

Ustavno sodišče pripomoglo k nujnim spremembam stanovanjskega zakona

Ustavno sodišče Republike Slovenije je pred dnevi z odločbo razveljavilo prvi odstavek 195. člena stanovanjskega zakona, kjer se ta nanaša na najemne pogodbe za neprofitna stanovanja v občinah, ki so bila oddana na javnem razpisu. S tem so ustavni sodniki vsaj delno izpolnili tudi dolgoletna pričakovanja lokalnih skupnosti in javnih stanovanjskih skladov ter neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so opozarjale, da je navedena določba nepoštena. Predvsem do vseh tistih, ki bi bili do neprofitnega stanovanja upravičeni, pa ga ne morejo dobiti, tudi zato, ker jih zasedajo številni, ki do njih niso upravičeni.

Kot smo na tem mestu zapisali že konec januarja, je sicer ministrstvo za okolje in prostor pobudam lastnikov javnih stanovanj končno prisluhnilo in v predlog nujnih sprememb stanovanjskega zakona vključilo tudi spremembo navedene določbe, vendar se sprejemanje zakona vleče predolgo. Poleg tega pa očitno spet ne bo sistemske rešitve vprašanja, saj ministrstvo še vedno predvideva izjemo za nekdanje imetnike stanovanjske pravice. To stališče nam je nerazumljivo, saj najemnik, ki v trenutku preverjanja ne izpolnjuje več pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, ne izgubi najemne pravice, temveč se najemna pogodba spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje. To pa je po našem mnenju popolnoma upravičeno.

Stroka odločitev pozdravlja

Zaradi navedenega v Združenju stanovanjskih skladov pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami pozdravljamo odločitev ustavnega sodišča, čeprav vprašanje rešuje zgolj v okviru zahteve za ustavno presojo, ki jo je vložila Občina Izola, in torej ne celostno. Ustavno sodišče s tem v določenem delu opravlja tudi naloge zakonodajalca, saj odpravlja očitne nedoslednosti veljavne zakonodaje, na katere stroka opozarja že leta.

Upamo tudi, da bo predmetna odločba pomenila dodatno spodbudo za pristojne na ministrstvu za okolje in prostor, da storijo korak naprej in dokončno odpravijo neenako obravnavo najemnikov neprofitnih stanovanj, torej tudi tistih, ki so najemne pogodbe sklenili pred letom 1991. Le tako bo namreč zagotovljena poštena obravnava vseh obstoječih najemnikov in tistih, ki si za pridobitev neprofitnega stanovanja šele prizadevajo.

Ustavno sodišče kot rešitelj

Se pa ob preučevanju razlogov za odločitev ustavnega sodišča znova odpira tudi vprašanje neustrezne vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine, ki ostaja nespremenjena že od leta 2007. Kot smo pisali februarja, je tudi ta ureditev izjemno nepoštena, tako do tistih, ki do neprofitnega stanovanja ne morejo, kot tudi do vseh državljanov, katerih premoženje je zaradi tega oškodovano. Glede na nepripravljenost pristojnih bi bilo mogoče treba od ustavnega sodišča zahtevati tudi presojo ustavnosti ureditve, v kateri se višina neprofitne najemnine kot očitne socialne kategorije ne prilagaja razmeram v družbi. Zaradi nepravilne višine najemnine se javni stanovanjski fond krči in siromaši. V obdobju od leta 2007 do danes je tako izgubljenih vsaj 80 milijonov evrov ali več kot 1000 najemnih stanovanj in prav toliko nerešenih stanovanjskih vprašanj.

Ob tem moramo omeniti sklep Evropske komisije o uporabi člena 106(2) pogodbe o delovanju Evropske unije z dne 20. decembra 2011, s katerim komisija zahteva, da so vse javne storitve stroškovno vzdržne. Ministrstvo za okolje in prostor je vsebino sklepa že upoštevalo pri pripravi uredbe o metodologiji za oblikovanje cen storitev obveznih občinskih gospodarskih javnih služb

varstva okolja v letu 2012, vendar bi ga morala po našem mnenju država upoštevati pri vseh javnih storitvah.

Boštjan Udovič,

direktor, Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS