

## **NUJNE SPREMEMBE STANOVANJSKEGA ZAKONA**

### **Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025**

Novembra 2015 je državni zbor sprejel resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 z namenom oblikovanja aktivne stanovanjske politike. Ob tem je bilo izpostavljeno načelo javnega interesa pri ustvarjanju razmer, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. S programom so sprejeta izhodišča, da se odpravi primanjkljaj stanovanj na lokacijah, kjer je povpraševanje največje, da se poveča število najemnih stanovanj, izboljša energetska in funkcionalni standard obstoječega starajočega se stanovanjskega fonda ter mobilnost prebivalcev in poveča zanimanje investitorjev za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu. Resolucija izpostavlja, da veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga, zlasti davčna in stanovanjska ne omogočata uravnoveženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe. Resolucija je v tem delu že izpostavila nujnost sprememb.

Zadnji nacionalni stanovanjski program se je iztekel leta 2009 in od takrat so potekale aktivnosti za sprejetje novega programa, ki se je v letu 2015 ob sprejetju preobrazil v resolucijo, torej v akt države, ki ne vsebuje pravno zavezujočih norm. Ker vzporednih aktivnosti za sprejetje pravnih podlag za uveljavitev rešitev, ki jih predvideva resolucija, ni bilo, je poimenovanje programa za obdobje od leta 2015 naprej neupravičeno. Prve prave spremembe se namreč obetajo šele leta 2017.

V Združenju stanovanjskih skladov, ki združuje lastnike neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti javne stanovanjske sklade, neprofitne stanovanjske organizacije in družbe, ki po pooblastilu občin zagotavljajo oskrbo z neprofitnimi najemnimi stanovanji, ugotavljamo, da so cilji programa sicer ustrezni, vendar aktivnosti pri ustvarjanju primernih razmer zamujajo.

Čeprav bi lahko aktivnosti, povezane z oblikovanjem nacionalnega stanovanjskega programa in sprejemanjem ustrezne stanovanjske zakonodaje, potekale vzporedno, ugotavljamo, da smo po pol leta veljavnosti programa šele na začetku spreminjanja stanovanjskega zakona in spremljajočega zakonodajnega okvira.

### **Proces spreminjanja stanovanjskega zakona**

Ministrstvo za okolje in prostor je aprila po neuspelem poskusu uveljavitve novele stanovanjskega zakona konec leta 2015 napovedalo sistemske spremembe na področju stanovanjske zakonodaje. V prvem koraku, ki naj bi bil končan do konca leta 2016, predlagajo analizo obstoječega stanja in oblikovanje možnih rešitev, leta 2017 pa bi se izvajala in zaključila druga faza. V njej bi se oblikovali konkretni zakonodajni predlogi s sprejetjem nove zakonodaje.

V Združenju stanovanjskih skladov ocenjujemo, da je predlagani terminski načrt sprejemanja nove zakonodaje neustrezen; rešitve sprejete resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu bi morale biti implementirane v krajšem času.

Glede na to, da se javni stanovanjski skladi in drugi lastniki neprofitnih najemnih stanovanj srečujemo z reševanjem najbolj perečih stanovanjskih vprašanj ter s pomanjkanjem finančnih virov za uravnoveženo poslovanje in uresničevanje ciljev resolucije nacionalnega

stanovanjskega programa, predlagamo, da se nekatere učinke zagotovi že s spremembo veljavnega stanovanjskega zakona, vsaj v treh točkah.

### **Omogočanje dostopa do baz podatkov za ugotavljanje upravičenosti – 1. člen stanovanjskega zakona**

Veljavni stanovanjski zakon ne omogoča, da bi država, občina, javni stanovanjski skladi in subjekti, ki zagotavljajo oskrbo z neprofitnimi najemnimi stanovanji, pridobivali in obdelovali osebne podatke iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov na stanovanjskem področju. Tako subjekti pridobivajo podatke o premoženjskem stanju pri prosilcih in s prošnjami, naslovljenimi na različne organe, ki upravljajo posamezne baze. Nedopustna administrativna ovira, ki brez potrebe obremenjuje tako prosilce kot lastnike, onemogoča uporabo že izdelanih informacijskih rešitev po zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in prinaša veliko dodatnih opravil in možnost napak pri ugotavljanju premoženjskega stanja prosilcev.

### **Sprememba vrednosti točke – 116. člen stanovanjskega zakona**

V tem členu je »uzakonjena« vrednost točke za ugotavljanje vrednosti stanovanja v višini 2,63 evra. Vrednost točke je element za izračun vrednosti stanovanja kot osnova za izračun višine mesečne neprofitne najemnine, ki jo najemnik plačuje za uporabo neprofitnega najemnega stanovanja. Revalorizacija vrednosti točke je predvidena po srednjem tečaju Banke Slovenije. Stanovanjski zakon je bil sprejet v letu 2003. Do uvedbe evra se je mesečna neprofitna najemnina spreminjala glede na gibanje valutnega tečaja. Od 1. januarja 2007 pa 116. člen uzakonja nominalizem na področju obračunavanja neprofitne najemnine. Čeprav bi se z minimalno spremembo enega člena zakona lahko dosegla pravičnejša obremenitev upravičencev do neprofitnih stanovanj, se podaljšuje spreminjanje zakona še vsaj za nadaljnji dve leti. S spremembo vrednosti točke in posledično višine neprofitne najemnine bi lastniki neprofitnih najemnih stanovanj vendarle izboljšali prihodke in s tem obvladovali tveganja in stroške, ki jih sicer neprofitna najemnina ne upošteva. S spremembo vrednosti bi pravičnejše obremenili najemnike, saj bi višjo najemnino plačevali tisti najemniki, katerim dohodki to dopuščajo in opravičujejo. Neto obremenitev šibkejšim se zaradi sistema subvencioniranja ne bi smela poslabšati. Lastnike so zelo obremenili stroški subsidiarne odgovornosti, vgrajevanje merilnikov toplote ter izdelave energetskih izkaznic. Grožnje z davkom na nepremične pa so za nekaj časa zamaknjene. Vse te dodatne obremenitve ne nastopajo kot elementi neprofitne najemnine (118. člen stanovanjskega zakona).

V Združenju stanovanjskih skladov ministrstvu predlagamo, da spremeni 116. člen stanovanjskega zakona v delu, ki določa vrednost točke. Kljub temu da je osnova za določitev višine najemnine vrednost stanovanja, predlagamo, da se kot ustrezna revalorizacija upošteva sprememba višine neto plače od 1. januarja 2007. Statistično se je neto plača od takrat do decembra 2015 povišala za 26,96 odstotka (z 815,68 na 1035,58 evra mesečno) in posledično bi se morala vrednost točke za ugotavljanje vrednosti stanovanja v tem obdobju povišati z 2,63 na 3,34 evra. Povprečna neprofitna najemnina (182 evrov mesečno, izračunana iz vzorca 3000 stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada RS) bi tako v letu 2016 znašala 231 evrov.

Med letoma 2007 in 2016 so lastniki 20.460 javnih najemnih stanovanj (kot jih navaja resolucija nacionalnega stanovanjskega programa) ob upoštevanju vrednotenja glede na gibanje neto plače izgubili 70,5 milijona evrov prihodkov. Z navedenimi viri financiranja bi bilo zagotovo rešenih vsaj tisoč stanovanjskih vprašanj in zmanjšano prikrito

subvencioniranje upravičencev. Razprodaja družbenega premoženja se nadaljuje. Z vsakim mesecem vztrajanja pri določbi iz 5. odstavka 116. člena stanovanjskega zakona namreč lastniki javnih najemnih stanovanj izgublamo vsaj milijon evrov prihodkov.

Do vzpostavitve nove metodologije izračuna najemnin, kot jo predvideva resolucija, bi sprememba višine neprofitne najemnine deloma odpravila neugodna razmerja.

### **Odprava določb iz 195. člena stanovanjskega zakona**

Kot tretjo nujno spremembo predlagamo odpravo določb 195. člena stanovanjskega zakona, ki preprečuje preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja za najemna razmerja pred uveljavitvijo zakona. Na podlagi določb se dohodkovnega stanja najemnikov in uporabnikov neprofitnih najemnih stanovanj s sklenjeno najemno pogodbo pred 14. oktobrom 2003 ne preverja, čeprav se je njihov finančni položaj izboljšal. Razlogov za tovrstno obravnavo te skupine najemnikov ni najti.

S predlaganimi tremi spremembami stanovanjskega zakona bi omogočili, da bi lažje in učinkoviteje odločali o upravičencih za najem neprofitnih najemnih stanovanj, pravičnejše obračunavali in usklajevali neprofitno najemnino ter omogočili preverjanja upravičenosti do najema in bivanja v neprofitnih najemnih stanovanjih.

### **Poziv ministrstvu**

Zaupamo sicer pristojnemu ministrstvu, da bo znalo prepoznati problematiko, povezano z zagotavljanjem neprofitnih (javnih) najemnih stanovanj, in da bo oblikovalo ustrezne zakonodajne okvirje, ki bodo omogočili uresničevanje ciljev stanovanjskih politik države. Hkrati pa apeliramo, da so za to potrebni procesi prepočasni in da se premalo upoštevajo predlogi tistih, ki so za zagotavljanje najemnih stanovanj zadolženi.

Ob siromašenju obstoječega fonda stanovanj, ob prepočasnih spremembah in brez virov financiranja se bodo sicer dobri cilji stanovanjskega programa oddaljili v čas po letu 2025. Kljub ugodni bilančni strukturi sredstev javnih stanovanjskih skladov in ugodnim razmeram na finančnih trgih se zaradi zakonskih omejitev v zakonu o javnih skladih onemogoča iskanje tujih virov financiranja (z zadolževanjem) za zagotavljanje večjega števila najemnih stanovanj. Večja fleksibilnost zakonodajalca bi ugodno vplivala na zagotavljanje zadostnega števila najemnih stanovanj.

Spet izpostavljamo, da govorimo o siromašenju javnega stanovanjskega fonda in da bomo morali, če želimo več kakovostnejših in energijsko učinkovitejših najemnih stanovanj, zagotoviti večkratnik danes izgubljenega denarja.

Mag. Dušan Gorenčič,  
predsednik Združenja stanovanjskih skladov  
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami