

9. 01. 2021 Večer

Stran/Termin: 1

Naslov: Podražitev neprofitnih najemnin

Naklada: 25.010,00

Avtor: sav

Površina/Trajanje: 555,73

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, ZBORNICA



V žarišču

Podražitev neprofitnih najemnin

Postopna, do 33-odstotna podražitev v treh letih naj bi prinesla lažje investiranje, kritiki pa v tem vidijo ustvarjanje pogojev za brezdomstvo

V Sloveniji je več kot 40 tisoč neprofitnih stanovanj, polovica od teh je v lasti stanovanjskih skladov. Vlada se je odločila, da z novelo stanovanjskega zakona prvič po letu 2007 uskladi - kar pomeni podraži - neprofitne najemnine.

Če bo parlament spremembe potrdil, bo za 45 kvadratnih metrov veliko stanovanje leta 2023 že treba

plačati 239 evrov mesečno, sedaj 179. Kot protiutež pa naj bi za socialno najbolj šibke dvignili subvencije na največ 85 odstotkov priznane neprofitne najemnine, z dosedanjih 80 odstotkov. Po mnenju Zbornice za poslovanje z nepremičninami so spremembe nujno potrebne, kajti skladi niso bili sposobni ohranjati obstoječega fonda stanovanj ne in-

vestirati v gradnjo novih. Pravnica Joža Aljančič, dejavna je v Združenju najemnikov Slovenije, pa meni, da se bo zdaj položaj ljudi brez urejenega stanovanjskega vprašanja le še poslabšal.

"Država je tista, ki je po 78. členu ustave dolžna skrbeti za preskrbo prebivalcev s stanovanji, in nihče drug. Sprejeti bi morala aktivne in

dolgoročne ukrepe in dati denar iz proračuna za gradnjo tistih stanovanj, ki jih najbolj primanjkuje. In to so javna najemna stanovanja. Morala bi uvesti najemnine za nedoločen čas, ukiniti prekarnost tudi na stanovanjskem področju in regulirati višino tržnih najemnin." (sav)

STRAN 6

9. 01. 2021 Večer

Stran/Termin: 6

Naslov: Višje neprofitne najemnine, a tudi subvencije

Naklada: 25.010,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 818,47

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, ZBORNICA



SPREMEMBE STANOVANJSKEGA ZAKONA

Višje neprofitne najemnine, a tudi subvencije

Ključna sprememba je uskladitev neprofitne najemnine: ta se bo povišala prvič po letu 2007, in sicer postopno, skupaj za 33 odstotkov, za socialno najbolj šibke pa naj bi dvignili subvencije. Kritiki opozarjajo, da so ukrepi neustrezni

Sanja Verovnik

Vlada je prižgala zeleno luč predlogu novele stanovanjskega zakona, potrditi jo morajo še v parlamentu. Predvideva prvo zvišanje neprofitnih najemnin po letu 2007, hkrati se bodo zvišale tudi subvencije. "Spremembe so nujno potrebne," meni Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije. Po njegovih besedah je bila eden glavnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj prenizka neprofitna najemnina, zaradi česar skladi niso bili sposobni ohraniti obstoječega fonda stanovanj ne investirati v gradnjo novih. V Sloveniji je, kot pojasni Udovič, več kot 40 tisoč neprofitnih stanovanj, polovica od teh je v lasti stanovanjskih skladov.

Zvišanje vrednosti točke, ki se uporablja za določitev vrednosti stanovanja, za katero se zaračunava neprofitna najemnina, s sedanjih 2,63 evra na 3,50 evra bo potekalo postopoma, in sicer v treh letih: letos na 2,92 evra, v letu 2022 na 3,21 evra in v letu 2023 na 3,50 evra.

Za primerjavo: po novem bo za 45 kvadratnih metrov veliko stanovanje treba plačati 239 evrov, sedaj 179. Ob tem se bo subvencija najemnine zvišala na največ 85 odstotkov priznane neprofitne najemnine, doslej 80 odstotkov, kar po Udovičevih besedah zagotavlja, da podražitev ne bo prizadela socialno najbolj ranljivih, ki so že sedaj upravičeni do polne subvencije najemnine.


Boštjan Udovič:

"Ob prenizki neprofitni najemni skladi niso bili sposobni ohranjati obstoječega fonda stanovanj ne investirati v gradnjo novih."

"Ustvarjanje pogojev za brezdomstvo"

Pravnica **Joža Aljančič**, dobra poznavalka težav, s katerimi se srečujejo najemniki, dejavna je v Združenju najemnikov Slovenije, pa je kritična: "Občuten dvig najemnine v teh kriznih časih ne predstavlja ukrepa za preprečevanje brezdomstva, ampak posledično celo ustvarja pogoje za njegovo širitev." Meni, da se bo položaj ljudi brez urejenega stanovanjskega vprašanja še poslabšal: "Država je tista, ki je po 78. členu ustave dolžna skrbeti za preskrbo prebivalcev s stanovanji, in nihče drug. Sprejeti bi morala aktivne in dolgoročne ukrepe in dati denar iz proračuna za gradnjo tistih sta-

novanj, ki jih najbolj primanjkuje. In to so javna najemna stanovanja. Morala bi uvesti najemnine za nedoločen čas, ukiniti prekarnost tudi na stanovanjskem področju in regulirati višino tržnih najemnin." Dokler ne bo zadostnega števila cenovno dostopnih in kakovostnih stanovanj, ne bomo mogli govoriti o stanovanjski politiki, še doda pravnica. Da je stanovanjska politika pri nas v izredno slabem stanju, meni tudi **Mojca**

Žižek Mesarec, vodja nepremičninske družbe Galea, d.o.o. "Na eni strani imamo izredno pomanjkanje najemnih stanovanj, po drugi strani pa je po državi veliko nepremičnin, ki samevajo," ocenjuje nepremičninska posrednica.

Do novih stanovanj z zadolževanjem

Spremembe zakona naj bi uredile eno in drugo, sicer meni Boštjan Udovič.

Omogočeno bo višje dovoljeno zadolževanje Stanovanjskega sklada RS in občinskih javnih stanovanjskih skladov, s čimer se bodo lahko gradila nova stanovanja. Prav tako bo vzpostavljena najemniška služba, izvajal jo bo Stanovanjski sklad RS, ki bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Po statističnih podatkih je v Sloveniji več deset tisoč praznih stanovanj. Nekatere od teh stanovanj so sicer uradno

prazna, a se ne oddajajo po uradni poti, del praznih stanovanj pa je neprimeren za bivanje zaradi slabega vzdrževanja, nefunkcionalnosti ali pa celo zaradi neprimerne lokacije. Vendar pa na ministrstvu ocenjujejo, da je v državi od 20.000 do 30.000 praznih stanovanj v zasebni lasti, ki se ne oddajajo na najemnem trgu. Prav ta stanovanja želijo aktivirati v okviru javnega najema stanovanj.

Krajši odpovedni roki najemnih pogodb

Vlada je dala med drugim še soglasje k obveznim ločenim fiduciarним računom za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej, zmanjšanju števila potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje, in skrajšanju odpovednih rokov najemne pogodbe. Prav tako so na četrtkovni seji določili besedilo predloga zakona o katastru nepremičnin, ki bo nadomestil veljavni zakon o evidentiranju nepremičnin. Zakon bo kot temeljni sistemski predpis določil vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje katastra nepremičnin, evidence državne meje, registra prostorskih enot in registra naslovov, so zapisali. Osrednji cilj zakona je vzpostavitev enotne evidence o parcelah, stavbah in delih stavb v Sloveniji. Med spremembami so izpostavili tudi predkupno pravico Stanovanjskega sklada RS pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji.



"Zmagovalna kombinacija za lastnike in najemnike"

Bodo spremembe pri neprofitnih najemninah vplivale tudi na klasični najemni trg? **Mojca Žižek Mesarec** meni, da bi lahko usklajene subvencije neprofitnih stanovanj in vrednosti točk pomenile zmagovalno kombinacijo tako za lastnike neprofitnih nepremičnin, ki bodo stanovanja ponovno dali na trg in jih s prejetimi najemninami vzdrževali, posodabljali, s tem pa se bo povečal fond stanovanj, kot tudi za najemnike, ki bodo z usklajenimi subvencijami lažje in bolj redno plačevali svoje obveznosti, zraven tega pa še živeli v vzdrževanih stanovanjih. Sogovornica je celo prepričana, da bi se lahko dolgoročno uskladile tudi cene najemnin, predvsem tam, kjer so danes bistveno previsoke.

Letos se bo vrednost točke dvignila na 2,92 evra, v letu 2022 na 3,21 evra in v letu 2023 na 3,50 evra.

Po novem bi bilo treba za 45 m² veliko stanovanje plačati 239 evrov, sedaj 179.

Vlada predlaga tudi zmanjšanje števila potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela.

Na ministrstvu ocenjujejo, da je v državi do 30.000 praznih stanovanj v zasebni lasti, ki se ne oddajajo, in prav ta želijo aktivirati v okviru javnega najema stanovanj. Foto: Andrej PETELINŠEK

Višji prilivi

Na ministrstvu za okolje in prostor pričakujejo, da se bo ob uveljavitvi polne vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine priliv občin iz naslova neprofitnih najemnin povečal za okoli 14,9 milijona evrov, ob upoštevanju višjih izdatkov občin za subvencije neprofitnih in tržnih najemnin pa bo skupni neto prihodek občin višji za okoli 11,2 milijona evrov.

