

## **Ali je eliti mar za stanovanjsko oskrbo revnih?**

Pred slabim letom, 24. novembra 2015, če smo natančni, je Državni zbor Republike Slovenije sprejel resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju ReNSP 15–25). Ključni premik na področju nove stanovanjske oskrbe je v razvoju najemnega trga, tako za zasebne lastnike stanovanj kot tudi za javna stanovanja. V reformi, ki je nujna, se bodo sedanja neprofitna namenska stanovanja v lasti javnega sektorja prekvalificirala v javna stanovanja na podlagi zakona. V obdobju od vključno leta 2010 do 24. novembra 2015 Slovenija na državni ravni ni imela usmerjevalnega dokumenta za stanovanjsko oskrbo. Prav v tem času pa je šel nepremičninski cikel, tudi v stanovanjskem segmentu, navzdol in dosegel cenovno dno – za stanovanja v 2014, za hiše pa v 2015.

### **Število neprofitnih stanovanj pada**

Registrski popis prebivalstva in stanovanj kaže, da smo imeli za socialno ogrožena gospodinjstva v Sloveniji na dan 1. januarja 2015 na voljo 845.415 vseh stanovanj, od tega 47.085 javnih. Njihovo število se je v primerjavi s 1. januarjem 2011 skrčilo za 263. Od 47.085 javnih stanovanj je bilo v začetku 2015 neprofitnih 28.574. Javni sektor je torej v zadnjih štirih letih zmanjšal število neprofitnih stanovanj za 1234. Še bolj kot javni sektor je število neprofitnih stanovanj zmanjšal zasebni: od 2011 do 2015 za kar 4034 po registrskem popisu SURS. Gospodarsko je popolnoma logično, da se bo 9596 neprofitnih stanovanj iz zasebnega sektorja v nekaj letih skrčilo na zanemarljivo število.

Če strnemo, za stanovanjsko oskrbo na dolgi rok ostaja v lasti javnega sektorja (občin in države) okrog 28.000 stanovanj. To je okrog 4,6 odstotka celotnega fonda stanovanj. Od 1991. leta, ko smo privatizirali družbena stanovanja, do 2016 oziroma v razdobju 25 let je javni sektor krepko skrčil fond stanovanj, ki jih lahko ponudi na najemnem trgu za socialno ogrožena gospodinjstva. Iz anket, ki smo jih izvedli med stanovanjskimi skladi in občinami, pa je razvidno, da morda v njih živi celo petina ljudi, čeprav so si med leti opomogli in bi lahko plačevali normalno tržno najemnino, obstoječe javno stanovanje pa morda prepustili drugemu upravičencu, ki ima zdaj na prostem najemnem trgu kar precejšnje težave s pravno varnostjo pogodbenega razmerja, ki je v 70 odstotkih primerov delno ustno, delno pisno.

Pred vrati je sprememba stanovanjskega zakona, občine sprejemajo občinske proračune, načrte ravnanja s stvarnim premoženjem in znotraj tega programa so tudi občinska stanovanja in stanovanja, ki jih imajo v lasti stanovanjski skladi, med katere skladno z opredelitvijo zakona o javnih skladih štejemo tudi družbe z omejeno odgovornostjo, ki so jih ustanovile občine, da se lažje zadolžujejo, ker neprofitna najemnina pri nekaterih skladih ne zadošča niti za tekočo likvidnost.

### **Primer iz prakse**

Poglejmo primer na Štajerskem, kjer ima celo šest občin ustanovljen medobčinski javni stanovanjski sklad (JMSS Maribor). Šest občin, in sicer Maribor, Duplek, Rače - Fram, Slivnica - Hoče, Starše ter Miklavž na Dravskem polju, je dalo leta 2001 vanj stanovanjska sredstva na en kupček. Med ekonomisti je JMSS Maribor dolgo let veljal kot primer dobre

prakse. Delovanje takega sklada v krogu 50 kilometrov je smotrno tudi zaradi vedenja in spreminjanja vzorcev gospodinjstev, prestrukturiranja regije. Takšen medobčinski sklad s stanovanjsko oskrbo lažje prispeva k mobilnosti delovne sile, zlasti tistih gospodinjstev, ki se večkrat selijo med občinami in zasledujejo boljše dohodke.

## **Izguba kompasa**

Ob odsotnosti resne stanovanjske politike na narodnogospodarski ravni v razdobju 2009–2014 so »kompas« za stanovanjsko politiko izgubile tudi nekatere slovenske občine. Podatki kažejo, da so nekatere začele prodajati neprofitna stanovanja, kar potrjujejo tudi podatki iz popisa SURS za 2015.

Vse od leta 2001 je šest občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku nenehno prenašalo stanovanja v namensko premoženje JMSS Maribor (sklenjenih je bilo več dodatkov k osnovni pogodbi o prenosu nepremičnin iz leta 2001 v ta sklad). Kljub sicer odsotni stanovanjski politiki v letih 2010–2014 je 2011 na pobudo JMSS Maribor ta pripravil vse potrebno za prenos (javnih) stanovanj po zaključeni denacionalizaciji v svoje namensko premoženje, tako da so občine ustanoviteljice JMSS Maribor sprejele *odloke o spremembah odloka o ustanovitvi JMSS Maribor*. Odloki so bili podlaga za prenos javnih stanovanj na sklad, vendar jih niso realizirali.

Zataknilo se je predvsem pri mestni občini Maribor, ki v last JMSS Maribor ni želela prenesti predmetnih stanovanj, temveč se je z drugimi občinami začela usklajevati o njihovi prodaji. Pa ne kar tako, ampak v paketu 60 do 70 stanovanj, pri čemer so nekatera tudi zasedena. Dogovor o prodaji predmetnih stanovanj med občinami ustanoviteljicami je veljal celo leto 2016, čeprav že od začetka leta velja ReNSP 15–25, z drugačnimi cilji, kot jih zasleduje občina Maribor. Mestna občina Maribor je svoj solastniški delež pri predmetnih stanovanjih že vključila v prodajni načrt za leto 2016, kar je razvidno iz proračuna, objavljenega na njihovi spletni strani. Po GURS njihova splošna vrednost znaša kar 4,8 milijona evrov (za približno 65 stanovanj).

Podatkov o prodaji sicer nimamo, vendar je vsekakor zanimivo, kako se bo na dejstvo, da so prodana ali pa še bodo v letu 2017, odzvalo računsko sodišče, ko bo vzelo pod drobnogled ravnanje s stvarnim premoženjem, in kako bo ocenilo občino Maribor v izvajanju javnega interesa glede stanovanjske oskrbe. Po podatkih iz letnih poročil stanovanjskih skladov za leti 2014 in 2015 namreč izrazito izstopa JSMSS Maribor – ravno ta sklad se sooča za najvišjimi kazalniki po deložaciji in neplačevanju neprofitnih najemnin. To kaže na to, da moramo odgovorneje pristopiti k stanovanjski oskrbi na lokalni ravni. Z malce socialnega čuta lahko sklenemo, da takšni kazalniki sami po sebi kličejo po povečani potrebi po sredstvih iz tekočega dela proračuna (zdaj so to subvencije, v prihodnje pa bo stanovanjski dodatek), da bi se dolgoročno ohranilo število javnih stanovanj oz. premoženje za prihodnje generacije.

Zlasti pa je zanimiva namera, da se stanovanja prodajo v paketu enemu kupcu. Takšen paket lahko morda kupi le javni sklad SSRS, ki pa nima zakonite predkupne pravice. Postavlja se tudi vprašanje, kolikšen popust bo na paket v razmerju z normalno tržno ceno stanovanj v

Mariboru morala priznati občina Maribor ter ali so v teh stanovanjih tudi *najemniki, prejšnji imetniki stanovanjske pravice*.

## **Predkupna pravica**

Pred vrati je manjša sprememba stanovanjskega zakona. Za primere, kot je prodaja 60 do 70 javnih stanovanj, kot je trend tudi drugod v javnem sektorju, je treba uzakoniti predkupno pravico javnega sklada SSRS za vse prodaje javnih stanovanj v Sloveniji. Projektna skupina na ministrstvu za okolje in prostor bo to vsekakor predlagala. Še boljše pa je, da se to zapiše v novelo stanovanjskega zakona. Takšna predkupna pravica bo zelo povečala preglednost prodaj in tudi zmanjšala špekulacije, da se s prodajo še kdo okoristi.

Ob noveli stanovanjskega zakona je treba narediti majhen, a pomemben korak. Po desetih letih fiksiranja administrativne vrednosti javnih stanovanj za obračun najemnin je treba vsaj malenkostno prilagoditi vrednost točke v višini 2,63 evra na točko navzgor. Zdaj je priložnost, da se to naredi v majhnem koraku. Lažje bo v prihodnjih letih. Z zvišanjem administrativne vrednosti točke, na primer vsaj za višino rasti plač v zadnjih dveh letih, se lahko v Sloveniji pri stanovanjski oskrbi premaknemo v pravo smer; ne le z resolucijo, ampak tudi sicer. Tudi SSRS se po izdelani ekonomski analizi slabo piše že na srednji rok, čeprav je zdaj še v kondiciji, da pokupi vsaj nekaj stanovanj iz »štajerskega paketa«.

Dvig administrativne vrednosti točke za nekaj odstotkov in ustrezno preverjanje upravičencev do javnih stanovanj (pustimo ob strani službena, ki jih potrebuje vsak večji delodajalec pa tudi država in vlada) bo vendarle majhen korak k normalizaciji, ki bo pravzaprav še dolga. Ravno postopnost reforme v pravo smer pa je tista regulatorjeva vrlina, ki jo priporočajo strokovnjaki OECD v vseh svojih analizah.

Vodstva občin, vključno z občinskimi svetniki, so elita na lokalni ravni, člani parlamenta pa na narodnogospodarski. V Sloveniji je čas za pozitivne spremembe, tudi v vedenju elite, saj njen kolaps doživljamo že od leta 2008. Kar precej temeljito. Prej ko bo elita začela razmišljati in delovati drugače, lažje bo obstala.

Mag. Anton Kožar, Inštitut za nepremičnine, d. o. o., Ljubljana  
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami