

Poštenost in neprofitna najemnina

Reševanje stanovanjskega problema, predvsem mladih, med katerimi je veliko tako brezposelnih kot tudi tistih, ki se preživljajo z različnimi prekarnimi oblikami dela, postaja iz leta v leto večji izziv. Najemniška stanovanja z neprofitno najemnino naj bi stvari olajšala, a stvari še zdaleč niso tako rožnate, kot se slišijo. Na dvoreznost neprofitnih najemnin v stroki že dlje časa opozarjamo. Očitno so nekatere naše pripombe padle na plodna tla – vsaj tako je videti v predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki ga je Ministrstvo za okolje in prostor pred dobrim mesecem poslalo v medresorsko usklajevanje.

Vzrok za nastanek omenjenega predloga je odprava neustavnosti 28. člena Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, kot je to sredi lanskega maja odločilo Ustavno sodišče Republike Slovenije. Obenem so v predlogu upoštevali tudi tri predloge stroke. Prvi predlaga, da se občinam, javnim stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam omogoči, da glede ugotavljanja dohodkov gospodinjstva in drugega premoženja brezplačno pridobivajo podatke od organov in organizacij, ki so potrebni zaradi odločanja v posameznih upravnih postopkih, ki jih določa Stanovanjski zakon. Drugi predlog stroke predvideva, da se omogoči preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem tudi za najemnike, ki so stanovanje pridobili pred uveljavitvijo SZ-1, to je pred 14. oktobrom 2013. Tretji pa predlaga, da se poveča obseg dovoljenega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov.

Spregledali ključni predlog

Ni pa ministrstvo prislunilo verjetno najpomembnejšemu pozivu stroke, ki se ravno tako že dolga leta izpostavlja v strokovnih razpravah – vprašanju višine neprofitnih najemnin. Nazadnje smo o tem podrobno razpravljali na lanskem posvetu Poslovanje z nepremičninami, o problemu pa je, sicer z nekoliko drugačne perspektive, pred časom na tem mestu pisal tudi mag. Anton Kožar. V nadaljevanju pa bi se posvetili vprašanju poštenosti sedanje ureditve do vseh tistih, ki od sedanjega (nedvomno neustreznega, če ne protiustavnega) stanja nimajo neposredne koristi.

Pomen neprofitne najemnine

Neprofitna najemnina naj bi že po veljavnem Stanovanjskem zakonu (prvi odstavek 118. člena) zagotavljala pokrivanje stroškov za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroškov za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let ter stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe. Glede na to, da se vrednost točke za izračun neprofitne najemnine ni spremenila (beri povišala) že vse od uveljavitve zakona v oktobru 2003, pa je verjetno vsakomur jasno, da teh stroškov niti približno ne pokriva. Zato je v stroki že dalj časa jasno, da hitrejšega zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj ne bo brez povišanja vrednosti točke in posledično neprofitnih najemnin ali celovite spremembe stanovanjske politike, ki jo predvideva v novembru 2015 sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu. Ker implementacije rešitev iz resolucije v kratkem času ne gre pričakovati, smo upali, da bo ministrstvo prislunilo vsaj pozivu za povišanje vrednosti točke in s tem začasno olajšalo vzdrževanje obstoječega javnega stanovanjskega fonda, pa tudi tega očitno ne bo.

Izgubljeni milijoni

V obdobju od leta 2007 do 2016 so zaradi navedenega lastniki 20.460 javnih najemnih stanovanj (kot jih navaja Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu) ob upoštevanju vrednotenja glede na gibanje neto plače izgubili 70,5 milijonov evrov prihodkov. Z navedenimi viri financiranja bi bilo zagotovo rešenih vsaj tisoč stanovanjskih vprašanj ter zmanjšano prikrito subvencioniranje upravičencev. Očitno pa se bo razprodaja družbenega premoženja nadaljevala. Z vsakim mesecem vztrajanja pri sedanjih vrednostih točke namreč lastniki javnih najemnih stanovanj izgubijo vsaj milijon evrov prihodkov. O tem problemu je, kot rečeno, pred časom nekoliko podrobneje pisal mag. Anton

Kožar, ki je obenem ugotavljal, da se posledično nominalno zmanjšuje tudi število obstoječih javnih najemnih stanovanj, saj jih lastniki (razumljivo) prodajajo.

Nekateri člani Združenja stanovanjskih skladov pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami celo odkrito napovedujejo, da bodo morali v primeru neupoštevanja predlogov za spremembo 116. člena SZ-1 za zaščito vrednosti namenskega premoženja in izogibanja prikritega subvencioniranja najemnikov kot dobri gospodarji sprožiti ustrezne postopke v RS in EU ter od države zahtevati povračilo za izpad dohodka.

(Ne)poštenost

Če smo že ugotovili, da se vrednost točke za izračun neprofitne najemnine v času veljavnosti zakona ni povišala, pa je še bolj zaskrbljujoče dejstvo, da se je ta zlagoma spremenila v socialno kategorijo, katere osnovni problem je, da ni sistemsko vključena v obseg socialnih pravic državljanov, zato je prikriti socialni transfer tistih, ki so do nje upravičeni.

To je torej prvi vidik nepoštenosti sedanje ureditve, saj državljanom, ki imajo sklenjeno najemno pogodbo za neprofitno stanovanje, pri dostopu do socialnih transferjev zagotavlja (neupravičeno) prednost pred ostalimi. Dodatno težavo seveda povzroča dejstvo, da najemodajalci v takšnih primerih niti nimajo podlage za preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev takšnega stanovanja v najem pri najemnikih, ki so pogodbe sklenili pred uveljavitvijo SZ-1. Vsaj to težavo pa bi, čeprav le delno, sedanji predlog zakona odpravil.

Kot izhaja iz zgoraj navedenega, pa sedanje stanje povzroča tudi drugo (potencialno še bolj očitno) nepoštenost. Zaradi prenizkih neprofitnih najemnin lastniki javnih najemnih stanovanj ne razpolagajo s sredstvi za gradnjo novih (kot rečeno, nekateri celo prodajajo obstoječa), s čimer pa se velika krivica godi državljanom, ki bi bili sicer upravičeni do neprofitnega ali, bolje rečeno, javnega najemnega stanovanja, pa do njega ne bodo prišli. Ta skupina državljanov je torej kaznovana dvakrat. Najprej ne prejema prikrita socialnega transferja v obliki neprofitne najemnine, potem pa tudi ne dobijo ustreznega javnega najemnega stanovanja, tudi če bi bili zanj pripravljeni plačevati višjo najemnino.

Dodatno težavo povzroča dejstvo, da večina lokalnih skupnosti ne kaže nobenega interesa za gradnjo bivalnih enot, ki bi bile v sedanjih okoliščinah še kako potrebne. Socialne probleme najemnikov in drugih pomoči potrebnih tako rešujejo z neprofitnimi stanovanji, kar v sredstvih, namenjenih reševanju stanovanjske problematike, povzroča še večjo luknjo.

Kako iz zagate

Ustrezno rešitev je nakazala že omenjena Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu. Neprofitno najemnino je potrebno ukiniti in uvesti t. i. stroškovno najemnino, socialne probleme pa reševati s sočasno uvedenim stanovanjskim dodatkom, ki ne bo predstavljal prikrita socialnega transferja. S tem se strinja tudi praktično vsa strokovna javnost. Žal pa zaenkrat tega še ni dojela politika, ki se raje prepušča populističnemu dnevnemu prilagajanju stališčem laične javnosti. Posledično pa stanovanjski politiki države povzroča težko popravljivo škodo. Pasivnost vladajoče politike je verjetno močno odvisna tudi od dolžine poslanskega mandata, saj vsaka vlada upa, da se bo z vprašanjem spopadla naslednja. Časa (in stanovanj) pa zmanjkuje in le upamo lahko, da odločitev, ki bo nekega dne nedvomno sprejeta, ne bo prepozna.

Boštjan Udovič,

direktor, Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS