družin iz vasi, zaradi neživiljenjskih zahtev državnih agencij, ki raje vidi, da se hiše same porušijo vase kot zmožnost ukrepanja, zato se podeželje prazni samo za primer. Iz moje vasi so se odselili že trije mladi pari, ampak to je na žalost že druga zgodba. Hvala za pozornost.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima mag. Bojana Muršič. Pripravi se Nik Prebil.

**MAG. BOJANA MURŠIČ (PS SD):** Hvala lepa, predsednik, za besedo.

Kolegice in kolegi!

Javni interes in naloga države je, da z aktivno stanovanjsko politiko omogoča človeku dostojno življenje. Slovenija vse od osamosvojitve naprej stanovanjsko politiko v veliki meri je prepuščala trgu in s tem zmanjšala svojo aktivno moč. Vse več državljanom med njimi mladih in mladih družin pa vse težje dostopa do stanovanj a naj se dotaknem malce preteklosti. V preteklosti smo imeli bom rekla dokaj urejeno stanovanjsko politiko, ki pa je vse od Jazbinškovega zakona naprej z zakoni tone in tone, zato bi bilo danes na mizi bistveno bolj smiselno, da bi pripravili sistemski zakon, ki bi v celoti sledil resoluciji Nacionalnega stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet za obdobje 2015 – 2025. Se pravi z Jazbinškovem zakonom je prišlo do razprodaje stanovanja. Denar, ki pa je takrat bil nekako zbran pa se ni vlagal nazaj v izgradnjo novih stanovanj ali pa nakup novih stanovanj, zato je prišlo tudi do neurejenega stanja. Ostali smo brez sistemskega načina zbiranja denarja za stanovanjsko gradnjo. To potrjujejo tudi

### **3. TRAK (VI) 10.10**

(nadaljevanje) javne evidence občin in stanovanjskih skladov. Poleg mlade generacije, ki iščejo in potrebujejo stanovanje pa imamo v Sloveniji tudi veliko število lastnikov stanovanj, ki so starejši, ki živijo v velikih stanovanjih, ki so funkcionalno neprimerna in predvsem stroškovno obremenjujoča. Ti starejši drviijo v prikrito revščino, saj vse težje plačujejo obratovalne stroške, še težje pa prevzemajo obveznosti stroškov vzdrževanja večstanovanjske stavbe, kar poslabšuje njihove bivalne razmere, obenem pa stanovanja v katerih bivajo izgubljajo vrednost in tudi pripadajo. Torej, če lahko rečem, gre za večletno stihijo na stanovanjskem področju. Danes imamo sicer na mizi zakon, ki ga predlaga vlada, ki sicer delno rešuje problematiko lastnikov stanovanj, upravnikov in stanovanjskih skladov. Vendar po moji presoji ta zakon ne izkazuje dovolj ambicioznosti, ki bi jo pričakovali oziroma ki izhaja tudi iz resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu leta 2015 do 2025, ki pa bi morala ta resolucija sledi štirim najpomembnejšim ciljem. Prvi je uravnoteženi ponudbi primernih stanovanj. Pri tem se mi postavlja vprašanje ali ta zakon sledi temu. Za Slovenijo sicer kljub temu velja, da imamo relativno precej lastniških stanovanj, seveda iz razloga Jazbinškovega zakona. A ne glede na to, prihaja do velikega pomanjkanja stanovanj in neskladja med potrebami prebivalcev po stanovanjih na določeni lokaciji, njihovo razpoložljivostjo in tudi kakovostjo stanovanj. Žal se to najbolj izkazuje v Ljubljani, kjer imamo največ migracij. Vsi si želimo biti in opravljati delo oziroma živeti čim bližje svojega dela in zato se dogaja to, da je stanovanj v Ljubljani premalo, so

predraga, pa še celo zastarela so. Nova stanovanja, ko pa se gradijo v Ljubljani, dosegajo vrtooglave višine. Kvadratni meter novogradnje v Ljubljani znaša več kot 4 tisoč evrov. Kdo si lahko to privošči, se mi postavlja vprašanje. Tisti najpremožnejši, seveda, investitorjem pa je takšna gradnja v interesu, saj pri tem tudi dosegajo največje dobičke. Na drugi strani se v Ljubljani oddajajo starejša stanovanja po izjemno visokih cenah in tudi ključno zelo pomembno po negotovih pogojih. Imamo seveda tudi nekaj nenaseljenega stanovanjskega fonda, ki pa se ga oddaja nelegalno ali pa celo preko Airbnb in Booking, ki pa v zadnjem obdobju postaja vse bolj dobičkonosna oddaja, s tem pa se dodobra osiromaši ponudbo najemnih stanovanj, predvsem pa tistih naj kakovostnih. Seveda v preteklem letu mogoče to ni bilo toliko izvzeto oziroma na udaru, kajti korona kriza je naredila svoje. V preteklih letih je turistično oddajanje prineslo visoke dobičke, posledično s tem pa so se pojavile oziroma dvignile cene tudi manj kakovostnih stanovanj. Nesporno dejstvo je, da v Sloveniji primanjkuje več kot deset tisoč najemnih stanovanj, bivalne enote nam primanjkujejo, oskrbovanje stanovanja nam primanjkuje. In v zakonu je naveden dvig točke tržne najemnine, zato se sprašujem, ali bo ta dvig najemnine omogočil gradnjo novih stanovanj. Ali bo s tem zakonom zagotovljen trajni vir financiranja.

Nadalje, glede na resolucijo izhaja drugi cilj lažja dostopnost do stanovanj. Pri reševanju stanovanjske problematike so najbolj na udaru mlade generacije, ki si ustvarjajo družino, ki imajo izjemno nizke dohodke, vsaj na začetku svoje kariere. In če se želi mlada družina osamosvojiti in začeti na novo v svojih prostorih oziroma v svojem stanovanju je potrebno najeti kredite. In kredit najamejo mlade družine oziroma oba starša, pa potem se starši in še, ne boste verjeli, še kar stari starši

#### **4. TRAK: (SB) – 10.15**

(nadaljevanje) in to ne za obdobje desetih let, ampak to najemajo za daljše časovno obdobje in šele tako lahko si zagotovijo zelo, zelo majhna stanovanja, ampak da lahko zaživijo po svoje oziroma na svojem. Zato bi v zakonu bilo pričakovati tudi reševanje te problematike. Zelo pomembno bi bilo spodbujanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda, tudi za potrebe starejših prebivalcev, kajti omenila sem že v čem prihaja, mislim kje prihaja do težav, tudi energetska sanacija stavb ne glede na to, da se planira energetska prenova stavb in da bomo kandidirali na evropska sredstva, menim, da bi morali v samem proračunu imeti zagotovljena sredstva, da bi spodbujali energetske sanacije stavb, saj bi to vplivalo na znižanje stroškov povezanih uporabo stanovanj in tudi na materialni položaj ljudi. Tudi kakovostna in funkcionalna stanovanja so eden izmed ciljev.

Zdaj, če pogledamo, da se je pred 30-mi leti po Jazbinškovem zakonu kupilo kar precej stanovanj in da je 70 % tega stanovanjskega fonda starejših od 30 let, so marsikateri stanovanjski objekti ali pa večstanovanjske stavbe dotrajani, amortizirani in absolutno potrebni prenove. V samem zakonu je navedena potrebna večina v večstanovanjskih stavbah lastnikov, da se prične obnova objekta, sedaj se znižuje na 75 %, kar je sicer dober znak, da se bodo lahko večstanovanjske stavbe obnavljale in začele prepotrebne investicije, vendar ob tem ne gre spregledati tudi dejstva, da imamo, ta delež bi se še lahko po moji presoji znižal, lahko bi bil zgolj nekaj več kot 50 %, se pravi 51 %, ne smemo pa pozabiti zakaj ljudje v večstanovanjskih oziroma lastniki v večstanovanjskih stavbah ne dajo soglasij, ker lahko imamo v večstanovanjski stavbi, ki šteje zgolj in samo 8 enot, od tega 6, teh, ki so upokojenci in to samo eden upokojenec nima ne vem kakšne velike površine stanovanja, lahko gre zgolj za enosobno stanovanje ali pa eno in pol sobno stanovanje, pa en dohodek pokojnina, ki je nižja od 500 evrov, zaradi tega ne morejo dati soglasja, da se bo poseglo v sanacijo fasade oziroma zamenjavo stavbnega pohištva, bog ne daj, da še omenim, da je potrebno zamenjati streho, enostavno ne morejo. In v kolikor ne bomo našli neke rešitve za te ljudi, ki so tako imenovani, na eni strani so lastniki, vendar to so lastniki, ki so na koncu koncev reveži, ker enostavno zgolj in samo stanovanje imajo, pa čisto nič drugega in stanovanje samo zato, da živijo v tem stanovanju. Zato je to soglasje tudi pomembno, da se ta procent zniža, vendar na drugi strani moramo misliti o tem, da potem tistim, katerim ne morejo dati tega soglasja, saj po vsej verjetnosti si vsak želi, da bi imel fasado, kajti stroški v stanovanju se mu bodo znižali, stroški ogrevanja se mu bodo znižali. Vendar on si tega ne more privoščiti. In tukaj je problem in tu bi morala država poskrbeti za te, ki so na robo socialnega minimuma. Zato je potrebno tudi v tem delu razmišljati in bi pričakovala, da bo v tem Stanovanjskem zakonu korak naprej v tej smeri.

Žal se bom še dotaknila tudi teh sprememb Stanovanjskega zakona, ki je leta 1991 omogočal odkup stanovanj, takratnim imetnikom stanovanjske pravice, ampak takrat, ko je ta zakon omogočal odkup, so se pojavile določene krivice. Ena izmed krivic

## **5. TRAK: (VP) 10.20**

(nadaljevanje) se je pojavila za imetnike hišniških stanovanj, ki jim zakon takrat ni predvidel možnosti, temveč je hišniško stanovanje obravnaval kot službeno, vezano zgolj na opravljanje hišniških del. Novela zakona leta 2003 je to težavo delno opravila. Povzela je formalno razlikovanje med kategorijo najemnikov v hišniških stanovanjih, ki so imeli stanovanjske

pravice, ter med tistimi, ki so imeli pravico začasne uporabe stanovanja. In tukaj se je spet pojavila nova krivica. Pa ne gre zgolj za razliko in samo v pojmovanju, v obsežni študiji je to razliko u tudi Inštitut za nepremičnine v Mariboru. In ja, glejte ga zlomka, leta 2011 je po 20-ih letih ta krivica le bila odpravljena, da so končno uspeli pridobiti stanovanje pod ugodnejšimi pogoji v obdobju petih let, ampak ja, po sedmih mesecih od uveljavitve tega zakona je začel Zakon o uravnoveženju javnih financ, ki je hišnikom ponovno odvzel te pridobljene pravice glede stanovanj. Zato so bile vse tiste vloge, ki so bile oddane po 31. maju, zavrnjene. Ampak imamo nekatere, ki so uspeli se spoprijeti s to administrativno birokracijo do 31. maja. Tukaj je bilo, mislim, da 7 teh najemnikov, ki so bivali v hišniških stanovanjih, ki je uspelo urediti in odkupiti stanovanje, imamo pa še ostalih 250, ki jih nekako, so ostali spet v zraku. In spet smo imeli eno krivico. In da se še dotaknem, kaj je v samem zakonu problem. Zakon ta ne prinaša systemskega vira, ne ureja področja za razvoj stanovanjskega združništva ter ne uvaja regulacije okrepljenega sivega nadzora najemniškega trga. Težavo imam s skrajševanjem odpovednih rokov iz 90 na 60 dni in skrajšanju roka za izselitev, ki ga določi sodišče v sodnem postopku, iz 60 na 30 dni. Postavila se bom v vlogo najemnika stanovanja. In če se mi zmanjša oziroma skrajša rok odpovedi iz 90 na 60 dni, je zelo problematična predvsem za mlado družino, ki bo v dveh mesecih si izjemno težko našla novo bivanje. Tudi centri za socialno delo se v tem primeru izjemno, izjemno težko v tako kratkem času odzovejo. Pojavi se težava, kajti če družina ostane brez stanovanja oziroma jim je odpovedano najemniško razmerje, morajo poskrbeti za otroke. In tukaj nastanejo velike težave, kajti za otroke je potrebno poskrbeti. V kolikor ne more center za socialno delo poskrbeti za celo družino, iščejo se rejniške družine za otroke. Jaz mislim, da tri mesece je nekako tista realna možnost, kjer se pač bi znala situacija tudi rešiti. Tako, da tukaj ne pozabiti na te zelo ranljive skupine ljudi, in tu je velik problem, da se ta rok skrajšuje. Ne verjamem, da bo sprememba, ki je sicer napisana z namenom spodbuditi lastnike praznih stanovanj k oddajanju. Jaz tega ne vidim, me boste pa mogoče razsvetlili v nadaljevanju ali pa potem, v kolikor bo zakon primeren za nadaljnjo obravnavo na samem odboru, to pojasnili. Tudi predlagam boljšo ureditev pravice Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji. Naj se bi ta predkupna razširila na vse javne stanovanjske sklade, neprofitne stanovanjske organizacije in javne institucije, ki zagotavljajo različne oblike neprofitne stanovanjske preskrbe v javnem interesu. Predlagam, da se predkupna pravica razširi tudi na vsa zazidljiva zemljišča in nepremičnine, ki jih prodaja katerikoli javna institucija

in ne zgolj občine. To v razmislek.

## **6. TRAK: (ŠZ) – 10.25**

(nadaljevanje) Ja, tudi glede poostitve inšpekcijskega nadzora. Seveda brez ustreznega števila inšpektorjev to ne bo moč narediti in tudi če ne bodo imeli dodatnih možnosti ukrepanja o zadevah, ki so povezane z upravljanjem v večstanovanjskih stavbah, neustreznimi posegi v njih in prisvajanjem določenih skupnih prostorov. Če tukaj inšpektorji ne bodo imeli večjih pooblastil, potem ne vem kako bomo zadeve tudi na tem rešili.

Mogoče bi bilo smiselno tudi prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine, da bo spodbujal gradnjo javnih najemnih stanovanj. Malo se mi pa postavlja vprašanja, kar je tudi kolega pred mano izpostavil, o uvedbi javne najemniške službe, kot je v tem predlaganem zakonu. Tukaj sicer vidim, da bi javna najemniška služba lahko imela oziroma jo vidim v tem, da bi bila izključno namenjena urejanju lastniških razmerij med lastniki in najemniki stanovanj, s tem bi razbremenila lastnike in tudi nekako nudila bi jim pravno pomoč najemnikom, ki vstopajo v neko najemno razmerje, kajti tudi najemniki niso prava uki in velikokrat se lahko karkoli zgodi, kar pač potem nekako se izkaže, da so težave na tem področju.

Na tem mestu jaz sicer vidim javno najemniško službo kot doprinos. V ostalih, v tem da pa bi se še ukvarjali z oskrbo najemnih stanovanj, pa ne vidim, bom sicer se bo v nadaljnji razpravi to izkazalo ali je to pozitivno ali ne, ampak ne vidim, da bi zaradi tega se potem bistveno več stanovanj oddajali na trg. Se mi pa potem tudi vprašanje postavlja, iz česa se bo tu javna najemniška služba financirala, to bo po vsej verjetnosti strošek države oziroma proračuna, tako da to je še malce za predebatirati. Ampak ker smo v prvi obravnavi je smiselno, da se širše tudi o tem pogovarjamo. Moram pa reči, da pogrešam kar nekaj stvari še v samem predlogu zakona. Seveda kot sem že v začetku povedala, nam manjka najmanj 10 tisoč javnih najemnih stanovanj. Spodbuditi bi jih morali z cenovno dostopnimi stanovanji, z gradnjo cenovno dostopnih stanovanj, pa tudi primernih stanovanj. Ker v bistvu zdaj, če se gradijo trosobna ali pa petsobna stanovanja, so ta bistveno, bistveno dražja, kot pa bom rekla nekje dostopna dvosobna stanovanja.

Potem bi bilo potrebno vključiti oziroma zagotoviti ta sistemski vir za gradnjo in obnovo stanovanj, vzpostavitev finančnih instrumentov za zagotavljanje ugodnih posojil, ročnostjo več kot 30 let, kajti obdobje 30-ih let je dolgo obdobje, vendar po drugi strani pa moram reči, da te tako obremenijo v kolikor gre za neko nepremičnino, ki jo kupuješ v Ljubljani, je to takšen strošek, da si ga le malce, mislim malokdo lahko sploh privošči.

Potem zagotovitev poroštev države pri najemu posojil za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Potem imamo tudi socialno najranljivejše skupine, da bi se zagotovilo sredstva za pridobivanje novih bivalnih enot, kot sicer izhaja iz resolucije. Za potrebe reševanja stanovanjskega problema mladih po koncu študija bi bilo potrebno omogočiti model prehodnih stanovanj, mogoče v študentskih domovih, vsaj za neko časovno obdobje, mogoče tudi to, pa verjamem da v študentskih domovih je že zdaj, danes premalo postelj, ampak kljub temu bi bilo potem potrebno nekako to dograjevati oziroma to tudi širiti. Mogoče tudi bi bilo razmisliti o davčnih olajšavah za investicije zasebnih lastnikov, ki stanovanja oddajajo v dolgoročni najem, ne v kratkoročni, kajti s tem nekako bolj zagotoviš to, bom rekla zaščito dolgoročnosti. Tukaj

## **7. TRAK: (TB) – 10.30**

(nadaljevanje) pa mogoče tudi z inšpektorji, pa bi mogoče lahko najemodajalce, ki res dajejo oderuške najemnine, nekako udarili po žepu, tako bi jaz to rekla, pa da bi jih mogoče, da ne bi bili omogočeni do nekih davčnih ugodnosti, da bi res razmislili, ali bodo najemnino nastavili tako, da ne bo oderuška. Pa, na drugi strani se še pa pojavlja še večji problem, da se nekatere nepremičnine oddajajo v najem tako, da se neki delež najemnega razmerja, napiše, najemnine, napiše na pogodbo, ostalo pa mora najemnik pokrivati kar iz žepa. Tako da tu, mislim, da so težave, to smo v Sloveniji, v zadnjih letih, nekako zaspali oziroma preveč se je to razpaslo, bom tako rekla.

Najemnina bi naj temeljila na ekonomskih principih in zagotavljala pravično in socialno varnost za vse državljane. Pogoji za dostopno najemnino morajo biti učinkovita najemnina. Nekako bomo morali razmišljati tudi o novem konceptu določitve najemnine, to je že tudi kolega v sredo omenjal... Če si pač želimo ohranjati fond in ustvarjati nove investicije v javna najemna stanovanja.

Mogoče tudi, pri najemnini, ob upoštevanju subvencije najemnine in stanovanjskih obratovalnih stroškov, bi bilo mogoče treba razmisliti, da ti stroški ne bi preveč obremenili samo gospodinjstvo, da bi to bil nek delež, mogoče 25 % oziroma prihodkov gospodinjstva, tudi v tej smeri bi se bilo smiselno razmišljati, da ne z najemnino in z stroški pahneš gospodinjstvo oziroma mlado družino, še v večji prepad in potem imaš, na koncu koncev, velike težave.

Prav tako bi bilo potrebno večjo varnost nameniti najemnim razmerjem. Enake pravice bi morale obstajati in tudi, da ne bom rekla samo o pravicah, vedno govorimo o pravicah in obveznosti med najemniki in najemodajalci. Najboljše bi tudi bilo smiselno in kar tudi tu pogrešamo, izboljšanje



bivanjskih pogojev in revitalizacije degradiranih območij, zagotovitev sredstev za funkcionalno prenovo stanovanj, zagotovitev spodbud za celovite in trajnostne preнове stanovanjskih stavb in stanovanjskih sotesk, ki bodo energetsko učinkovite, zagotoviti spodbude za razvoj pilotskih stanovanjskih projektov in podporo za njihovo realizacijo, omogočiti aktivno zemljiško politiko in ja, vsekakor, bi res, da zaključim, eden od pogojev bi bila celovita sprememba zakonodaje, o kateri sem že v začetku govorila. Ključen pogoj za povečanje obsega sredstev za stanovanjsko področje. In ja, če bomo želeli biti uspešni, bo potrebno povišati sredstva, vsaj za desetino povprečja Evropske unije, BDP-ja 0,4 %, ampak, res, tako kot sem že na začetku povedala, mi v Sloveniji se ne smemo zanašati zgolj in samo na sredstva Evropske unije, moramo iskati lasten vir, dolgoročni vir. Do sedaj ga v našem proračunu ni kaj dosti in dokler država ne bo zagotovila tega systemskega vira financiranja za financiranje stanovanjske gradnje, se bomo vedno vrteli v začaranem krogu in se vedno in vedno in znova in znova spraševali, zakaj nam ne uspe zagotoviti prepotrebne in zadostnega števila stanovanj.

Hvala lepa.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Nik Prebil, pripravi se Leon Merjasec.

**NIK PREBIL (PS LMŠ):** Najlepša hvala, spoštovani predsednik. Kolegice in kolegi, vsi prisotni, vsem prav lep pozdrav!

Stanovanjski zakon oziroma ta novela, ki je danes pred nami, je zgolj eden od kamenčkov oziroma en začetek v mozaiku stanovanjske politike, ki jo v Sloveniji več kot potrebujemo. V LMŠ pozdravljamo to nadaljevanje nečesa, kar je bilo dodobra pripravljeno v vladi Marjana Šarca in ko govorimo o stanovanjski

## **8. TRAK: (SC) – 10.35**

(nadaljevanje) politiki vsekakor bomo vedno konstruktivno sodelovali pri teh vprašanjih.

Novela zakona vsekakor ni idealna niti ne zadeva vseh odprtih problemov je pa več kot potreben korak v nadaljevanju nečesa, kar je bilo načeto. Vsi vemo, da so interesi družbenih skupin med seboj prepleteni. Sedaj mladim in socialno ogroženim za ustrezno stanovanjsko oskrbo soustvarjamo in omogočamo pogoje za oblikovanje nekega samostojnega življenja istočasno pa jim omogočamo vstop med tiste aktivne predstavnike družbe, kar pa posledično vpliva na krepitev teh medgeneracijskih odnosov, ki so osnovna za oblikovanje medgeneracijske solidarnosti, ki jo sicer v Sloveniji že poznamo. Prej, ko je gospod Černigoj govoril kaj vse ni bilo narejeno

poglejte v manjšinski vladi Marjana Šarca v dokaj kratkem času je bilo za stanovanjsko problematiko narejeno bistveno več, kar je NSi kdaj koli naredila na področju stanovanjskega politike. Samo za osvežitev spomina, ker vidim, da se v naši državi hitro stvari pozabijo prenesli smo zemljišča iz DUTB na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, potem je bila priprava gradnja dodatnih tisoč 500 stanovanj. Pripravljen je bil Zakon o poroštvih države za stanovanjske kredite v Zakonu za izvrševanje proračunov je bila zgornja meja izdanih državnih poroštvev dvignjena za 200 milijonov za vsako leto in pa v rebalansu so bila sredstva za izvajanje stanovanjske dejavnosti do dobra povišana prav tako v proračunu 2020. Včeraj smo govorili o Načrtu za okrepanje in odpornost, kjer naj bi baje prispevali k rešitvi stanovanjskih problemov in v bistvu nekih širših problemov vezanih na skupnosti tudi v povezavi z mladimi in takšne stvari so prioritete in te stvari gredo tudi v povezavi s tistim več kot potrebnim zelenim prehodom in digitalizacija. Da se vrnem direktno na vsebino zakona. Kar se tiče stanovanjske inšpekcije sem jaz vesel, da se je korak na tem področju dela naprej nenazadnje so rešitve zelo podobne tistim, ki so bile predlagane v prejšnji Vladi in vsekakor je nadzor nad delom upravnikom, ko posegajo v neke skupne dele večstanovanjske stavbe potreben. Dobro se mi zdi tudi, da se natančneje opredeljuje ta subjekt upravnika kot nekega gospodarskega subjekta, ki pač sklepa posle z nekimi tretjimi osebami in seveda je nadzor pred tem vsekakor nujen. Je pa neka razlika. Mi smo jasno določili bolj pregleden in bolj sofisticiran digitaliziran opis registra upravnikov. V našem predlogu je zaznavan, da zadeva ostaja nekako na enaki ravni tako, da jaz mislim, da je potrebno razmisliti o neki posodobitvi tudi tega kot je pa rekla kolegica, če ne povečamo števila inšpektorjev pa ne govorim samo na tem področju mi imamo manko inšpektorjev na vseh področjih v celotni državi bomo težko izvajali tudi to določbo tega zakona. Kar se tiče javne najemniške službe je vsekakor dobro in je več kot potrebna kot rečeno pa ostaja neka velika bojazen. Sedaj na Ministrstvu za okolje in prostor ste ocenili, da naj bi takšna služba v letu 2022 dobila 100 pa, potem 500 pa potem tisoč stanovanj in tako naprej. Jaz osebno mislim, da gre ta spekter prepočasi. Te številke so prenizke, zato ker že danes potrebujemo sem pa tudi mnenja, da so te številke po vsej verjetnosti nedosegljive s sistemom kakšen je predviden sedaj. Želel bi si, da upoštevate morda neko prakso iz tujine, ki je jasno, da tak sistem ni zaživel dokler določene davčne olajšave za najemnika ali najemodajalce pač niso bile vzpostavljene. Recimo na Avstrijsko Koroškem deželna vlada zagotovi posojilo recimo mladi družini v višini 60 % vrednostne naložbe, preostanek posojila pa si zagotovijo sami na neki komercialni banki. V Nemčiji recimo država namenja posojilo

## 9. TRAK (VI) 10.40

(nadaljevanje) preko državne kreditne banke mladih po ugodnejši obrestni meri. V Republik Sloveniji jaz mislim, da vseeno neko takšno vlogo bi lahko prevzemala državna SID banka. Zakon to že dovoljuje. Je pa pač treba jasno določati načine, pravice, pogoje in tako dalje. Jaz mislim, da tukaj boste na vladi morali še malo razmisliti.

In da grem proti koncu bi imel eno vprašanje. V bistvu zakon govori o bistveno večjih finančnih /nerazumljivo/, o nekih investicijah, a v bistvu ne predvideva vzpostavitve nekega systemskega financiranja teh ciljev. Zanima me, kako boste to zagotavljali. Kot pa je bilo že omenjeno je morda napačna usmeritev ta, da zakon več ne predvideva ustanavljanja stanovanjskih zadrug, ki bi povečal fond najemnih stanovanj, kot sem rekel prej, se iz naslova javne najemniške službe, to po mojem mnenju, ne bo zgodilo, če ne bomo vpletali še tistega česar sem povedal in tukaj vsekakor je vredne razmislek.

Jaz bi si želel, da so zadeve v okviru stanovanjske politike bistveno bolj ambiciozne in pa naslavlajo neke realne probleme, s katerimi se soočajo tako mladi kot tisti starejši. Ministrstvo naj že sedaj razmišlja vnaprej, čez nekaj let kakšna bo demografija in upošteva tudi predloge neke strokovne javnosti, ker jaz vem, da smo že v okviru javne obravnave zakona bile podane in pa seveda tudi tistih, ki se s takšno politiko ukvarjajo že bistveno dlje kot predstavniki politike. Hvala.

**PRESEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Leon Merjasec, pripravi se Jože Lenart.

**LEON MERJASEC (PS SDS):** Hvala lepa za besedo, gospod predsednik. Pozdravljen državni sekretar, poslanke in poslanci! Ja, obstoječ zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona, ki je iz leta 2003, dopolnjen že štirikrat in je potreben nadgradnje. V sami resoluciji 2015-2025 obstaja dokument, ki se odziva na dejanske razmere, po drugi strani pa resolucija opozarja, da je v zadnjem času dostopnost do primernih stanovanj oteženo. Primanjkuje nam javnih najemniških stanovanj. Posebej je otežen dostop do stanovanj mladim, socialno šibkim in ranljivim skupinam na lokacijah, kjer je povpraševanje največje. Po drugi strani imamo v zasebnih stanovanjih za okoli 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega največ v Ljubljani. Ta stanovanja so denimo neprimerna za bivanje oziroma so prazna, predvsem zaradi bojazni neplačevanja najemnine ali drugih kršitev pogodbe s stani najemnikov. Zato predlagatelj s predlogom zakona predlaga rešitve z nadgradnjo samega sistema kot so varovanje stanovanjskega fonda, učinkovitejše upravljanje

večstanovanjskih stavb, povečanje obsega fonda v javnih najemniških stanovanjih, skrajšan postopek odpoved najemnine, najemne pogodbe in izročitev stanovanja lastniku in, po mojem mnenju najpomembnejši predlog, da se bo zagotovila lažja dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivim skupinam prebivalcev. Do sedaj je bila težava tudi osnova za določitev neprofitne najemnine, tako imenovana točka, ki se ni spremenila že od leta 2007 in znaša 2,63 evra. Ta cena točke ne pokriva več stroškov uporabe stanovanja. Predlagana vrednost točke pa se po predlaganem zakonu dvigne na 3,5, vendar se do te vrednosti usklajuje v treh letih. Po sedanji oceni ta cena ne pokriva stroškov, se stanovanjski sklad in občine odločajo za prodajo neprofitnih stanovanj. Sam zakon pa same spremembe v stanovanjskem zakonu državi in občinam omogoča dodatna sredstva za izvajanje stanovanjske politike. Sam predlog zakona ima tudi, po mojem mnenju, pozitivne učinke in to na gospodarstvo, kjer bo več investicij v obnovo ter v investicije samih novih stanovanj. Zato je, po mojem mnenju, zakon v prvi obravnavi dober in ga bom podprl. Hvala.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima

## **10. TRAK: (SB) – 10.45**

(nadaljevanje) Jože Lenart. Pripravi se Jožef Horvat.

**JOŽE LENART (PS LMŠ):** Hvala lepa, predsednik. Izhajal bom iz tega, predlagatelj – Vlada, ta predlog zakona temelji na resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2015. Pogrešam pa pri tem, poznamo pa tudi resolucijo o nacionalnem programu za mladino 2013-2022, in bo rekel, ta predlog na to se ne naslanja, so pa tam zelo konkretne zadeve, sicer mladi so tudi omenjeni, ampak po mojem bistveno premalo. Zato bi se jaz danes na današnji razpravi osredotočil bolj na to področje mladih, kar smo tudi v Listi Marjana Šarca v naši Vladi takrat to resolucijo tudi zajemali in jo zelo konkretno upoštevali. V LMŠ nam je stanovanjska problematika bila in je še vedno ena od ključnih političnih ciljev, seveda tako, da dosežemo cilje, ta pa je, da bodo mladi prišli do stanovanja v prvi vrsti glede na finančne zmožnosti in ali lastniškega v naslednji fazi, ko bodo mladi finančno to zmožni. Zakaj nam je v LMŠ-ju to področje tako pomembno? Glejte, prvič, mladi so namreč ključen del družbe in predstavljajo steber razvoja in prihodnosti države. Drugič. Mladi so protiutež starajoči se družbi, ki nam predstavlja in v bodoče še povečuje ta velik finančni problem za zagotavljanje pokojninskega sklada. V teh dneh smo razpravljali o demografskem skladu, ki pa žal ne prinaša tiste dodane vrednosti oziroma ne rešuje trajanje dolgoročne vzdržnosti pokojnin s prelaganjem tega

državnega premoženja iz krožnika na krožnik, da bi se bolje nasitili. Tu smo mislim, da v razpravi zelo jasno pokazali in zato je tudi moj cilj danes, da to področje bolj razgalimo. Tretjič, če pa bomo znali poskrbeti za mlade že pri njihovih 20-ih letih, da jih čim prej vključimo na trg dela, seveda ne prekarno, to je zelo pomembno, ampak z redno zaposlitvijo, bomo tako rešili več problemov z enim ukrepom. Seveda vse se navezuje tudi na razbremenitev demografskega sklada. Kaj bi bilo potrebno pri tem še dodati kot to, da začnemo ukrepati na pravih mestih in dajemo večjo pozornost na to področje, da zagotovimo boljše pogoje mladim. Če tega ne bomo naredili danes nam bodo mladi izobraženi kadri še naprej lepo odhajali v razvitejše države, kjer pa jim poleg bolj plačanega dela nudijo tudi stanovanja in to je predvsem prednost teh bolj razvitih držav, ki svojo rast in prednost pred državami v razvoju ohranjajo ravno v tem, da izkoriščajo pri nas cenejšo delovno silo, seveda v večjem delu v delovno intenzivnejših panogah, kjer je dodana vrednost nižja za zahtevnejša tehnološka delovna mesta pa privabljajo mlade in strokovnjake iz držav v razvoju in zato od nas odhajajo. In kje se potem akumulirajo dobički, kje se kopiči več virov iz davkov in prispevkov na plače glede na zaposlenega in kje lahko potem države zagotavljajo višji standard na prebivalca, kjer so pomembna tudi stanovanja o katerih se danes pogovarjamo s tem zakonom? Glejte, dobra praksa na tem področju dostopnosti do stanovanj mladim in deficitnim kadrom se izvaja v mestu Dunaj, če si je kdo to поблиžje pogledal in to kar več desetletij se ena od političnih strank zelo zavzema za to. Torej tudi v sami državi Avstrijo so po deželah razlike v strategiji razvoja in prepričan sem, da meto Dunaj prav na področju dostopnosti stanovanj prinaša dodatno to prednost v razvoju, čeprav celotna Avstrija tudi veliko daje na tem. Tudi danes pri tej točki moramo opozoriti na dobro priložnost, ki nam jo dejansko nudi vključenost v Evropsko unijo v času sedanje krize. Zakaj? Tam nas čaka dobrih pet milijard virov kot priložnost za izhod iz krize, ki jih

## **11. TRAK: (DAG) – 10.50**

(nadaljevanje) moramo vsekakor dobro izkoristiti, torej, ne za kratkoročne cilje, predvsem za premišljene dolgoročne cilje. In Nacionalni načrt za okrevanje in odpornost mora to področje konkretno zajemati, to je dolžnost te Vlade, kar smo tudi včeraj ugotavljali. Glejte, kar tri točke, ki smo jih obravnavali v tem tednu, se med seboj zelo dobro povezujejo. In če niso pri tem ključni cilj mladi, ki jih Slovenija potrebuje za razvoj in prihodnost države, potem pa res ne vem, na čem bomo lahko gradili jutri.

V LMŠ smo strategijo reševanja stanovanjske problematike prednostno za mlade gradili tudi na Resoluciji, kot sem omenil, o nacionalnem programu za mladino 2013-2022, ki se v velikem delu nanaša tudi na bivanjske

razmere. Žal pa ugotavljamo, da ugotovitve ob postavitvi strategije resolucije v letu 2013 še vedno ostajajo nerešene, celo poglobile so se; pa ne glede na to, katera vlada je bila, če gledamo 20 let nazaj, ne moremo kriviti ene vlade, vsakdo bi moral v to zadevo ugrizniti dosti bolj konkretno. V Sloveniji mladi še vedno ostajajo v »hotelu mama« najdlje v Evropi - seveda, če v tem času nismo kaj dosti premaknili za dostop do neprofitnih, najemniških in kasneje nakupa neprofitnih stanovanj. V Sloveniji mladi najkasneje vstopajo na trg dela – seveda, če jih z zakonodajo ne stimuliramo, če spodbujamo prekarno delo namesto redne zaposlitve, ki bi jim zagotavljala socialno varnost za bodoči vstop v tretje življenjsko obdobje.

Kot vidimo, tudi na področju stanovanjske zakonodaje, stanovanjske politike pišemo resolucije, politične zaveze, ne znamo pa jih uresničiti. Kar z nekaj teh akcijskih načrtov, resolucij in zavez sem se v teh slabih treh letih поблиže spoznal in prišel do podobnih ugotovitev – da ničesar ne premaknemo oziroma bistveno premalo. Govorim o sedemletnem akcijskem načrtu gozdno-lesnih verig, energetskih strategijah, zavezah o izgradnji domov za starejše, o ustanavljanju demografskega sklada, stanovanjske politike in lahko bi še marsikaj naštel. Seveda so pa, žal, danes problemi na večini teh področij celo še večji kot pred desetimi ali dvajsetimi leti. In še enkrat, ne glede na to, katera politična opcija je bila kdaj na oblasti, vsi smo odgovorni za to, česa v preteklosti nismo naredili. Torej, težja in lažja dostopnost do stanovanj za mlade, mlade družine, za kadre prihodnosti, ki jih potrebujemo, to je pomemben temelj razvoja in prihodnosti države, da dohitevamo najprej povprečne države Evropske unije, kje so potem šele najboljši. To je cilj prihodnosti generacij, če smo realni. Zato mora vsa pozornost temeljiti na mladih.

Naj na koncu omenim še eno dobro rešitev mojega župana, ki v zadnjem času spodbuja odkup sedanjih najemnikov neprofitnih stanovanj. Tako pridobljene vire pa potem vlaga v gradnjo novih neprofitnih stanovanj, seveda, prioriteto za mlade, za mlade družine, na katerih gradimo in povečujemo število prebivalcev, povprečnine in tako naprej, pa tudi boljše pogoje razvoja občine.

Na koncu bi pa še na en problem opozoril. Glejte, pri strategiji stanovanjske politike potrebujemo domačo banko, banko, ki bo sledila uresničevanju strategije stanovanjske politike. In kaj nam je še ostalo doma – nekaj manjših bank, ki jih brez združitve vsekakor ne moremo uporabiti za tako pomemben in močan projekt, kot je nacionalna stanovanjska strategija. Imamo pa še SID banko, ki je v 100 % lasti države. Vendar, ali bo to tudi ostalo v prihodnje? Kar precej se zadnje čase sliši, da Vlada Janeza Janše namerava SID banko celo prodati. Kjer je dim, je tudi ogenj. Samo upamo

pa lahko, da ne bo šlo vse skupaj po poti prodaje medijev, lastništva medijev v lasti SDS oziroma Orbanovih rabot tudi na tem področju. Hvala.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Jožef Horvat. Pripravi naj se Franci Kepa.

**JOŽEF HORVAT (PS NSi):** Hvala za besedo.

Gospod predsednik Državnega zbora, spoštovani državni

## **12. TRAK: (ŠZ) – 10.55**

(nadaljevanje) sekretar, gospod Robert Rožac. Drage kolegice in kolegi. Z enim zadovoljstvom zaznavam večinsko podporo tej noveli zakona, stanovanjskega zakona in spremljam podrobno razpravo od srede, pa vključno do te zadnje, kolega Jožeta Lenarta in ugotavljam, da imamo na tem področju, na področju stanovanjske politike veliko skupnih točk in to je dobro. Stanovanjska politika je po mojem razumevanju izjemnega pomena. Morda bo zvenelo patetično ali kakorkoli boste ocenili, je stanovanjska politika države, v tem primeru Slovenije, je v močni korelaciji tudi s prihodnostjo naroda. Ampak danes to ni tema. Tako kot mnogi pred menoj, tudi jaz ponavljam naše stališče, stališče Nove Slovenije, da naše zavzemanje za to, da bi mladim, predvsem mladim družinam zagotovili cenovno dostopno prvo stanovanje. Stanovanjska politika zadeva, seveda zelo široko in kompleksno področje stanovanjske problematike od najemnih razmerij, stanovanjske gradnje, kar je močno povezano seveda s finančnimi sredstvi, do nepremičninskega trga in še bi lahko naštevali. Danes res tukaj ni na dnevnem redu analiza, katera stranka je za stanovanja več naredila in mislim, da to ni pomembno. Ključno je, da imamo skupne točke, da imamo skupni pogled, da najprej sprejmemo resolucijo, ki jo imamo, resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu od leta 2015 do 2025. Kmalu se bo to obdobje izteklo in čas je, da začnemo pripravljati novo. Ta bo najbrž tudi drugačna, zaradi epidemije, ki je Evropo, svet in Slovenijo vrgla s tečajev. S stanovanjsko politiko seveda želimo izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj in zagotoviti primerne finančne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki stroškov ne zmorejo plačevati sami. Z njo si prizadevamo tudi izboljšati pogoje za upravljanje stanovanjskih stavb in spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja. Pomemben cilj stanovanjske politike je z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, k varstvu starejših in invalidnih oseb, ter tudi drugih ranljivih skupin prebivalstva. Kolegice in kolegi, ko smo razmišljali in se pogajali o vsebini koalicijske pogodbe, smo izpostavili glede stanovanjske politike tri bistvene strateške cilje, ki so kot rečeno del naše koalicijske zaveze. Prvič bom

izpostavil morda samo dve. Prvič, decentralizacija, skladen regionalen razvoj. Verjamem, da vsi razumemo v stanovanjski politiki decentralizacija. Več bomo gradili v Ljubljani, bolj bomo praznili podeželje. Lahko rečem, da se to danes dogaja, brez nekih numeričnih podatkov.

To je en moj osebni, nek kvantitativni, kvalitativni pogled, ki ga dejansko, verjamem vi vsi doživljate. Recimo, pa ne zaradi te stanovanjske politike so seveda tudi drugi razlogi, zaradi katerih je Pomurje, kot statistična regija, 27 občin, v zadnjih 13-ih letih izgubilo 22 tisoč prebivalcev. Nekaj je rezultat naravnega prirasta, negativnega, drugo pa seveda tako imenovana selitvena bilanca. To je dramatično. V 13-ih letih od 122 tisoč na 100 tisoč se zmanjša prebivalstvo. Druga točka, ki jo zasledujemo

### **13. TRAK: (VP) 11.00**

(nadaljevanje) v koalicijski pogodbi kot našo koalicijsko zavezo je prenova stanovanjske politike, povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah, vzpostavitev systemskega vira za gradnjo stanovanj. Ko govorim o virih, se spomnim, ko smo že davno, mislim, da v mandatu 2004-2008, sprejeli en Zakon o hipotekarnih kreditih in potem ugotavljali, da enostavni ti hipotekarni krediti ne zaživijo. Se opravičujem, nimam podatka, ampak tu bi najbrž bilo potrebno narediti eno analizo, zakaj komercialne banke niso, ne vem, morda so, zainteresirane za tovrstne kreditne aranžmaje. Seveda v Sloveniji nujno potrebujemo celovito ureditev stanovanjske problematike, se strinjam s tistimi, ki ste podobno razpravljali, ampak to, kar prinaša ta zakon, kar prinašajo spremembe Stanovanjskega zakona, s tem v bistvu prenavljamo stanovanjsko politiko, vzpostavljamo primerne pogoje za gradnjo in vzdrževanje stanovanj, vendar ne v breme socialno ogroženih najemnikov. Zakon dobro opredeljuje te cilje in jih tudi dobro rešuje.

Gotovo se tudi strinjamo z naslednjo trditvijo, da se v Sloveniji pač soočamo z občutnim primanjkljajem najemnih stanovanj, in sicer predvsem za mlade, starejše in socialno ogrožene skupine. Sprememba Stanovanjskega – tega, ki ga obravnavamo – zato omogoča izgradnjo primerne števila dostopnih javnih najemnih stanovanj. Spremembe bodo pripomogle k krepitvi fonda javnih najemnih stanovanj. To bo mogoče v vzpostavitvijo javne najemniške službe, omogočeno bo višje zadolževanje stanovanjskih skladov, uskladitev višine neprofitne najemnine ter prilagoditev sistema subvencioniranja, ki bo zaščitil socialno ogrožena gospodinjstva.

Kot rečeno, izjemno kompleksno področje je stanovanjska politika. Moja ocena je, da zakon naslavlja tiste najakutnejše probleme, najbolj pereče probleme, s katerimi se danes slovenska družba ukvarja, da jih dobro rešuje. In zato bomo poslanci Nove Slovenije sklep, da je zakon primeren



za nadaljnjo obravnavo, tudi podprli.

Hvala lepa.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Franci Kepa, pripravi se Boris Doblekar.

**FRANCI KEPA (PS SDS):** Hvala za besedo, predsednik. Lep pozdrav sekretarju. Kolegice, kolegi.

Strinjam se, da je stanovanjska problematika zelo pereča še posebej za mlade, starejše, socialno ogrožene. Zakon se je sprejemal v letu 2003 in ga je že povozil čas. Novih stanovanj je na trgu premalo, ne izgradi se jih dovolj za trg, povpraševanje je veliko višje od ponudbe, niti za prodajo niti za ponudbo najemna. Lastniki so čustveno vezani na svoje nepremičnine in jih ne želijo prodati oziroma oddati v najem, čeprav ponekod ostanejo sami v veliki stanovanjski hiši ali pa v prevelikem stanovanju. Res je, da se je z Jazbinškovim zakonom zelo spremenila lastniško-najemniška struktura. Takrat so iz najemnikov postali lastniki stanovanj. Največja napaka pri tem zakonu je bila, da so se vrednotila stanovanja enako v Ljubljani ali pa za primer v Beltincih, na primer enaka površina stanovanja je bila tam kakor v Ljubljani ocenjena. Tako je lastnik, ki je kasneje prodal stanovanje v Ljubljani, lahko kupil tri ali štiri enakovredna stanovanja v Beltincih. Velika težava je danes višina stare točke najemnine neprofitnih stanovanj, ki je vse od leta 2007 ostala nespremenjena. Višina je še zmeraj 2,63 evra in ne pokriva stroškov vzdrževanja in minimalne obnove. Po predlaganem zakonu, noveli, se ta točka zvišuje na 3,5; ta dvig naj bi se uskladil v treh letih. To bi bila zadovoljiva višina in kompromis za najemodajalca in najemnika stanovanja. Nov stanovanjski zakon naj bi iskal najnujnejše cilje,

#### **14. TRAK: (TB) – 11.05**

(nadaljevanje) decentralizacijo, enakomerno izgradnjo po vseh regijah v Sloveniji. Sedaj v preteklosti je bilo večino koncentrirano na Ljubljano, večjih mestih, Ljubljana, Maribor, Koper, Celje. To bi se moralo spremeniti in se izgradnja po tudi, ali po občinskih stanovanjskih skladih ali republiških, delati po, tudi po manjših krajih. Prenova politike gradnje stanovanj, povečanje celotnega fonda najemnih stanovanj, poiskati sistemski vir za gradnjo stanovanj. Zato nujno v Sloveniji potrebujemo vzdržno stanovanjsko politiko, pravično, neprofitno najemnino, povečati višino sredstev za stanovanjske sklade. Veliko vlogo bi po novem dobil izkoristek praznih stanovanj, ker je v državi ogromno praznih stanovanj in celo stanovanjskih hiš, velikih do 200 kvadratnih metrov, v katerih so nekateri, prebivajo tudi sami.

Ta sprememba Stanovanjskega zakona vzpostavlja javno najemniško

službo, ki bo imela vlogo posrednika upravitelja in vzdrževalca najemniških stanovanj. Lastniki bodo dobili redne najemnine in tako bodo razbremenjeni tveganja. Odpovedni roki najemnin se v zakonu krajšajo iz 90 na 60 dni. Novela Stanovanjskega sklada daje tudi podlago za povišano zadolževanje javnih skladov, občinskih in državnih, oba sklada se bosta lahko zadolžila do 50 % svojega premoženja. Po oceni, naj bi bilo tega dodatnega denarja vsaj 200 milijonov evrov, kar bo omogočilo investiranje v izgradnjo cca tisoč 700 stanovanj ali več.

Znižanje potrebnih soglasij za etažne lastnike za gradbene posege in izboljšave je nujno potrebno, zagonska sredstva za vzpostavitev javnega najema, ki bi se ga izvajalo do leta 2021, pa so zagotovljena sredstva. Pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji, pa naj bi imel predkupno pravico Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Do sedaj so se občine branile neprofitnih stanovanj, ker ni bilo niti denarja za vzdrževanje, zato so jih nekatera tudi prodajala in jih še prodajajo. Bi tukaj dodal še, mogoče nekaj, dodatka, da bi se izboljšave, bila tudi, kakor je sedaj videt prek kakšnih turističnih agencij, tu imajo v tujini to drugače rešeno, preko oddaje, preko, na primer, preko Airbnb-ja, da bi se tukaj približali tudi dolgoročnim najemnikom, ne pa da se to oddaja prav v centrih, na primer, Ljubljana, Maribor, Koper, Celje, da se to oddaja turističnemu namenu, to imajo države rešeno ali po mesečno omejeno ali kako drugače, da se to omejeno ali pa lokacijsko omejeno, kajne. Potem, se strinjam, da bi bila novogradnja, sedaj, stanovanjskih skladov, da bi bila kvalitetnejša. Gradnja naj bi bila nizko energetske stavbe, z majhno toplotno prehodnostjo. Sklopov(?) s tem, vgradnja najnovejših naprav v stanovanjske stavbe, digitalno dovršena postavitve sončnih kolektorjev na stavbe, ločenost sanitarne vode in pitne vode. Naj bi se pa tudi, kakor je bilo tudi že predlagano, da bi se davek iz najemnikov, ki je sedaj 27 % in pol, naj bi se znižal, tam, bi se približal 20 ali nekaj več. Želim si, da bi se, na primer, približali nekemu temu izvajanju, kakor je na primer v Avstriji. Približno v Dunaju, imajo to zelo dobro rešeno in tudi najemniška stanovanja so zelo sprejemljiva, tudi za nižji sloj. Naj se za drugo branje poiščejo še izboljšane rešitve tega zakona. V tem branju bom ta zakon seveda podprl. Hvala.

**PRESEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Boris Doblekar, pripravi se Gregor Perič.

**BORIS DOBLEKAR (PS SDS):** Hvala za besedo, spoštovani predsednik. Spoštovani državni sekretar, s sodelavko, poslanke, poslanci!

Moram reči, da sem zelo vesel, da je

## 15. TRAK: (AB) – 11.10

(nadaljevanje) po toliko letih ali pa desetletjih prišel na mizo en pravi zakon, kar se tiče stanovanjske politike. Namreč o tem, o tej problematiki, kar se tiče pomanjkanja stanovanj, predvsem za mlade, za mlade družine, za starejše, pa varovanih stanovanj je bilo veliko govora. Vedno se je govorilo – ni stanovanj, so problemi, jih bomo rešili, jih je potrebno rešiti, ampak kakšnih posebnih premikov na tem področju doslej ni bilo. Zato je zelo vzpodbudno, da se je Vlada končno lotila te pereče problematike in se mi zdi, da je ta predlog stanovanjskega zakona končno le en tak premik v pravo smer, bi rekel kot nek tektonski premik, ki ga lahko nekako primerjamo morda celo z nekaterimi drugimi premiki ali pa projekti, ki jih ta Vlada, Vlada Janeza Janše trenutno dela. Lahko primerjamo to celo z ustanovitvijo demografskega sklada, z ambicioznim načrtom za okrevanje in odpornost, s premiki na področju pokojnin, kmečkih, invalidskih in tako naprej in pa tudi z velikimi premiki pri gradnji državne in pa tudi lokalne infrastrukture.

Zdaj, če se še jaz dotaknem malce za nazaj. Vemo kako so se ta stanovanja v prejšnji državi gradila. Zdaj, ali je bila to transparentnost, ali ni bila, koliko denarja se je za to porabilo, to verjetno nihče ne bo nikoli izvedel. Dejstvo je, da je bilo teh stanovanj najemniških zgrajenih veliko, to drži. Dejstvo je pa tudi, da so se potem ta stanovanja pri osamosvojitvi tudi zelo poceni prodala.

Zdaj nekateri pravite, da to ni bilo prav, da se je zgodila ta privatizacija po Jazbinškovem zakonu, ampak v isti sapi pa verjetno mislite, da ali pa podpirate, da so nekako družine, ki so v teh stanovanjih živele, ki so imele stanovanjsko pravico, prišle na zelo ugoden način, zelo poceni do teh stanovanj, ki so seveda bila prodana po zelo, zelo nizki ceni. In tukaj seveda so se zgodile tudi določene krivice. Niso mogli, niso vsi bili deležni takih ugodnosti, da bi po današnjih par tisoč evrov lahko kupili dvo-, trosobno stanovanje. Ne vem, za primerjavo, še v letu 2010, ko so se še reševale te denacionalizacijske težave okrog teh stanovanj, se je v Ljubljani, v centru Ljubljani trosobno stanovanje prodalo za tisoč 500 evrov na primer. To so dejstva in to moramo se pač tega zavedati. In ker so bila ta stanovanja pač prodana po taki ceni, jih potem več ni bilo in od takrat naprej se vleče v Sloveniji ta problematika po pomanjkanju stanovanj. Ogromno stanovanj je tudi praznih. Lahko si tudi pogledate statistiko po posameznih regijah koliko je teh stanovanj po posameznih regijah praznih, ki jih nihče ne oddaja, niso niti naprodaj in veliko je tudi takih stanovanj praznih, predvsem seveda državnih, to je treba povedati. Predvsem pa tudi tistih, ki so bila kupljena po zelo nizki dostopni ceni in so potem seveda ali

družine šle ven, ali jih ni bilo več, ali kakorkoli, ta stanovanja pa samevajo. Zdaj za tisto ponudbo, ki je trenutno na trgu, pa so seveda glede na to, da imamo tržno gospodarstvo in da se točno ve kdo pije in kdo plača, so te najemnine seveda tudi izjemno visoke in moram reči po moji oceni tudi izjemno previsoke in nedostopne, predvsem mladim. Zdaj s tem novim zakonom bomo omogočili tako ugoden,

## **16. TRAK (VI) 11.15**

(nadaljevanje) ugodnejši najem, kajti z najemniškim skladom jaz verjamem, da se bodo ljudje, lastniki stanovanj odločali in ta stanovanja dali v najem. Nekateri se s tem pač ne želijo niti ukvarjati. Mislim, da je ta pomoč z najemniškim skladom zelo dobrodošla. In seveda ko bo več stanovanj na trgu pripravljenih za najem se bodo seveda tudi cene avtomatsko spustile. Zelo pozdravljam tudi to, da bodo pri pridobitvi gradbenih dovoljenj, torej za pridobivanje soglasij, da se ta procent iz sto procentov znižuje na 75 oziroma 50 procentov. To je zelo dobrodošlo. To so vsi pogrešali. To so se ljudje dostikrat obračali tudi name in je to res ena taka prava primerna vzpodbudna rešitev, da se bo lažje kaj vzdrževalo po teh večstanovanjskih blokkih in tako naprej.

Tudi to elektronsko glasovaje, ki bo omogočeno, bo zelo dobrodošlo. Zelo pomembno je tudi to, da se bo neprofitna najemnina dvignila, kar je bila seveda velika zavora, velika zavora pri gradnji neprofitnih stanovanj. Vemo, da do bile neprofitne najemnine tako nizke, da s tem nisi mogel niti vzdrževati stanovanja. In veseli me tudi to, da se bo povečala tudi subvencija za tiste najbolj ranljive, tako da bodo lahko kljub temu živeli v teh stanovanjih in lahko plačevali najemnino.

Če samo omenim še ta varovanja stanovanja, ki so tudi, se mi zdi, zelo zelo pomembna, mislim, da bi jih moralo biti v Sloveniji tudi mnogo več, za katera se potem odločajo starejši, bodisi pari, bodisi posamezniki. Mi v Litiji smo, mislim da, 17 takih stanovanj zgradili v domu za starejše občane. In moram reči, da je bilo to v trenutku razgrabljeno. V trenutku so ta stanovanja bila pri novih najemnikih oziroma lastnikih. In mislim, da bi bilo potrebno nadaljevati s takimi gradnjami teh varovanih stanovanj. In to ima seveda vlada tudi v planu in jaz verjamem, da bo teh stanovanj vedno več. Zelo pomembno je tudi to, da bo lahko Stanovanjski sklad Republike Slovenije dobil predkupno pravico v primeru prodaje občinskih zazidljivih zemljišč namenjenih za večstanovanjsko gradnjo. To se mi zdi tudi zelo zelo pomembno.

Mogoče bi se dotaknil še te davčne stopnje oziroma davka, ki je dejansko precej visok. Mislim, da bi bilo potrebno na tem tudi nekaj narediti. Tudi s strani več poslancev je bilo to tudi izrečeno. In jaz verjamem, da se bo tudi

na tem področju nekaj končno premaknilo, kar bi bilo nujno potrebno. Dotaknil bi se še hišniških stanovanj. Tudi to je ena od problematik. Vemo, da so ta hišniška stanovanja bila oziroma so sedaj del stanovanjskega bloka oziroma skupnih prostorov. In v teh stanovanjih so še vedno hišniki, ki pač opravljajo hišniške storitve v teh večstanovanjskih objektih. Plačujejo lastnikom, etažnim lastnikom plačujejo pač najemnino, etažni lastniki pa tem hišnikom pač plačajo za opravljeno delo. Včasih pa so ti hišniki živeli v teh hišniških stanovanjih in jim ni bilo potrebno plačevati etažnim lastnikom, ampak so v zameno za to, da so lahko bivali v teh stanovanjih, opravljali hišniške storitve v teh večstanovanjskih stavbah. Potem je

## **17. TRAK: (SC) – 11.20**

(nadaljevanje) v slabem letu bila neka sprememba, ki bi bila v dobrobit morebitnim odkupom te stanovanj hišnikov po sistemu stanovanjske pravice pa je to, potem bilo zelo hitro ukinjeno. Treba je tudi povedati, da so te hišniki v ta stanovanja tudi vlagali, znatna sredstva, da so jih vzdrževali in jih pač imeli v takem stanju, da so lahko v njih normalno živeli. Seveda, če se lastnik etažni ne strinjajo, da se ta stanovanja odkupijo jih pač ne morejo odkupiti. Poleg tega pa bi bilo seveda pravično, da se ta sorazmerni delež, ki so ga vložili v ta stanovanja, da se jim tudi pokrije tako, da to se mi zdi, da je ena taka odprta problematika še ostala iz prejšnjih let in mislim, da bi bil že zadnji in skrajni čas, da se lotimo tudi tega področja in da se to končno tudi uredi. S to spremembo Stanovanjskega zakona jaz verjamem, da se bodo stvari premaknile na bolje. Nekateri ste imeli še različne pomisleke oziroma različne pripombe, ki so seveda tudi vse na mestu, ampak končno pa je le potrebno narediti eden večji premik in ta premik je prav s tem Stanovanjskim zakonom. Treba je še povedati tudi to, da pač včasih s tisto politiko v prejšnjem sistemu, da se je gradilo na veliko stanovanj v mestih in so se ljudje priseljevali iz podeželja v ta stanovanja. Vemo, da so se zato tudi kmetije praznile in tudi danes imajo predvsem mladi seveda težave, kar je bilo že tudi omenjeno tudi na podeželju, kjer so različne ovire bodisi od namembnosti zemljišč do pridobivanja gradbenih dovoljenj do skratka kup birokratskih ovir, da bi lahko mladi tudi doma na podeželju na svojih domačih kmetijah dogradili pri že obstoječih hišah ali pa pri novogradnjah in tudi tukaj mislim, da bo potrebno še marsikaj ponarediti, čeprav neke stvari se že spreminjajo na bolje. V Slovenski demokratični stranki smo na to problematiko, stanovanjsko problematiko, opozarjali vsa leta, se zavedali te problematike, vendar velikih možnosti za tako korenite spremembe kot jo imamo danes pač nismo imeli, ker pač Slovenska demokratična stranka ni bila toliko časa na Vladi kot nekatere druge stranke. Danes je ta priložnost in v Slovenski demokratični stranki skupaj s

koalicijskimi partnerji vidimo možnost in priložnost, da končno te stvari, kar se tiče stanovanjske problematike še enkrat s poudarkom na mladih družinah in pa na starejših končno premaknemo in gremo v neko pravo smer v neko smer razvite sodobne države po vzgledu evropskih držav in da končno pač pozabimo na tiste zgrešene poteze, zgrešena leta v prejšnjem sistemu. Tako da verjamem v to, da se bo gradilo več stanovanj, da se bo tudi vse to je pripravljeno v zakonodaji, da se bo poskrbelo za mlade predvsem pa tudi za to, da bodo neka stanovanja v vsakem trenutku na voljo na primer za družino bodisi ali pa posameznika, ki mora na tak ali drugačen način ali zaradi nesreče ali zaradi nenadne odselitve od doma ali česar koli, da takšna oseba oziroma takšna družina lahko zelo na hitro v tistem trenutku, ko to potrebuje pride do potrebne strehe nad glavo. To se mi zdi zelo pomembno in jaz mislim, da bodo

## **18. TRAK: (ŠZ) – 11.25**

(nadaljevanje) tudi lokalne skupnosti, občine, ki bodo s to zakonodajo imele večjo možnost imeti več teh neprofitnih stanovanj in tudi jih graditi, da bo ta možnost tudi omogočena. Tako, da bomo v Slovenski demokratični stranki, seveda tudi jaz sam osebno z velikim, velikim veseljem podprli te spremembe, torej predlog zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona in verjame, da bomo do drugega branja še kakšno stvar poskušali v tem trenutku spremeniti, nadgraditi, verjetno pa, ko se bodo zgodile te velike tektonske spremembe na stanovanjskem področju, bomo lahko tudi kasneje nadgradili še to gradnjo, ki jo zdaj v tem trenutku pripravljamo. Tako, da moram reči, da sem zelo vesel, da je ta zakon tukaj in ga bom tudi z veseljem podprl.

Hvala lepa.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Gregor Perič, pripravi se Iva Dimić.

**GREGOR PERIČ (PS SMC):** Predsednik, hvala lepa. Kolegice in kolegi, državni sekretar, lep pozdrav vsem.

V SMC-ju predlog tega zakona razumemo predvsem skozi perspektivo nekega hitrega reševanja, nekih akutnih težav na področju stanovanjske politike. Zdaj, področje stanovanjske politike je vedno hvaležna tematika za razprave. Tudi v preteklosti verjamem, smo temu namenili veliko pozornosti, nekih konkretnih premikov pa prav zares nikoli ni bilo oziroma je od tega že kar nekaj časa. Pa tudi tisti, ki so bili, še ko govorimo o naši državi niso bili ravno usmerjeni na način, da bi bili zelo celoviti, sploh če govorimo o tistem začetnem obdobju v 90-ih letih. Tako, da me veseli, da zdaj delamo en konkretniji korak naprej. Vsekakor bi si pa želeli, da se ta

proces tudi nadaljuje in da se tiste rešitve, ki smo jih tudi v okviru prizadevanj, še prejšnjega ministra za okolje in prostor gospoda Simona Zajca tudi nekako uskladili, ker verjamem, da so tudi v tistem predlogu zakona še številne rešitve, ki se jih da implementirati in bodo zelo pozitivno sprejete. Tako, da verjamem, da bodo kolegi na Ministrstvu za okolje in prostor v naslednjem koraku vse to tudi upoštevali, ne samo v okviru tega zakonodajnega postopka, ampak tudi v prihodnje. Dejstvo pa je, da ne moremo rešiti naše stanovanjske politike ali pa jo izboljšati samo v okviru stanovanjskega zakona, ker gre to za veliko širše področje, ki je vezano tudi na, ne vem segment financ oziroma davčni vidik, pa še številnih drugih aspektov. Kar se mi zdi pomembno izpostaviti je predvsem trenutno stanje, ki je privedlo do te akutnosti. Sploh če govorimo, če se nekoliko ustavim pri neprofitnih stanovanjih, torej stanovanjih, ki so v javni lasti, dajmo tako reči, bodisi države ali pa lokalnih skupnosti. V trenutnih razmerah, brez kakršnekoli spremembe ni, če gledamo čisto z vidika ohranjanja vrednosti premoženja, kot takega ni v interesu, ne države, ne lokalnih skupnosti, da pretirano investira na to področje, ni spodbujena.

Zato je potrebno narediti posamezne korake, ki so predvideni v tem zakonu, da tudi recimo, če vzamemo na primer neko občino, občina vidi smisel v tem, da ta sredstva, ki jih bo vložila, ne bo skozi čas izgubljala oziroma ne bo bila prisiljena v to, da osvaja premoženja za to, da sploh ohranja ta fond nepremičnin, tako da zdaj ko izboljšamo to finančno sliko z vidika višine neprofitnih najemnin, verjamem, da bo veliko večja spodbuda tudi na strani občinski svetov, občinskih svetnikov ali pa lokalnih oblasti, da gredo bolj ambiciozno tudi v te investicije. Tako, da to je absolutno pozitivno. Sam lahko dodam v tem smislu, ker sem se s tem področjem tudi ukvarjal v Izoli, da je kljub obstoječi zakonodaji možno vedno najti neke izboljšave in neke optimizacije. In naša izkušnja v Izoli

## **19. TRAK: (DAG) – 11.30**

(nadaljevanje) je bila sledeča. Kadar se je z relativno bogatim nepremičninskim fondom, ki je zajemal tako stanovanja kot poslovne prostore, upravljalo nekoliko zamegljeno znotraj občinske uprave, na način, da morajo različne službe se ukvarjati z enim področjem, je bilo težko imeti neko jasno sliko, kaj se s tem fondom pravzaprav v resnici dogaja. Koliko je treba dati vanj denarja, koliko ga dobiš ven, in hkrati tudi, kakšna je finančna slika, koliko je pobranih najemnin, kakšno je stanje nepremičninskega fonda. Tako v takih večjih sistemih, ki so razmetani, organizacijsko gledano, se marsikdaj z nepremičninskim fondom, pa verjetno še s kakšnimi drugimi stvarmi ne upravlja najbolj optimalno. In potem smo šli v neko rešitev, ki je bila nekoliko bolj tržno naravnana,

ampak v smislu gospodarjenja s premoženjem, ne pa v smislu tega, da dobimo čim več denarja iz žepov tistih, ki so najemniki. In to se je izkazalo za izjemno pozitivno, ker je nekoliko več te tržne, te podjetniške logike pripeljalo do tega, da se je isti obstoječi fond veliko bolje upravljal, dvignilo se je zadovoljstvo najemnikov, dobilo se je iz tega naslova več denarja, bolje se je obnavljalo. Skratka, zagnal se je nov cikel na tem področju, kljub temu, da sem že uvodoma rekel, da finančno gledano ti pogoji poslovanja za nepremičninske fonde niso najbolj optimalni. Tako jaz računam, da s temi dodatnimi vzvodi, ki jih bomo v okviru tega zakona vpeljali, bo to še toliko bolje in se bo zagnal nek dodaten investicijski cikel, več bo nekega poguma in ambicioznosti na lokalnem nivoju, pa verjamem, tudi na nacionalnem. Kajti treba je vedeti, da se višina najemnine od leta 2007 praktično ni spremenila. V tem času se je pa zgodila kar konkretna inflacija. Jaz sem enkrat izračunal, pa imam zdaj podatek v glavi, mislim, da je bila vsaj okoli 25 %, če ne več. V tem smislu je potem tudi upravljavec tega premoženja deležen 25 % manj nekih povračil iz naslova najemnin, kar pomeni, da je njegova investicijska zmožnost, zgolj obnavljanje obstoječega fonda, vsaj za četrtno oziroma petino manjša. Tako s temi koraki, ki jih delamo, bo to absolutno pozitivno.

Prej smo omenjali tudi energetska sanacijo. To je neke vrste paradoks, ker lastnik tega premoženja – recimo, spet vzemimo neko občino – lahko v energetska sanacijo, v nove fasade, izboljšano streho in tako naprej, vложи določena sredstva, ampak se ta sredstva potem skozi najemnino ne povrnejo, ker je bil način izračunavanja najemnine osnovan na starosti same konstrukcije zgradbe, ne pa na vseh tistih investicijah, ki so bile kasneje še izvedene. Občina, recimo, tudi ni imela interesa vlagati v energetska sanacijo, ker se to potem tudi pri sami najemnini ni poznalo in se to nekako ni povrnilo. Seveda je pozitiven aspekt ta, da je kakovost bivanja najemnikov boljša, ampak moramo gledati na vse vidike. Moramo tudi ta javnofinančni vidik vsekakor zagotavljati in predvsem zagotavljati ohranjanje vrednosti premoženja, naj bo to zasebno, zlasti pa smo tu braniki lastnine, ki je v javni lasti.

Večkrat se omenja tako imenovani Jazbinškov zakon, ki je bil za eno generacijo zelo dober, ker se je dalo to premoženje odkupiti – neke študije sem gledal – za od 4 do 10 % tržne vrednosti, ni bil pa, na žalost, dober ta zakon za vse generacije, ki so tej generaciji sledile. In tu imamo to luknjo, za katero se trudimo, da bi jo zapolnili, že kar nekaj časa. In jaz verjamem, da so rešitve v tem zakonu usmerjene tudi v to smer, torej, gredo v pravo smer.

Kar se mi zdi pomembno izpostaviti, je tudi rešitev,

## **20. TRAK: (VP) 11.35**



(nadaljevanje) ki omogoča že samim skladom, da se zadolžujejo dodatno. Zdaj je bilo to omejeno, mislim, da na 10 % oziroma za Stanovanjski sklad Republike Slovenije za 20, za tiste v občinski lasti na 10. Zdaj se to zvišuje do 40 %, kar tudi omogoča en dodaten investicijski cikel. Jaz verjamem, da obstajajo številne občine, ki imajo ustrezne parcele, kjer se bo potem to dalo graditi, kar bo pozitivna zgodba tako za župana, ki bo to, ali pa županjo, ki bo to uspel spraviti pod streho, kot za številne družine, zlasti mlade, ki potrebujejo neko rešitev stanovanjskega problema. Ker če primerjamo razmerja med neprofitno najemnino in med tisto tržno, vidimo, da so zelo velike razlike. In nekdo, ki uspe dobiti neko neprofitno stanovanje, je v primerjavi z nekom, ki je izvisel na razpisu zaradi nekoliko slabših pogojev, v bistveno boljšem položaju, ker tisti, ki skozi razpis ni prišel, potem lahko računa zgolj na nek tržni najem, ki je nestabilen, ko so pogoji zagotovo slabši, ko se lahko razdrejo ta razmerja relativno hitro, po drugi strani pa so neprofitna stanovanja oddana za nedoločen čas, kar je absolutno tudi zelo velika prednost oziroma neko zagotovilo, da nekdo tudi se lažje odloči za družino in za kakšne druge projekte. Tako, da to se mi zdi pozitivno, da se spodbudi tukaj ta cikel.

In če govorimo o spodbujanju cikla, bi rad izpostavil še ta finančni oziroma davčni vidik. Zdaj, v prejšnji vladi smo dvignili davek pri prihodku na oddajanje nepremičnin v najem iz 25 % na 27,5 %. Ta rešitev je bila sicer dogovorjena v nekem političnem smislu kot neke vrste kompromis. Sam osebno ocenjujem, da ni dobra, ker gre v smeri tega, da spodbuja kvečjemu k temu, da se tisti, ki se bi želeli izogniti davku, lažje odločijo na oddajanje na črno. Tako, da jaz mislim, da če bi želeli še en dodaten korak narediti v tej smeri, da bi bilo teh stanovanj za najem na trgu več, bi morali ta davek spustiti. Kljub temu, da obstaja ta možnost, da se v smislu normiranih stroškov zniža ta davek za 15 %, ampak vseeno tukaj je potreben nek dodaten finančni stimulus.

Zdaj, ena od možnosti dodatnega finančnega stimuliranja je tudi to, da razmišljamo v smeri kakšnih državnih poroštev. Zdaj, prej sem zasledil različne predloge, ki so šli bolj v smeri tega, da se zanesemo bodisi na evropska sredstva bodisi na sredstva iz našega proračuna; to je tista bolj enostavna varianta. Jaz mislim, da moramo začeti vedno bolj razmišljati v tej smeri, da aktiviramo tudi zasebni kapital, pa naj bo to kapital gospodinjestev, posameznikov, državljanek in državljanov ali pa podjetij. In ena rešitev, torej rešitev državnih poroštev, ki bi potem šla državljanek in državljanom, je sigurno neka smer razmisleka, ki bi pripomogla k temu, da s tem, ko bi država jamčila za kredite, ki bi jih posamezniki vzeli, je neka dodatna pomoč oziroma neka dodatna platforma, ki bi omogočila lažji dostop do stanovanj. Ampak moramo biti pri tem vsekakor predvidni, ker

strokovnjaki opozarjajo, da če se gre v to smer, je potrebno morda narediti en korak pred tem, torej zagotoviti na trgu dovolj ponudbe. Ker če na trgu ne bo dovolj ponudbe, bomo s tem ukrepom predvsem okrepili povpraševanje kot tako in posledica vsega tega bo, da bodo cene nepremičnin in stanovanj zrasle, česar si pa verjetno vsaj številni ne želijo; nekateri najbrž si, ampak jaz mislim, da če gledamo na javni interes, to vsekakor ni dobro, da bi naredili. Tako, da dajmo razmišljati o teh poroštvih. Dajmo pa razmišljati tudi v smeri tega, da morda z neko shemo

## **21. TRAK: (SB) – 11.40**

(nadaljevanje) spodbudimo tudi občino in države in aktiviramo tiste posesti, ki jih ima tudi država v svoji lasti, da se z nekim premišljenim pristopom ugotovi kje so še tiste točke po naši državi, kjer bi se dalo še to z nekimi dodatnimi spodbudami omogočiti neko stanovanjsko gradnjo, ki bi se potem ves ta ekonomski cikel obrnil tudi ob pomoči državnih poroštEV. Koliko bi bilo teh poroštEV je predvsem, kot rečeno, odvisno od nekega ekonomskega premisleka, da ne povzročimo tega, da spet je posledica nek dvig sami cen, da gre to spet nesorazmerno navzgor. Tako, da tukaj imamo še številne neizkoriščene možnosti in priložnosti in jaz upam, da bomo v prihodnje imeli dovolj občutka tudi za to področje, da bomo znali razmišljati ne samo kako se iz proračuna nekaj zgradi, ampak kako bo vsa ta struktura lahko stala, ker doslej to ni bilo narejeno, smo tukaj zamudili kar nekaj. Tako, da jaz računam, da bomo v postopku tega zakona poiskali še kakšno rešitev, izboljšavo, predvsem bi si pa želel, da tudi v korakih, ki bodo sledili tako na področju Ministrstva za okolje in prostor kot Ministrstva za finance, pa verjetno še kakšnega drugega, najdemo neko celoviti rešitev kako bo za 10, 20 in 30 let naprej razvijali to stanovanjsko področje, ker verjamem, če pogledam interes investitorjev, zasebnih investitorjev in vlagatelj v to na tem področju, torej gradbeništva, gradnje stanovanj, bodo želeli predvsem graditi tam kjer bodo profiti največji, to pomeni, da je to v urbanih okoljih, to je lahko Ljubljana, to je istrske občine, to je lahko Maribor, vse izven tega je pa že računica bistveno drugačna, treba se je pa zavedati, da v pretežni meri na vrednost nepremičnine, pa potem tudi najemnine vpliva najprej cena lokacije kot take, potem je kakovost same gradnje, zdaj v osnovi je gradnja več ali manj ista, če ne gradimo nadstandardno, bodisi da gradimo v Prekmurju ali pa v centru Ljubljane ali pa recimo v Portorožu, ampak potem pa trg naredi tiste razlike, tako da na nas odgovornost kot države, parlamenta, Vlade, v končni fazi tudi občin, pa je, da imamo ta občutek in gradimo tam kjer je potrebno in predvsem da ne tlačimo vseh teh stanovanj samo v Ljubljano, Maribor, pa še kam, ampak da razpršimo to gradnjo in hkrati da kot država, to je tudi po moje del stanovanjske politike,

omogočamo tudi službe ljudem, ki ne bodo zgolj in samo v Ljubljani ali pa v teh večjih mestih. Tako, da mislim, da mora biti razvoj pa tudi stanovanja za vse. Hvala lepa.

**PREDSEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa. Besedo ima Iva Dimic, pripravi se Franc Rosec.

**IVA DIMIC (PS NSi):** Hvala lepa. Spoštovani predsednik, spoštovani državni sekretar, kolegice in kolegi!

Res, že ta razprava se nam odvija od srede, pa moram reči ne samo od srede tega tedna, ampak že kar deset let aktivno poslušam, da v Sloveniji nimamo neke stanovanjske politike, zagotovo je stanovanjska politika tudi del družinske politike, zelo pomemben del družinske politike, zato v Novi Sloveniji ves čas iščemo rešitve in predlagamo tudi rešitve za izboljšanje tega razmerja, tega stanja na tem področju. Je pa dejstvo, da neprofitnih stanovanj praktično ni, da kupiti stanovanje glede na trenutne cene, če pogledamo Ljubljano, praktično skoraj nemogoče, še posebno za mlade, ki so nekje na začetku poslovne kariere ali pa imajo kakšne prekarne zaposlitve, pa tudi v ostalih večjih krajih po Sloveniji je ta problematika izjemno pereča. S spremembo

## **22. TRAK: (AB) – 11.45**

(nadaljevanje) stanovanjskega zakona seveda prenavljamo stanovanjsko politiko. Vzpostavljajo se primerni pogoji za gradnjo in vzdrževanje stanovanj, vendar, kar se mi zdi zelo pomembno, ne v breme socialno ogroženih najemnikov.

Stanovanjski zakon zasleduje predvsem naslednje bistvene strateške cilje, ki so hkrati tudi del koalicijske zaveze, to je decentralizacijo, skladen regionalen razvoj, prenovo stanovanjske politike, povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah, vzpostavitev systemskega vira za gradnjo stanovanj. Pa če gremo najprej na to, kar sem – bom rekla sama najprej pozdravila in se mi zdi zelo pomembno povedat, da se gre v povečanje fonda najemnih stanovanj. V Sloveniji res se soočamo z občutnim primanjkljajem teh najemnih stanovanj, pa naj samo še enkrat poudarim – ne samo v Ljubljani, tudi v ostalih večjih slovenskih krajih in sicer predvsem za mlade. Za mlade, za te mlade, ki so samski, ki so na začetku neke poslovne kariere, ki se mogoče zaposlijo s prvo zaposlitvijo, za starejše – ko, bom rekla – mogoče ne morejo več niti vzdrževati svojega večjega stanovanja, pa bi šli morda v manjše ali kakorkoli, na tem področju. In seveda tudi za socialno ogrožene skupine. Primer nekih znancev iz mojega kraja – so dobili neprofitno stanovanj na

Koroškem, se pravi zelo velika sprememba v tem – bom rekla priseljevanju ali pa preseljevanju. Praktično pol Slovenije zamenjati zato, da prideš do nekega stanovanja. Se mi zdi, da je včasih dobro, seveda če pa imaš ti vse, bom rekla, če živiš celo življenje na enem koncu Slovenije, pa vendarle je to težava pri spremembi okolja.

Sprememba stanovanjskega zakona zato omogoča izgradnjo primerne števila dostopnih javnih najemnih stanovanj. To se mi zdi, da je zelo pomembno, ker se bodo spremembe pripomogle h krepitvi fonda javnih najemnih stanovanj. Kar se mi zdi tudi zelo pomembno pa je, izkoristek praznih stanovanj v Sloveniji. To je ena takih, bom rekla, ki je zame osebno pa tudi bom rekla za ljudi, s katerimi govorim in ki iščejo stanovanje, izjemnega pomena. To, da je v Sloveniji veliko praznih stanovanj, ni nič novega in marsikdo od vas je pred mano o tem že razpravljal. Seveda lastniki iz različnih razlogov teh stanovanj ne želijo oddajati na trgu. Lahko, da je to nezaupanje, lahko da je to, da se samega posla ne vejo kako lotiti, lahko da se bojijo, da potem mogoče ne bodo praktično mogli več do svojega stanovanja. Različni dejavniki vplivajo na to.

In sprememba stanovanjskega zakona vzpostavlja javno najemniško službo, ki bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Tako bodo lastniki razbremenjenih teh tveganj in jim seveda bo zagotovilo se dolgoročno prejemanje nekih rednih dohodkov. Ne bodo imeli težavo s tem, da jim najemnik mogoče bo plačal prve tri najemnine, kot nek, bom rekla neka pogodba, potem pa lahko neha plačevati. Velikokrat smo poslušali o tem, kako je trg bom rekla stanovanj, dajati stanovanja v najem na nek način tudi rizičen iz tega vidika, da lahko pride do ne fair odnosa med najemnikom in lastnikom in da lahko pride do neplačevanja teh najemnin. Tako da bodo, se pravi lastniki razbremenjeni tega in se bodo za oddajo lahko odločili tudi tisti res, ki imajo do tega zadržke, slabe izkušnje. Se mi treba, da je omenit pomembno tudi pravično neprofitno najemnino, ki se bo povišala, kar to bo pomenilo seveda, da se bo lažje tudi investiralo, obnavljalo in to seveda je potrebno, če želiš imeti, bom rekla kolikor toliko urejena neprofitna stanovanja.

No, pa če se vrnem izkoristiti prazna stanovanja v Sloveniji. Veliko vas je povedalo, tudi celo Evropo je tale res grozna korona prizadela. Jaz imam podatek mogoče primer, kako so zadeve reševali na Portugalskem. Praktično Lizbona je bila

### **23. TRAK: (TB) – 11.50**

(nadaljevanje) izpraznjena. Ljudje so se izselil v okoliške kraje in so sama mesta, dajal možnost v najem, v turistične namene. S to korono, seveda, se je življenje vsem nam spremenilo in enostavno so, tam v Lizboni, ostala

prazna stanovanja, ki pa so se nekako zelo podobno, kot zdaj mi predvidevamo, povezal in seveda oddajal vsem tistim, ki so iskali neprofitna stanovanja mladim družinam, starejšim, da so se na neko, s pomočjo neke zadruga, s pomočjo neke oblike sodelovanja, so potem ta stanovanja ponudil in tako so, bom rekla, rešil več zadev. Rešil so lastnike stanovanja, ker bi jih, sicer, zaradi korona krize zelo prizadelo, hkrati pa so lahko vzpostavili, dolgoročno, mislim, da so, za 3 ali 4 leta dali v najem, vzpostavil neko dolgoročno finančno stabilnost in seveda, hkrati tudi omogočili mladim in tistim, ki so potrebovali ta stanovanja, da so prišli v stanovanje.

Mislim, da ni potrebno na tem področju odkrivat tople vode, da zadeve pri naših sosedih govorijo, na kakšen način se da zadeve seveda rešit in seveda, v dobrobit vseh, tistih, ki imajo stanovanje in tistih, ki jih iščejo. Lokalne skupnosti, je bilo danes večkrat omenjeno. Ja, mislim, da vsaka lokalna skupnost ali pa vsaka občina, ki je odgovorna, poskrbi tudi, da ima en del stanovanj v svoji občini, tudi neprofitnih, seveda, ki jih namenja mogoče tudi ali pa jim rečejo tudi, vsaj v naši občini rečemo invalidska stanovanja, ki so namenjena, bom rekla, invalidom. Kadrovska stanovanja so vedno bolj popularna, mogoče tudi z vidika omogočanja kakšnega kadra na podeželju. Sama sem seznanjena s tem, da nekatere lokalne skupnosti rečejo kadrovske stanovanje tudi to, da dobijo kakšnega zdravnika, primarnega, se pravi, družinske medicine ali pa kakšnega zobozdravnika, da ga lahko, mu ponudijo stanovanja in stanovanje in seveda, da na ta način poskušajo zagotoviti neko primarno zdravstvo tudi svojim občanom. Bilo je rečeno, da imamo v Sloveniji, kar, ena izmed največjih v Evropi, pa jaz se s tem ne strinjam, imamo pa težavo s hotelom mama. Mislim, da še vedno na tem področju prednjačijo Italijani, Španci, pa tudi Portugalci, ti še dlje časa ostajajo doma, v Sloveniji pa je nekje 59 % mladih med 25. in 90. letom še vedno pri starši in od 25 in 43 % Slovencev, med 29. do 34. letom. Se pravi, da je potrebno nekaj narediti na področju stanovanjske politike, vzpodbuditi mlade, da se postavijo na svoje noge, da začnejo sami si oblikovati svojo družinsko skupnost ali pa socialno mrežo, pa vendarle so razlogi, mogoče, da je tako tudi v ekonomskem vidiku. Kajne, lahko da so tukaj prisotne še vedno brezposelnosti, iskalci zaposlitve... Seveda pa, če bi bilo res teh stanovanj dovolj, mislim, da bi se in seveda, dostopnih, cenovno dostopnih, da bi se marsikateri mlad želel osamosvojiti.

Kar se mi zdi pomembno, pa tudi za naprej, za razmislek, pa je ta, predvsem ta fleksibilnost, tudi na področju neprofitnih stanovanj. Vem, da jo nekatere države Evropske unije poznajo. To pa je to, da, recimo, ko si mlad, ko si ustvarjaš družino, potrebuješ večje stanovanje in ko si starejši, potrebuješ manjše stanovanje. Da bi bil ta prehod, med temi fazami, v življenju, / znak za konec razprave/ kajne, v začetni fazi zrelosti in starosti,

bolj fleksibilen, da bi se ta pretok in te selitve lažje dogajale. Mislim, da je tukaj potrebno tudi širše razumevanje in seveda, na nek način dojetje različnih faz v življenju in različnih potreb.

Kar se mi zdi pa zelo pomembno, pa je – in sem tega tudi vesela -, da pa je danes za mlade, za vse v bistvu zelo pomembna tudi kvaliteta življenja / znak za konec razprave/ in s tem, ko bomo tudi stanovanje

## **24. TRAK (VI) 11.55**

(nadaljevanje) gradili izven mest, mislim, da bomo dali tudi neko novo dimenzijo in nekaj dodane vrednosti tistim, ki si želijo tak način življenja. Stanovanjska politika... /izključen mikrofon/

**PRESEDNIK IGOR ZORČIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Franc Rosec, za njim kot zadnji Bojan Podkrajšek.

**FRANC ROSEC (PS SDS):** Hvala za besedo, predsedujoči.

Pred nami je novela stanovanjskega zakona, s katero bomo dejansko naredili pomemben korak naprej na področju stanovanjske politike. Predlog zakona vsebuje nekatere rešitve, ki predstavljajo premik k temu, da bodo mladi in mlade družine svoje stanovanje, stanovanjsko vprašanje rešili dosti lažje. Sam cilj zagotovitve več najemnih stanovanj, zlasti tistih javnih, je v koalicijsko pogodbo zapisalo kar nekaj vlad. Konkretnih rezultatov pa ravno ni bilo. Takšna je pač naša realnost. Prav zaradi tega smo danes v položaju, da ugotavljamo, da se soočamo z občutnim pomanjkanjem najemnih stanovanj, predvsem za mlade, starejše in socialno ogrožene skupine. Sprememba stanovanjskega zakona zato omogoča izgradnjo primerne števila dostopnih javnih najemnih stanovanj. Prav tako pa bodo spremembe pripomogle tudi h krepitvi fonda javnih stanovanj, saj bo z vzpostavitvijo javne najemniške službe možna uskladitev višje neprofitne najemnine ter prilagoditev sistema subvencioniranja, ki bo zaščitila socialno ogrožena gospodinjstva. Res je, da imamo veliko upravljavcev stanovanj, ki jih lastniki iz različnih razlogov ne želijo dati na trg. Z ustanovitvijo javne najemniške službe, ki so imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj bomo lastnike razbremenili teh stanovanj, ki se pač ne oddajajo zaradi takšnih ali drugačnih razlogov, da bomo s tem razbremenili lastnike tveganj in jim tako zagotovili določeno prejetje rednih dohodkov. S tem se bodo tudi dosti lažje oziroma prepričan sem, da se bo kar dosti teh ljudi, ki imajo stanovanja in ki jih ne želijo oddajati, odločilo, da se bodo temu primerno odzvali, da bodo te zadržke, ki jih imajo, da se bodo pač izničili.

Prav tako spremembe stanovanjskega zakona državi in občinam omogočajo dodatna sredstva za izvajanje stanovanjske politike. Tako da ta

zakon prinaša oziroma novela prinaša tako bonitete, kot tudi obveznosti na eni strani za najemnike kot tudi za upravljavce, kot za stanovanjske sklade, tako republiške kot občinske.

Novela ureja sorazmerno prilagoditev vrednosti točke, ki je preračuna na vrednost 3,5 evra, ki je revalorizirana vrednost iz leta 2007 in ker se dodaja še triletno prehodno obdobje do te vrednosti, kjer se tekoča cena določa na letni ravni življenjskih stroškov. Dobro je tudi, da se maksimalna subvencija najemnine poviša iz sedanjih 80(?) % na 85(?) %. To se pravi, če se bo dejansko strošek najemnine zaradi drugih okoliščin oziroma najem povečal, se poveča tudi dele subvencije.

Hkrati s tem novela zakona oziroma istočasno je pa zelo dobro, da se tudi začne v naši državi izvajati tudi proces decentralizacije. Namreč, mi ne moremo graditi teh stanovanj samo v nekem mestu, ali je to bolj kot ne Ljubljana, ker so tu pač službe zelo, bi rekel, zanimive, tudi glede iz same višine osebnega dohodka. Tako da bo treba dejansko določene institucije tudi prenesti na podeželje oziroma malo širše po Sloveniji. To ni nek tak velik problem. Dejansko se kaže iz sedanjega obdobja, ko je bilo potrebno se določenemu sistemu komuniciranja odreči. Se pravi ni več tistih sestankov fizičnih, ampak so se dejansko selile vse te zadeve preko nekih spletnih zadev, kot tudi pričelo se je izvajati delo od doma, kar je določen plus, tako za delodajalca kot za delavce same.

Jaz upam in verjamem, da se bo stanje na število stanovanj, predvsem teh neprofitnih v Sloveniji izboljšalo s to novelo zakona. Mislim pa, da bo morala tudi v kratkem slediti celotna prenova stanovanjskega zakona. Hvala.

**PODPREDSEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa. Besedo ima še Bojan Podkrajšek. Izvolite.

## **25. TRAK: (SC) – 12.00**

**BOJAN PODKRAJŠEK (PS SDS):** Hvala, spoštovani podpredsednik Državnega zbora, za dano besedo.

Cenjeni državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor z vašo sodelavko, kolegice in kolegi, poslanke in poslanci!

Dva dni nazaj smo začeli s Predlogom zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona. Spoštovani državni sekretar seveda pa minister za okolje z vašimi sodelavci jaz sem trdno prepričan v Slovenski demokratski stranki, da je ta novela še kako nujna in moram z velikim zadovoljstvom ugotavljam, da ste na pravi poti, da ste v tem času in s to kvaliteto te novele zakona v Državnem zboru. To je seveda slišati od večine poslanke in poslancev, ki smo o tej noveli govorili tako v sredo zvečer kot

danes dopoldan. Jaz sem vesel, da znamo seveda, ko govorimo o Stanovanjskem zakonu govoriti, da ne iščemo vzrokov kdo v preteklosti kaj ni počel pa kdo je kaj zamudil pa kdo je zakaj kriv, ampak se pretežni del razprave nanašal kako bi ta novela oziroma stanovanjska politika bila v Republiki Sloveniji v prihodnje še boljša. Jaz mislim, da je to zelo pomemben signal pa tudi trenutek, ki ga redko kdaj slišiš v tem Državnem zboru pa sem sam mnenja, da bi moglo to biti večkrat prisotno, ker sprejemamo zakone, jih vlagamo skupaj s stroko, da bodo čim bolj kvalitetni seveda če bodo kvalitetni bodo prišli kvalitetni tudi do naših državljanek in državljanov Republike Slovenije. Seveda ta novela govori predvsem bi izpostavil na začetku prenavo stanovanjske politike, povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in na mladih družinah. Sam se ne morem čisto strinjati s tistimi, ki govorite oziroma se včasih sliši, da mladi predolgo ostajajo v Hotelu Mama. Jaz se s tem glih ne morem strinjati. V preteklosti so naši starši pa tudi mi gradili mogoče stanovanjske objekte malo v drugačni obliki pa velikosti kot jih gradijo danes mladi. Jaz ne vidim nič narobe vidim celo pozitivno, če so starši enih mladih zgradili večjo hišo in da sedaj ti mladi ostajajo doma. Jaz vidim to samo pozitivno, ker veliko primerov poznam, ki se znajo, potem razdeliti ogrevanje, elektriko, vodo, nimajo nobenih težav. Jaz mislim, da je to zelo pozitivno tako, da se ne morem strinjati velikokrat s tem, da Hotel Mama je predolgo prisoten pri mladih v Sloveniji. Se mi pa zdi pomembno, ko pa mladi začutijo potrebo in seveda, ki se jim poveča družina, da rabijo večje stanovanje pa se mi zdi zelo pomembno, da jim je to stanovanje, potem omogočeno. Seveda, da ne tavajo, da ne iščejo rešitve na neki dolgi rok, ker jaz mislim, da mladi se s tem bo sleherni strinjal v tem Državnem zboru seveda imajo veliko želja kot smo jih imeli mi, ko smo bili mladi, ko pa govorimo o stanovanju je pa potreba ni želje. Seveda, ko mladi si začnejo ustvarjati družino, ko prihajajo otroci se mi zdi, da je vredno, ker živimo v tako lepi deželi, da imajo mladi dostojno vredno stanovanje. Sam sem bil v preteklosti zaposlen na enem od stanovanjskih podjetij v svoji občini nekaj let. Seveda sem spoznaval tako najemnike kot sem spoznaval stanovanja in seveda med temi dvema, ko govorimo o tej Stanovanjski noveli me je več kdo vprašal, ker govorimo o povečanju najemne točke, če se bo sedaj najemnina drastično povečala. Jaz mislim, da je prav, da vsem tistim, ki nas spremljajo jasno povemo,

## **26. TRAK: (ŠZ) – 12.05**

(nadaljevanje) da bodo s tem dobili tisti, ki bodo v najemnih stanovanjih, seveda bolj kvalitetna stanovanja. Če bi to, pa sem že uvodoma povedal, da ne bi želel zahajati, da kdo v preteklosti kaj ni, če bi seveda se ta vrednost točke uskladila oziroma se dvigovala že v preteklosti, potem bi



verjetno danes lahko govorili o še dosti kvalitetnejših najemniških stanovanj v Republiki Sloveniji. Zdi se mi pomembno, ko govorimo o tej noveli, da se poslušamo, da seveda prisluhnemo ministrstvu, stroki in seveda na drugi strani tudi vidim, pa slišim slišanje naših želja tukaj. Seveda vse verjetno ne bo mogoče zložiti v to novelo, ampak jaz mislim, da če se oboji poslušamo in ker imamo vsi isti cilj, vsi poznamo potrebe po najemniških stanovanjih, da dobimo kvalitetno novelo. Jaz mislim, da je to zelo pozitivno. V Republiki Sloveniji imamo tudi veliko stanovanj, ki so v zasebni lasti. Jaz mislim, da je to pozitivno, da nekdo, ki ima možnost, da kupi stanovanje, namesto da ima denar na banki, ga kupi in ga seveda tudi z veseljem da v najem, če je prepričan, da bo to stanovanje varno in da ga lahko nekoč, po petih, desetih letih dobi vsaj približno takšnega kot ga je dal v najem.

Jaz mislim, da nima nihče, ki je lastnik tega stanovanja pomislekov, da v tem stanovanju ne bi živeli mladi oziroma tisti, ki stanovanje potrebujejo, je pa seveda velikokrat težava, kot tudi govorimo, da razširimo tudi inšpekcijske odločbe oziroma malo večji poudarek, pa tudi ko govorimo o tej noveli zakona, o skrajšanju najemne pogodbe, ki velja seveda prav gotovo za oba, kot za lastnika in najemnika se mi pa zdi tu, čeprav se to mogoče od daleč sliši malo neprijetno, ampak jaz mislim, da je to potrebno.

Ko sem govoril o nekemu, ki je dal nekemu kvalitetno oziroma novo stanovanje in ko ugotavlja po mesecih, da se s tistim stanovanjem, ki ga je verjetno za njega varčeval celo delovno dobo, dogajale čudne stvari in da bo kmalu dobil iz tega stanovanja vse drugo, kot stanovanje, se mi zdi, da je prav, da tudi takšnemu najemniku lahko odpove pogodbo. Skratka jaz bi želel, da to novelo v tem Državnem zboru čim bolj kvalitetno damo skozi.

Jaz sem vesel, da je večinska podpora tej noveli, nas pa prav gotovo v prihodnosti vse skupaj čaka, predvsem ministrstvo, ki pokriva ta zelo pomemben segment v Republiki Sloveniji, da še neke stvari na stanovanjski politiki nadgradimo. Skratka, želja vseh nas je, da imajo mladi, tisti ki so malo manj mladi, možnost živeti v kvalitetnih stanovanjih. Jaz sem vesel, da je to cilj vseh, ki smo tukaj v Državnem zboru, predvsem pa, da se trudijo tisti, ki so na ministrstvu zadolženi za to politiko stanovanjsko v Republiki Sloveniji.

Hvala za dano besedo.

**PODPREDSIEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Prehajamo v sklepi del splošne razprave, v katerem dobi besedo še predstavnik vlade, gospod Robert Rosec, državni sekretar. Izvolite. Rožač? Pardon.

**ROBERT ROŽAC:** Predsedujoči hvala za besedo. Lepo pozdravljeni vsi prisotni v dvorani.

Na Ministrstvu za okolje in prostor se zavedamo, da je potrebna celovita prenova stanovanjskega zakona, vendar smo se za novelo odločili zato, ker lahko z njo v najkrajšem možnem času rešimo najbolj pereče probleme. S kolegico, ki je vodja sektorja za stanovanja sva z zanimanjem

## **27. TRAK: (VP) 12.10**

(nadaljevanje) in pozorno poslušala to konstruktivno in korektno razpravo. Jaz sem si tukaj na, mislim, da štirih listih zapisal veliko misli in predlogov, ki jih bomo v veliki meri upoštevali in uporabili v tej celoviti prenovi stanovanjske zakonodaje, ki jo bomo začeli delati po sprejetju novele Stanovanjskega zakona.

Hvala.

**PODPRESEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Vsi prijavljeni razpravljavci, ki ste to želeli, ste dobili besedo. Ker čas, določen za razpravo, še ni potekel, sprašujem, ali želi na podlagi 71. člena poslovnika zbora še kdo razpravljati.

Ugotavljam, da je interes. Če želi razpravljati tudi predstavnik vlade, prosim, da se prijavi s pritiskom tipke za vklop mikrofona. V tem primeru dobi besedo kot zadnji. Prosim za prijavo. Postopek teče.

Prijavljenih imamo osem razpravljavcev; vsak dobi po 5 minut. Prva je na vrsti Mojca Škrinjar.

Izvolite.

**MOJCA ŠKRINJAR (PS SDS):** Hvala, gospod podpredsednik, za besedo.

Ob Stanovanjskem zakonu lahko rečem, da je dobrodošel. Seveda ne rešuje še celotne problematike v Sloveniji - zagotovo bo to veliko dela, da se bo uredila stanovanjska situacija -, pa vendar je korak k rešitvi.

Predvsem me veseli, da postajajo najemna stanovanja dostopnejša zlasti za mlade družine, ki jih dejansko potrebujejo. Problemi v Sloveniji glede stanovanjske politike, kot jih jaz vidim, so seveda premalo stanovanj, pa tudi prazna stanovanja, ki jih lastniki raje oddajajo v turistične namene, v popularni Airbnb raje kot v klasičen najem. Prevečkrat danes je bilo že povedano, zakaj se to dogaja. Lastniki se seveda bojijo za svojo lastnino, kadar ne morejo več razpolagati z njo ali kadar se s to lastnino dela slabo. Zato je potrebno paziti na pravice lastnikov, lastnikov-najemodajalcev, ne le na pravice najemodajalcev.

Pred nami so različne možnosti, različne stranke, različni posamezniki zagovarjamo različne modele. Tako sem z leve strani danes poslušala, da naj predvsem gradi država. Jaz mislim, da mora biti pa nekaj srednjega. Seveda mora nekaj država tudi še graditi, predvsem pa je treba spodbuditi, da gradi najemna stanovanja zasebni sektor. Že to, da je masa subvencij

višja, da je več denarja v skladu za subvencije, že to motivira trg, da začne graditi stanovanja. In praviloma, po moje, naj bi ne gradil samo v določenih soseskah, vendar bi se morala graditi stanovanja širom Slovenije, to pa zato, da se ne centralizira vse na enem mestu, ker s tem se tudi dražijo stanovanja. Subvencija naj sledi posamezniku, posameznik pa lahko išče službo kjerkoli v Sloveniji. Če boste danes dali subvencijo v Prekmurje zdravniku, boste zdravnika v Prekmurje tudi dobili, kajti ne gre samo vedno za plačo, gre za življenjske pogoje, gre za stanovanje, gre za čisto in zdravo okolje, gre za dobre šole in dobre vrtce. Za to gre in tudi zato se odločajo ljudje živeti nekje v nekem kraju. Zato stanovanjska politika ni samo ločen segment, ampak je dejansko povezana tudi s politiko gradnje cest in usposabljanja

## **28. TRAK: (DAG) – 12.15**

(nadaljevanje) železnic, zato da so lahko ljudje mobilni. Mislim, da je tudi zelo dobra poteza tega zakona, da gre za upravljavca teh najemnih stanovanj. Namreč, ko ostarimo, odidemo v dom za ostarele, bi si želeli svoje stanovanje zapustiti zanamcem, ki pa ga ne moremo, če ga moramo prodati zato, da lahko plačujemo domsko oskrbo. Namesto tega bo zelo dobrodošlo, da bo kvalificiran upravljavec najemnih stanovanj lahko upravljal to stanovanje in pobiral najemnino, s tem bo lahko stanovanje ostalo v lasti, rešen pa bo tudi problem eksistence starejših. Opozorila bi še na nove možnosti, na lizing, ki bi ga morali omogočiti tudi mladim, s katerim bi z najemnino z leti tudi poplačali stanovanje in tako postali lastniki nepremičnine, to bi bilo za njih vzdržno, pa tudi mogoče. Hvala.

**PODPREDSEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa. Besedo ima Jožef Lenart. Pripravi naj se Violeta Tomić.

**JOŽEF LENART (PS SDS):** Hvala za besedo, podpredsednik.

Lep pozdrav državnemu sekretarju in ostalim gostom, kolegicam in kolegom!

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona imamo na mizi. Najbolj je k tem spremembam prispevalo pomanjkanje javnih najemniških in cenovno dostopnih stanovanj za vse, predvsem pa za mlade. Z novelacijami in torej tudi z dvigom cene tako imenovane točke za določitev najemnine se bo stanovanjskim skladom zagotovilo dodatna sredstva in s tem povečalo možnost, da bodo obnavljali in gradili, torej, stara stanovanja obnavljali, nova gradili. In tako sledimo cilju, da pridemo iz te zagate, ki je nastala, oziroma, kot je pojasnil državni sekretar (citiram): »S predlagano novelo želimo ustaviti trend krčenja fonda javnih najemnih

stanovanj ter vzpostaviti vzdržne pogoje za poslovanje stanovanjskih skladov.« (Konec citata.) Tako se tudi v Slovenski demokratični stranki teh težav s stanovanji dobro zavedamo. Tudi sam moram reči, da je vpliv, ki ga to življenje nekega mladeniča ali gospodične do 30. leta pri starših pusti na človeku, prevelik, da ne bi končno nekaj začeli prestavljati na boljše postopniških, če tako rečem. In sicer takrat, ko je ta mladenič ali ta gospodična v vrhunski fizični in tudi psihični kondiciji, se ne more osamosvojiti, dejansko ne more živeti kreativno, kot bi sicer, in to gotovo potem pušča vpliv na celotno poznejše življenje in kariero. Poslansko vprašanje v zvezi s to tematiko sem že v letu 2019 postavil prejšnjemu ministru, gospodu Zajcu. Takrat so se mi porajala nekatera vprašanja, ki se mi porajajo tudi zdaj, ker vem, da je za nekatere najemnike, ki že zdaj živijo ve teh tako imenovanih neprofitnih stanovanjih, že to, kar zdaj plačujejo, drago. In zdaj, da vendarle nekaj naredimo, bomo s tem zakonom dovolili postopen dvig točke za določitev najemnine s 2,63 evra postopno na 3,5 evra. Od leta 2007 to ni bilo nič popravljeno, nič se ni spremenilo, vse druge stvari so šle gor, zato nekako ta trenutek druge rešitve ni. Je pa seveda še veliko tega, kar se da narediti poleg teh javnih najemniških stanovanj, da bi se zagotavljalo več možnosti mladim. In sicer, pozdravljam, da se bo spremenilo to razmerje, koliko mora biti lastnikov za to, da se potem dobi soglasje za neko prenovo. Kajti dejansko za starejšega ali pa za mlajšega človeka oziroma mlado družino stanovanje v četrtem nadstropju na Ptuju, kjer živim, nima pomena. Se pravi, ljudje ne morejo več

## **29. TRAK: (SB) – 12.20**

(nadaljevanje) po stopnicah, mlajši ne morejo teh vozičkov teh otrok enega ali dveh nositi po stopnicah, dvigal pa ni, ni bilo možnosti za gradnjo dvigal, ker tisti, ki so bili v pritličju se s tem niso strinjali, ker bi morali dati za to tudi sredstva in sedaj upam, da bo to zadovoljivo vplivalo na to, da se bodo lažje delale obnove, da ne omenim invalidov dejansko, samo dve stopnici pred vhomom ste lahko njegov nekako nerešljiv problem, se pravi dvigala. Potem nekako, da bi rešili tudi problem tistih skritih stanovanj, mislim, da glede na to kaj zdaj delamo, bi morali še nujno spustiti tudi davčne stopnje na najem in pa malo zaostri to nepremičninski davek, če bi to naredili eno z drugim bi potem šlo z roko v roki, se pravi tisti, ki imajo drugo, tretje in četrto stanovanje ga ne bodo imeli praznega če bi bil davek na nepremičnine, potem so tukaj še dobrodošle spremembe, kot smo rekli, da imamo spremembe in dopolnitve, ki so vredne podpore, za začetek boljših pogojev, tako da upam, da bodo vplivali na izboljšanje stanovanjske problematike in navijam za mlade, držim z vami, zato tudi podpiram ta zakon. Hvala.

**PODPRESEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.  
Besedo ima Violeta Tomić, pripravi naj se Vojko Starovič. Izvolite.

**VIOLETA TOMIČ (PS Levica):** Hvala lepa za besedo, predsedujoči. Lep pozdrav vsem kolegicam in kolegom!  
Seveda ne bomo govorili o tem katera Vlada do zdaj ni naredila nič na stanovanjskem področju, ker nobena Vlada ni naredila nič v 30-ih letih samostojne Slovenije, razen leta 1990, ko je Jazbinšek zakon razprodal tako rekoč ves fond javnih najemniških stanovanj, ki so bila že na nek način kupljena s samoprispevki teh državljanov in državljanek. Imeli smo solidarnostna, kadrovska stanovanja, vendar, kot je že prej enkrat včeraj omenil kolega, s to divjo privatizacijo so se ustvarili neki milijonski dobički, za katere sploh ne vemo kam so šli in niso šli v investicijo novih stanovanj, ampak so izpuhteli in tukaj vidite je spet izvorni greh tega kako nimamo javnih najemnih stanovanj. Nekateri so si uspeli brez kakršnekoli regulacije takrat priskrbeti po 3, 4, 5 stanovanj in zdaj živijo od najemnin in je bilo popolnoma brez kontrole, brez regulacije in tako je stanovanje dan danes tržno blago, namesto, da bi bilo pravica, človekova pravica. Dogaja se, da do 50., 60. leta plačujemo svoje lastne kredite, da bi prišli do stanovanj in potem že plačujemo kredite svojim otrokom, ki ne morejo dobiti kredita, ker nimajo rednih služb, ker so popolnoma prekarizirani. In kaj se dogaja? Otroci se izseljujejo, zato, ker grede tja, kjer lahko dobijo službo, redno službo in najemniško stanovanje. Avstrija je blizu, poznamo zelo veliko primerov, kjer dobijo stanovanja, Dunaj recimo je tak, ki ima tradicijo najemniških stanovanj. V Nemčiji imamo stanovanjske zadruge, v Švici so tako rekoč vsi v najemniških stanovanjih in se selijo glede na službo, glede na standard in tako naprej.

Dotaknila bi se razprav nekih koalicijskih poslancev, ki so rekli, da je pri stanovanjski gradnji dobra decentralizacija. S tem se nikakor ne morem strinjati, vsi prihajamo s podeželja in vemo, da na podeželju na žalost hiše samevajo. Vsi ljudje se, v glavnem mladi se selijo v prestolnice, kjer dobijo službo, problem pa je pri tej tako imenovani decentralizaciji, da ni adekvatnih cest, povezav, ni železniških povezav in tako naprej, mnogi bi raje živeli doma na podeželju in se vozili v prestolnice tja kjer imajo službo. Tako pa so prisiljeni se preseliti in polovico svoje mizerne plače dajati za najemnine. To, da mladi ostajajo doma, ni dobro, dobro je na podeželju, tukaj se strinjam, ker so mladi prevzemniki, vendar v mestih, ko imaš 30 in več starega otrok, ki se ne more osamosvojiti in oditi, si priskrbeti družine

### **30. TRAK: (AB) – 12.25**

(nadaljevanje) in začeti svoje življenje, se naučiti odgovornosti in plačevati

položnice. To nikakor ni za pozdravit. In v tem primeru ta razpršena gradnja res ne pride v poštev, kajti poskrbimo najprej, da v centru, da v Ljubljani in okolici ne bodo cene tako zelo visoke.

Pozdravljamo pa nekatere ukrepe iz tega zakona in jasno, mislim, da tukaj ni nikogar, ki se ne bi strinjal, da je potrebno se lotiti stanovanjskega zakona. Imamo le pri nekaterih malo drugačne poglede, zato bomo vložili določene tudi amandmaje k temu zakonu.

Zdaj izvajanje javnega najema stanovanj s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije se nam zdi vprašljivo, kajti najeli bodo zasebno stanovanje za 1,3 kratnik neprofitne najemnine in ga bodo oddali za neprofitno najemnino, razliko pa bo spet kril državni proračun. Krasno za tiste, ki imajo po pet stanovanj. To niso stare ženice, ki bi rade oddale stanovanje in se bojijo hudih najemnikov, ki bodo kršili karkoli. To so ljudje, ki bodo spet na račun / znak za konec razprave/ države živeli še bolje. In ker mi zmanjkuje časa, bom rekla, da bi rada opozorila tudi na poslovno stanovanjske stavbe, kjer poslovni naj lastniki recimo imajo pisarne in jih prav nič ne zanima, ne energetska sanacija, ne skupni stroški, še manj kakršenkoli sklad, tako da to je treba rešit. Karkoli stanovalci želijo v poslovno stanovanjskih stavbah je nemogoče, kajti / znak za izklop mikrofona/ interesi so različni, interesi tistih, ki pač hišo uporabljajo, izkoriščajo interese tistih, ki pač v njej živijo.

Toliko zaenkrat. Žal mi je zmanjkalo časa. Hvala.

**PODPREDSIEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Vojko Starovič, pripravi naj se Boštjan Koražija. Izvolite.

**VOJKO STAROVIČ (PS SAB):** Hvala lepa za besedo.

Najprej bi rad povedal pozitivno zadevo, da se premika zadeva, smer, da končno Slovenija dobi nazaj neko stanovanjsko politiko. Nekaj smo že v prejšnji Vladi naredili par korakov in zdaj gre tudi v to smer, da delamo nove korake, ki prinašajo – vsaj tako jaz ocenjujem – pozitivne spremembe. Ker stanovanja in stanovanjska politika ne morejo biti prepuščene prostemu trgu, ne gre. To se je izkazalo, da ne gre, da to ne vodi. Vse države, vse demokracije, ki so napredne, se trudijo s tem, da zagotovijo tudi najemna stanovanja za primerno ceno. Ker brez ljudi, brez mladih nam ni iti za naprej. Velikokrat smo čuli tudi v tej dvorani, da nam mladi odhajajo zaradi višjih plač, uno, tretje. Jaz vam povem, da je eden velikih razlogov so tudi drugače socialni oziroma družbeni standard, kar pomeni tudi dosegljivost primernih najemnih stanovanj za primerno ceno.

Pri tem bi pa rad povedal, da me stalno zmoti. Jaz sem pač tu med starejšimi in jaz sem živel tudi v prejšnji Republiki Sloveniji, kjer so bila ta

stanovanja, veliko stanovanj zgrajenih. Kdo so jih zgradili ta stanovanja – naši starši, očetje in matere, naši stari starši so to gradili. Dejansko so to postavili ta fond. Ne moremo o tem govorit, da so slabo delali, so dobro delali, so delali in so nekaj ustvarili. Mi imamo pa do njih malo še vedno precej mačehovski odnos.

In ko se govori ... ta mladi ne veste, ampak ko se govori – dajmo pogledati realne podatke. Od prejšnjega sistema, prejšnje Republike Slovenije nam je ostalo, ko se je razdelil dolg v tem proračunu, ki je krepko čez 30 milijard skupnega dolga že, v njem sodeluje, ker dolgove nismo odplačevali, samo reprogramirali. V njem sodeluje dolg iz prejšnje republike 1,7 milijarde. Ko se je nekdo izrazil, da ne ve od kod to prihaja. Ni bilo dolga takega, ni bilo dolga takega velikega, niti slučajno. Se je nekaj delalo in se je gradilo, zato imejmo malo spoštovanja do naših prednikov. Ne govorimo tako. Resno boli, če govorimo čez naše starše in naše stare starše kaj so, kje so živeli. Delali so in so skupno ... na stanovanjski politiki je bila postavljena in veliko stanovanj je bilo postavljenih tako, ker so firme zbirale denar, plačevale v

### **31. TRAK (VI) 12.30**

(nadaljevanje)stanovanjski fond in plačevali smo tudi mi iz svojega žepa. Imeli smo včasih sistem tudi samoprispevka. In za solidarnostna stanovanja smo zbirali tudi ljudje vsi skozi samoprispevek, za kar smo se odločali sami z referendumom. Torej, z ljudskim glasom In ne imeti tako črno-belo sliko, ne vem kdo vam jo slika, ampak zadeva je bila stanovanjska politika, je bilo zagotovljeno, ni bilo problem in tudi študentska in stanovanjska je bilo skrb za mlade. In mi moramo to ne prepustiti stihiji trga, ampak se vrniti nazaj. Zato mislim, da mi nikakor v SAB ne bomo nasprotovali in pozdravljamo premike. Čeprav mislimo, da niso vse poteze dobre, ampak bo še možnost spremeniti na bolje. Hvala lepa.

**PODPREDSIEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Boštjan Koražija, pripravi naj se Marko Bandelli.  
Izvolite.

**BOŠTJAN KORAŽIJA (PS Levica):** Spoštovani predsedujoči, najlepša hvala za besedo. Se opravičujem, imam glas hripav.

Poglejte, dejansko ste tudi že vsi razpravljavci danes zelo dobro omenili kje v bistvu srž problema tega stanovanjskega problema v naši državi. Na kar se bom jaz navezal, pa tudi pričakujem, da bo tudi večja, bom rekel, da bo večji posluh za te stvari. Rad bi spregovoril o stanovanjskih zadrugah oziroma tudi o stanovanjskem združništvu. Pri nas so te zadeve, bom rekel, še v povojih oziroma se dela na tem, da zadeve nekako se zaženejo in tudi pričnejo dajati neke določene uspehe oziroma tudi rezultate, saj

boste lahko tudi gospod potem na to odgovorili iz ministrstva. Zadeva je takšna, da pač ko govorimo in včeraj smo govorili o tem nacionalnem načrtu za okrevanje in odpornost. Že včeraj sem pričakoval, da bo tudi na to temo več povedanega oziroma tudi dodanega v samem načrtu. Poglejte, ko govorimo o stanovanjskem problemu na splošno v državi moramo imeti vse aspekte za bodočnost oziroma za našo prihodnost vštete oziroma bom rekel kar nekako vpeljane. Se pravi, moramo razmišljati v smeri trajnostnega bivanja, okoljevarstva, tudi prehranske samooskrbe delne, pa seveda varčni sistemi energije oziroma uporabe energije. Lahko tudi govorimo delno o teh pametnih mestih oziroma lahko tudi že bodočnost, kolikor sem se pozanimal, celo govori o pametnih stanovanjih oziroma tudi pametnih hišah, ki pa že tudi ene celo delujejo. Dosti primerov ste navedli s strani pač avstrijski model, ki ga zelo dobro poznam. Se pravi, glede teh zadrug oziroma zadružništva oziroma neprofitnih stanovanj, katerih večji delež je na Dunaju. Je pa druga zadeva, kar ne vem, če ste že prebrali ali ne veste, ima pa še celo Linz še večji odstotek teh neprofitnih stanovanj, in sicer 54 %, med tem ko ima Dunaj nekje 50 %, tu nekje. Rad bi tudi omenil, ko sem že prej razlagal o teh stanovanjskih zadrugah oziroma tudi zadružništvo, pri nas že imamo se pravi združenje zadrugator, ki že dela v tej smeri, to kar sem razlagal. Se pravi, o trajnostnem razvoju zadružnega oziroma zadrug, stanovanjske zadruge, boljšega bivanja, bolj kvalitetnega bivanja. Upam, da bo tudi država imela večji posluš, pa tudi politika tukaj v Državnem zboru, da bo takšne projekte bolj pozorno sprejemala oziroma jih tudi podprla. Politično in finančno, sploh finančno. Ker ja, se strinjam, dejansko največji problem sploh tega vzhodnega dela Slovenije iz katerega jaz prihajam, je tudi to, da pač ko dobijo, se prvi delavka oziroma delavci zaposlitev v Avstriji jim ponudijo tudi zraven še stanovanje. In stanovanja, ki jim jih ponudijo so zelo kvalitetna oziroma so tudi, bom rekel, si bom kar drznil reči, boljše kvalitete, ki si jih lahko najamejo tukaj v Sloveniji. Saj vem, sedaj boste rekli, da pač situacija je takšna kot je, res je. Ampak jaz mislim, če hočemo gledati stvari tako kot so, jih je potrebno celostno jemati in ko govorimo o stanovanjskem problemu ga je treba jemati čez perspektivo prihodnosti te generacije, ki prihaja za nami oziroma pač ki že je. In ta generacija je zelo ambiciozna oziroma tudi že ima sovje načrte oziroma svoje ideje. In ti načrti in ideje so zagotovo te stanovanjske zadruge, o katerih se ogromno govori, ampak tudi ogromno se tudi ne govori oziroma se z namenom ne govori,

### **32. TRAK: (TB) – 12.35**

(nadaljevanje) kakorkoli že. In, kot še enkrat rečeno, upam, da boste tudi na ministrstvu pokazali več posluha za te stanovanjske zadruge oziroma



zadružištva in da boste tudi pomagali tem projektom, ker jaz mislim, da tu je vseeno, glede na to, da je v dogovoru tale zeleni dogovor, evropski, pa tudi te trajnostne smernice boljšega prebivanja oziroma bivanja v naši državi, je to v resnici eden izmed / znak za konec razprave/ najbolj pomembnih projektov za bodočnost. Se pravi, stanovanjske zadruge oziroma stanovanjska zadružištva. Tako da...

Hvala.

**PODPRESEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Marko Bandelli, pripravi naj se mag. Andrej Rajh.

Izvolite.

**MARKO BANDELLI (PS SAB):** Hvala, predsedujoči.

Ja, jaz mislim, da tukaj, v tem trenutku, naredimo en korak naprej, v vsem tem, kar je do sedaj bilo. Mi, v stranki SAB, kot vidim, bomo tudi to podprli. Ampak, je pa res, da je treba nekaj povedat tudi pri temu in tudi dat kakšen predlog in kakšno pobudo na ministrstvo, saj, zato smo tudi tukaj, kdaj, kajne. Absolutno se strinjam z dvigom najemnine oziroma tiste točke. Tisto je bilo, če ne zgrešim, mislim, da je vstavljeno(?) od leta 2007 celo ali ne vem od kdaj in vsi stroški in ne vem, razni, razni izračuni, celo amortizacija na 60 let. Mislim, to so fantazije, ki so bile enkrat. Živimo v drugačnem času in tu se je treba »adegrirat«(?) na današnje čase, na današnje sistema. Tako da je, tudi gradnja, sama, je drugačna, v tem času, ne more ostati taka, kot je.

Moramo pa dat možnost, moramo dat pa možnost ljudem, na več načine. Se pravi, ja najemnina, ja neprofitna najemnina, ja tudi socialna stanovanja, ampak tudi možnost odkupa teh stanovanj in to je tisto, kar tudi mi, v stranki SAB, to nekako nagovarjamo. Se pravi, eno garancijsko shemo države pri kreditih za prvi nakup stanovanj, poroštvo države, v tem primeru, kajne, in kot garancijo, samo stanovanje. Jaz mislim, da to bi moglo bit.

Kar malo pogrešam, vse skupaj, tukaj, je en sistem gradnje, en sam sistem, na kakšen način prit v Sloveniji do stanovanj. Stanovanjska gradnja je bila prepuščena, v zadnjih desetletjih trgu, lahko rečemo. Stanovanjski skladi so delali, kar so delali. Tisti, ki je imel stanovanjski sklad, tiste občine, ki so bile skupaj, so ustanovile ta stanovanjski sklad. Tukaj bi bilo treba dat možnost, tudi vnaprej določiti kvadratni meter, ceno, pa dat možnost, tudi samim podjetjem, da lahko sami izvedejo določena dela, za ceno, ki je točno določena, ne pa, da se potem pogajamo, pogovarjamo v drugi fazi. Tako da, tukaj bi se dalo kar nekaj sprememb zahtevati.

Jaz, glede občin, se zelo strinjam. Tisti 32. člen, jaz mislim, da je bil prav, da bi se ga malo pogledalo, za kaj se gre. Tisto, glede tudi same subvencije, kajne, kot občine, da bojo krile, same občine, te subvencije za

neprofitna stanovanja, do razlike do cene, je malo kočljiva zadeva, mislim, spet bomo bremenili občine brezvezno. Na en način jih hočemo, jim dajemo večjo povprečnino, na drugi strani pa, potem jih tepemo s palico in jim dajemo druge dodatne stroške gor.

No, kar se pa tiče tistega, če ne, ko sem govoril prej, glede predkupne pravice, tu je malo problem, mene razumet, osebno. Sicer se bom strinjal, ampak tukaj moramo mi razumet, da gremo noter v en sistem, v en sistem, kako bi rekel, občinskega delovanja, kot takega, ki pa verjetno ne bi bil prav, pravilen, v tem smislu. Tako da, tukaj sem malo skeptičen, kar se tega tiče, kajne. En problem, ki nastane, za tisto malo časa, ki mi ostaja, še en problem, ki mi nastaja, zakaj ni stanovanj na tržišču in zakaj ljudje, ljudje oddajo rajši za turistične namene, je tudi zelo jasen. Je zelo jasen. Jaz vidim, da tukaj ena rešitev je na mizi, kot vidim, kajne, skrajšan odpovedni rok, v primeru, da najemnik ali lastnik odpove najemne pogodbe, skrajšan postopek odpovedi in spraznitve stanovanja, ker tu je velik problem. Ljudje se bojijo dat v najem, ker jih ne morejo spraviti več ven. V primeru neplačila, v primeru škode, v primeru

### **33. TRAK: (SC) – 12.40**

(nadaljevanje) nespoštovanja pogodb in to, kar je. Jaz mislim, da bi bilo dosti več najemnin dosti več možnosti dajati v najem lastniška stanovanja, če bi bilo to urejeno zakonsko drugače. Seveda je pravica tistega, ki biva, ampak je pravica tudi lastnika tako, da moramo tukaj malo dobiti eden kompromis med temi dvema. Predvsem pa tisto, kar je bilo z / nerazumljivo/, če ste videli tudi, kar sem dobro razumel glede notarskega zapisa tudi pogodba v notarskem zapisu ni več tako močno, če bi tako rekli tako pomembna tako gotovo kakor je bila tako, da je tu velik problem glede ljudi, ki hočejo oddati in bi radi dala stanovanja v najem. Tukaj eden razmislek na ministrstvu res, če bo tu rešitev mislim, da bo to v pozitivnem smislu in se bo tudi povečala kapaciteta najemnih stanovanj.

Toliko z moje strani.

Hvala.

**PODPREDSIEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima mag. Andrej Rajh, pripravi naj se Iva Dimic.

Izvolite.

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

Spoštovani državni sekretar!

Strinjamo se torej vsi, da je neustrezna višina neprofitne najemnine, ki se ni usklajevala že od leta 2007 dalje eden glavnih krivcev za neurejen in abnormalen stanovanjski trg. Zaradi take točke, ki se ni usklajevala vse do

leta 2007 Stanovanjski skladi niso mogli vzdrževati stanovanj, kaj šele graditi novih in zaradi tega, ker Stanovanjski skladi nismo mogli opravljati svoje osnovne funkcije torej skrbeti za stanovanja na svojem območju je to bilo prepuščeno stihiji trga. Jaz sem prepričan, da če bi lahko Stanovanjski skladi gradili stanovanja in jih tudi vzdrževali danes v mestih 30 kvadratna stanovanja ne bi stala 500 evrov za najem in več in to je v bistvu napaka politike, ki je to delala in zagovarjala. Hkrati ponovno poudarjam, da se mi zdi zelo pomembno, da država vzpostavi kataster stanovanja in pregleda nad trgom torej, da ima vsak trenutek pregled na tem kaj se s trgom dogaja, katero stanovanje je zasedeno, katero ni, katero se oddaja turi preko Airbnb in podobnih platform, čemur jaz osebno nisem naklonjen in v bistvu mislim, da ni dobro, da se daje možnost, da se stanovanja v stanovanjskih blokih spreminjajo v hotelske tipe nastanitve. Naj povemo, da taka stanovanja za potrebe hotela niso, taka stanovanja in bloki za hotelskih tip nastanitve niso bili nikoli načrtovani in tudi nikoli niso bili plačani vsi prispevki, ki se plačajo za gradnjo hotela. Torej, za stanovanja so nižji prispevki kot za gradnjo hotelskih nastanitvev.

Kolegica Dimic je povedala tudi, da želi, da se stanovanja decentralizirajo, torej gradnja, jaz jo to v tem smislu zelo podpiram in v bistvu dajem tudi predlog, da se zakonsko določi, da morajo vse občine zagotoviti neke vrsta stanovanjski sklad. Nekatero občine stanovanjskih skladov nimajo in te politike preprosto ne izvajajo in to je bila ena napaka v bistvu v zakonu o lokalni samoupravi, ko so bili kriteriji zelo nizko postavljeni, da lahko vsakdo, ki je ustanovil občino, nase pa ni prevzel vseh potrebnih obveznosti in tudi to je vzrok, da na nekaterih območjih praktično neprofitnih ali pa socialnih stanovanj ni in je to prepuščeno stihijo.

Še enkrat poudarjam, zdi se mi zelo pomembno, da država dobi pregled nad delovanjem stanovanjskega trga, da postavi tudi ciljne cene, ki jih želi na trgu doseči, da spremlja te cilje in temu prilagaja ukrepe. Ni dovolj samo, da reče, mi želimo tukaj zgraditi 2 tisoč stanovanj, cilj mora biti, mi želimo stanovanja narediti dostopna, torej pomeni, želimo na eni strani graditi socialna stanovanja, trga pa želimo regulirati tako, da bodo cene dostopne. Torej 30 kvadratno stanovanje pa 500 evrov najemnine ne gre skupaj. Tudi 30 letni kredit pa cena stanovanj je 3, 4 tisoč evrov na kvadratni meter, ne gre skupaj in to mora biti v bistvu tudi en ukrep Vlade in merljiv ukrep Vlade kako bo te zadeve nekako uredila in znižala. Ker mi imamo danes anomalijo na trgu, ko cene rastejo, niso povezane s prihodki ljudi, ki najemajo vseživljenjske kredite in kar hitro se zna zgoditi, da bodo ljudje, ki danes kupujejo stanovanja po 3 tisoč evrov na kvadrat, celo po 3 tisoč evrov na kvadratni meter,

#### **34. TRAK: (ŠZ) – 12.45**

(nadaljevanje) lahko bom rekel si, zaradi tega obesili zanko okrog vrata. In tu bi v bistvu morala biti ena politika države in kontrolirati, kako banka eno zadevo, ki stane 800 evrov na kvadratni meter lahko da kredit za tri tisoč evrov. Če je gradbena cena kvadratnega metra okrog 800 do tisoč / znak za konec razprave/ evrov, potem ni jasnega vzroka zakaj je tržna cena takega kvadratnega metra tri tisoč evrov ali več. Tu so ene špekulacije, ki jih mora država nasloviti in preprečiti.

Hvala lepa.

**PODPREDSIEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Besedo ima Iva Dimic. Izvolite.

**IVA DIMIC (PS NSi):** Hvala lepa, podpredsednik.

Jaz bi želela samo še mogoče dodati, ker se mi zelo zdi pomembno tale izkoristek praznih stanovanj v Sloveniji. Res ko se bo lastnike spodbudilo, da bodo dali možnost ali pa da bodo v stanovanjski sklad Republike Slovenije dali lahko stanovanja oziroma jih bo stanovanjski sklad vzel v najem in bo lastniku plačeval največ 1,3-kratnik neprofitne najemnine. To pomeni za primerljivo stanovanje v praksi, če bi oddal na primer 65 kvadratnih metrov v Ljubljani preko javne najemniške službe, bi dobil nekje 450 evrov, medtem če bi seveda dal na trg, bi bila ta najemnina višja. Torej se mi zdi, da ne gre za poseganje na trg stanovanj, ki se že tako ali tako oddajajo, temveč želimo spodbuditi res s tem zakonom k oddaji tistih stanovanj, ki bi sicer ostala prazna, ker se lastniki ali pa starejši, kot je bilo že danes večkrat rečeno bojijo ali pa se ne želijo ukvarjati z birokracijo in se bojijo problemov problematičnih najemnikov. Ta pogodba bi bila dolgoročna, kar pomeni tudi neko varnost, neko stabilnost, tudi za tiste, ki bi stanovanja dali v najem. Se pa popolnoma zavedam, da poleg vsega tega, kar smo pripravili in kar bo omogočal zakon, da je potrebno še druge ukrepe seveda dati tudi na področju davčne politike, znižanje davčne stopnje za oddajanje v najem, ker ta je zdaj kar visoka 27,5 %, zato se številna stanovanja oddajajo na črno ali pa se sploh ne oddajajo, zato ker je ta stopnja obdavčitve previsoka. Zdi se mi pomembno, da se gre s tem korakom naprej in jaz se res nadejam, da bodo ljudje lažje pristopali in lažje oddajali preko tega stanovanjskega sklada ta stanovanja v najem. Si pa seveda želim, da bi ne pozabili na mlade, mlade družine, mlade, ki začenjajo karierno pot, v mogoče v večjih mestih ali tudi manjših, da bi lažje dostopali do teh stanovanj, ker vemo da točkovanje na nek način še vedno ostaja, pa jaz mislim, da je potrebno razumeti tudi te, ki rešujejo prvo stanovanjsko problematiko oziroma prvo stanovanjsko vprašanje, da se tudi njim prisluhne in da se jim omogoči, da se lahko postavijo tudi preko

neprofitnih stanovanj na svoje noge. To je bil tudi mislim, da cilj, ki smo ga zasledovali s tem zakonom.

Hvala.

**PODPREDSIEDNIK BRANKO SIMONVIČ:** Hvala lepa.

Zaključujem splošno razpravo. O predlogu sklepa, da je predlog zakona primeren za nadaljnjo obravnavo, bomo v skladu s časovnim potekom seje zbora odločali v ponedeljek, 8. marca 2021, v okviru glasovanj. S tem prekinjam to točko dnevnega reda.