

IDEJE ZA STANOVANJSKO POLITIKO 2026-2036

Edo Pirkmajer
ZLAN, SNZ, ZPN, OZS

- Ustava določa:

Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje

- Kaj je „primerno stanovanje“ ?
 - Stroški zagotavljanja primerne stanovanja naj bodo v mejah 30 – 40 % družinskega proračuna.

- Ljudje bivajo:
 - v samooskrbi (v lastnem – družinskem stanovanju)
 - v najemnem stanovanju (v zasebni ali javni lasti)
- Za oba primera je bistvena cena stanovanja

- Cena novega stanovanja je odvisna od
 - Zemljišča (lokacija)
 - Gradbenih stroškov in opremljenosti
 - Javnih dajatev
- Pri rabljenih stanovanjih še:
 - zastarelost, izrabljenost opreme,
 - Razpoložljivost in dostopnost novih stanovanj

- Na najemnino vplivajo poleg cene stanovanja še:
 - Zaslužek najemodajalca ob upoštevanju javnih dajatev povezanih z najemnino
 - Pribitek na tveganja iz najemnega razmerja

PREDLOGI

- Predlogi so usmerjeni v zniževanje efektivne cene stanovanj in najemnin za stanovalce
- Nekateri so splošne narave, nekatere bi bilo treba uporabiti selektivno za določene kategorije stanovanj ali primere reševanja bivanjskih razmer
- Uporabljivost posameznih predlogov je lahko odvisna od dejavnikov, ki tu niso obravnavani

A. GRADNJA !!!!

- Aktivirati zemljišča
- Vplivati na tip novih stanovanj
- Spodbude za graditelje (investitorje)
- Davčne spodbude za kupce stanovanj

B. STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IN NAJEMODAJALCI

1. Stanovanjska oskrba ni le socialno vprašanje temveč mora biti obravnavana tudi kot gospodarska dejavnost, to je

STANOVANJSKO GOSPODARSTVO

2. Ločiti pojem lastnik in najemodajalec
3. Oddajanje v najem izvajajo najemodajalci
 - ki so za to registrirani
 - z registriranimi najemnimi stanovanji

Najemna stanovanja, najemodajalci in lastniki

1. Za najem se lahko registrirajo samo stanovanja, ki jih lastnik nameni oddajanju za neko minimalno dobo (npr. 3 ali 5 let)
2. Najemodajalci so po svojem statusu lahko
 - . samostojni podjetniki ali
 - . gospodarske družbe (možnost za upravnike)
3. Najemodajalec je lahko lastnik ali pa stanovanje oddaja na temelju zakupne pogodbe.
(Primerljivo s predpisi za javno najemno službo)

NAJEMODAJALSKA PODJETJA

- Za povečanje ponudbe na najemnem trgu predlagamo razmislek o spodbujanju delovanja gospodarskih družb – najemodajalk
- S primerno politiko bi bilo možno spodbuditi zavarovalnice, da bi del svojega kapitala vložile v družbe najemodajalke, ki bi investirale v najemna stanovanja.
- Take družbe bi lahko organizirali tudi za zbiranje vložkov od prebivalstva z zagotovljenim donosom

REGULACIJA NAJEMA

1. Najemodajalci morajo delovati po kodeksu dejavnosti.
2. Pogoje najema načelno določa trg (Tržni najem)
3. Najemodajalci naj oddajajo stanovanja tudi po posebnem režimu in po regulirani najemnini, če so stanovanja prejeli po posebni zakupni pogodbi. (Npr. v primeru javne najemne službe)

SPREMLJANJE IN URAVNAVANJE NAJEMNIN

1. Spremljati in krmiljenje razmerja med višino najemnine in ceno stanovanja
 - (To razmerje niha glede na razmere v državah in regijah med 6 in 9 % letno)
2. Normirane stroške pri najemninah določiti kot odstotek vrednosti stanovanja in ne v sorazmerju z najemnino.
3. Določiti popust pri dohodnini od najemnin pri dolgoročnem najemu.

C. FINANČNA POMOČ STANOVANJSKEMU SEKTORJU

- Stanovanjski sektor bo tudi v obdobju 2026-2036 potreboval podporo in pomoč iz javnih sredstev. Sredstva za gradnjo javnih najemnih stanovanj, niso dovolj. Tudi subvencije!!
- Predvsem pa mora biti upoštevano temeljno načelo:
- SREDSTVA USTVARJENA V STANOVANJSKEM SEKTORJU NAJ TEMU SEKTORJU TUDI
OSTANEJO

- Kapital, investiran v stanovanjsko področje mora biti aktiviran za razvoj stanovanjskega gospodarstva in za reševanje stanovanjske stiske v splošno korist.
- Medgeneracijska solidarnost pri zagotavljanju stanovanjske oskrbe za mlajši rod.

- Davčne ugodnosti za nova stanovanja in rekonstrukcijo obstoječih
- Neobdavčeno investiranje najemnin v stanovanjsko izgradnjo in prijavljeno ter odobreno rekonstrukcijo obstoječih stanovanj.
- Za zmanjšanje pribitka na rizik pri najemninah sprejeti popravke in dopolnila stanovanjske zakonodaje. (ZLAN je objavil predloge na spletni strani.)

- Ločiti funkcijo najemodajalca od funkcije dajalca stanovanjske pomoči – subvencioniranja najemnine.
- Izvedba predloga zahteva razmislek o kadru in proračunskih posledicah.
- Ponovno proučiti ideje o stanovanjskem dodatku.

*Zahvaljujem se za pozornost
in
prosim za odziv*