

Kako pomembna je vloga najemniških stanovanj

Najemniška stanovanja so pomemben element zagotavljanja osnovne človekove pravice – pravice do primernih bivalnih razmer. To si posamezniki zagotavljajo različno: nekateri imajo v lasti samostojne hiše, drugi stanovanja v večstanovanjskih stavbah, tretji pa živijo v najemniških stanovanjih, ki so lahko v zasebni lasti oziroma v lasti gospodarskih družb ali javnih in občinskih stanovanjskih skladov; zadnji imajo pri nas v lasti večino najemniških stanovanj.

Neprofitna in profitna najemnina

Višino profitne najemnine določa trg, oblikuje se svobodno glede na ponudbo in povpraševanje, višino neprofitne pa država na podlagi uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS 131/2003, 142/2004, 99/2008) ter v skladu s točkovačnim zapisnikom in določeno vrednostjo točk. Višina neprofitne najemnine je bila nazadnje usklajena leta 2004.

Za redno investicijsko vzdrževanje, izboljšavo bivalnih razmer po sodobnih bivalnih standardih, upravljanje stanovanja, izvajanje vseh aktivnosti za najem, izdajanje računov in izterjavo so potrebna precejšnja finančna sredstva, ki jih lastniki pridobivajo izključno z najemninami za ta stanovanja. Poleg že tako nizke neprofitne najemnine so pogosti tudi neplačniki, kar spet prizadene lastnika, saj je subsidiarno odgovoren, kadar najemnik ne plačuje stroškov.

V praksi se dogaja (pri našem vzorcu med pet in deset odstotkov), da socialno šibki najemniki (ni pa nujno, nekateri se plačilu izmikajo) ne plačujejo najemnine. Pogosto daljše obdobje ali več let ne plačujejo niti obratovalnih stroškov (najvišji je strošek ogrevanja). Upravnik stanovanja prefakturira neplačane stroške obratovanja ter druge stroške zunajsodne in sodne izterjave na lastnika. Ta je, če najemna pogodba ne določa drugače, skladno s četrtem odstavkom 24. člena stanovanjskega zakona (SZ) plačnik vseh drugih stroškov, razen obratovalnih. Peti odstavek istega člena določa še, da ne glede na zapisano v četrtem odstavku lastnik stanovanja subsidiarno odgovarja za obratovalne stroške najemnika.

Sprejemljiva možnost subsidiarne odgovornosti bi bila samo, če bi lahko lastnik skladno s pogodbo v najkrajšem možnem času prekinil najemno razmerje, da bi se naraščanje stroškov čim prej končalo.

Pravna zaščita obeh strank

Najemno razmerje med lastnikom stanovanja in najemnikom ureja najemna pogodba. Ključni del so členi, ki definirajo najemnika, najemodajalca, predmet najemne pogodbe, višino najemnine, plačilne pogoje, razloge za prekinitev najema in druge pogoje. Neplačilo najemnine oz. obratovalnih stroškov, nespoštovanje hišnega reda (motenje sosedov), slabo tekoče vzdrževanje, poškodovanje stanovanja ... so krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe v skladu s 103. členom SZ.

Tukaj pa nastopijo zakonske določbe, ki omogočajo najemniku neplačniku vrsto pravnih sredstev, izmikanj in zavlačevanj, lastnika pa ovirajo pri izvajanju lastninskih pravic in obveznosti dobrega gospodarja. Tako mora lastnik uveljavljati svoje pravice iz pogodbe po pravni poti s postopki zunajsodne (opomini) in sodne izterjave.

Vsi ti postopki zahtevajo čas in denar. Tu delo začnejo odvetniki (praviloma brezplačna pravna pomoč), ki vztrajno vodijo postopke z namenom zavlačevanja, vlagajo pritožbe, ugovore, izgovore in pogosto navajajo neresnične podatke. Po letu ali dveh pride do izvršljive pravnomočne deložacije, vse v breme lastnika. Vse pogostejše se srečujemo tudi z institutom osebnega stečaja.

Deložacija neplačnika je skrajni ukrep

Večina najemnikov seveda zgledno skrbi za svoje obveznosti do najemodajalca, a so primeri, ko je najemodajalec prisiljen poseči po skrajnem ukrepu, deložaciji. Takšen je bil denimo primer iz Novega mesta, ko je najemnik dolgoval lastniku iz najemnini, neplačanih obratovalnih stroškov (samo v zadnjih 12 mesecih je upravnik prefakturiral 3500 evrov za ogrevanje za zadnji dve leti) ter stroškov izterjave skupaj 21.000 evrov brez obresti. V zadnjih dveh letih so bili podpisani trije individualni dogovori o delnem obročnem plačilu obveznosti za nazaj in rednem plačilu najemnine in obratovalnih stroškov, vendar se najemnik dogovorov ni držal. Dolg se je v tem času povečal za 7000 evrov. Končni rezultat je bila pravnomočna sodna deložacija z izvršiteljem, ki pa so jo dan prej na prošnje najemnika preklicali in podpisal nov dogovor. Dodajmo, da samo strošek izvršilnega postopka deložacije znaša 1547 evrov, ki jih plača lastnik.

Vsa ta zavlačevanja in zakonske možnosti prestavljanja izselitve in neplačevanja le zaostrejujejo razmere in poglobljajo težave lastnikov stanovanj in najemnikov. Zakonodaja mora predpisovati vsebino pogodbe in zagotavljati obojestransko zaščito pogodbenih strank. Lastniki stanovanj niso in ne morejo biti socialni korektiv za reševanje socialnih stisk državljanov.

Zakon, ki bo omejeval uvedbo izvršilnih postopkov na plače, manjše od minimalne, bo prinesel nove velike (celo nepremagljive) težave lastnikom stanovanj. Absolutno podpiram predlog vsakega zakona, ki izboljšuje možnosti socialno najšibkejših, vendar mora za socialno politiko skrbeti država in lokalna skupnost, nedopustno je ta bremena prenašati na ramena drugih (lastnikov stanovanj, dobaviteljev energentov in komunalnih storitev ...). Če je za odpisi dolgov, omejitvami izvršilnih postopkov in drugimi ugodnostmi javni interes, naj posledice bremenijo tudi širšo družbeno skupnost.

Zagotovo lastnike najemniških stanovanj čakajo še hujše razmere, če bodo sprejete spremembe zakonodaje, ki bodo onemogočale izvršilne postopke za dolgove oseb, ki imajo prejemke manjše od minimalne plače. Razumemo socialno stisko in skrb zakonodajalca in države za ogrožene kategorije, vendar je to vsebina državne socialne politike.

Nacionalni stanovanjski program

Po študijah v Sloveniji primanjkuje 8000 najemniških stanovanj. Kako do novih stanovanj? Zagotovitev razmer, da bodo investitorji zainteresirani za gradnjo najemniških stanovanj, je

odgovor na vprašanja in opisane težave iz vsakodnevne prakse. Videti je, kot da v državi vsi tiščimo glavo v pesek in si zatiskamo oči pred resnico. Brez konsistentne politike na stanovanjskem področju in področju zakonodaje na splošno samo prelagamo problem. Ob tem služijo odvetniki, sodišča so prezasedena, najemnikom se nabirajo dolgovi.

Lastniki bi se morali ukvarjati z rednim delom, vzdrževati in graditi nova stanovanja. Tako pa plačujejo subsidiarne in sodne stroške, odvetnike, izvršitelje in odpisujejo terjatve. Krog neplačil, sodnih postopkov in slabega vzdrževanja je tako v popolnosti sklenjen. Rezultat so slabo vzdrževana stanovanja, pomanjkanje stanovanj in njihova odprodaja, da lastniki sploh lahko plačujejo davke na nepremičnine in obratovalne stroške za svoje dolžnike (najemnike, ki ne plačujejo najemnin).

Lastniki stanovanj smo dali v razpravi ob pripravi novega NSP vrsto predlogov in primerov težav, s katerimi se ukvarjamo. Kljub temu tega niso upoštevali v gradivu za drugo branje. Očitno nismo pripravljeni reševati težav pri izvoru, temveč gasimo danes tukaj, jutri tam, kar je v določenem trenutku enostavnejše in primernejše ne glede na dolgoročne posledice. Celotno področje in problematika sta absolutno rešljiva, seveda z upoštevanjem predlogov in analizo vseh naštetih in drugih težav iz prakse dela na stanovanjskem, regulatornem in socialnem področju ob predhodni simulaciji v praksi.

Določilo v NSP 2015–2020, da mora lastnik vsako prodano neprofitno stanovanje nadomestiti z enim ali dvema novima, je utopično, če ne bomo odpravili nepravilnosti in omogočili razmer za gospodarno ravnanje. Predlagam, da takoj stopimo skupaj – aktualna politika, pristojna ministrstva, institucije na področju stanovanjske in socialne politike ter vsekakor lastniki stanovanj, ki problematiko najbolj poznajo – in naredimo prvi resen korak na poti ureditve kritičnih razmer na področju najemniških stanovanj.

Martin Kambič,

podpredsednik Združenja stanovanjskih skladov, ZPN GZS