



Ljubljana, 16.11.2016

Zaključki 27. posveta Poslovanje z nepremičninami

STANOVANJSKA SEKCIJA – PETEK 11.11.2016

Združenje stanovanjskih skladov je na 27. posvetu »Poslovanje z nepremičninami« s predstavniki iz vrst članstva aktivno sodelovalo. Z izkušnjami in poznavanjem problematike z nepremičninskega področja smo pripomogli k boljši izvedbi progama ter soustvarjali smernice za izboljšanje pogojev delovanja tako z vidika programskih usmeritev kot izboljšanja zakonodajnih okvirjev.

Že v razpravah prvega dne posveta so bile izpostavljene **problematike vezane na spremembe stanovanjske zakonodaje**, ukrepov za povečanje najemnega fonda ter tudi drugih vsebin, ki se nanašajo na okolje poslovanja institucionalnih lastnikov neprofitnih najemnih stanovanj. Ministrstvo za okolje in prostor je sicer predlagalo nujne spremembe stanovanjskega zakona, vendar vseh podanih predlogov ni zajelo. Tako ostaja odprto pereče vprašanje uskladitve neprofitne najemnine ter vpogleda v dohodke vseh najemnikov v neprofitnih najemnih stanovanjih. Predstavljeni so bili tudi poslovni cilji Stanovanjskega sklada RS v obdobju do leta 2020, pri čemer po 25 letih delovanja institucije prihajajo v ospredje cilji povezani s povečanjem najemnega fonda stanovanj.

Skupna okrogla miza: Najem s kasnejšim odkupom in drugi inovativni pristopi na slovenskem nepremičninskem trgu

Thomas Krelj, Fesst d.o.o.,

mag. Dušan Gorenčič, Stanovanjski sklad Republike Slovenije j.s.,

Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o.,

Jožef Murko, Dodoma d.o.o., SNZ FIABCI,

Janko Trobiš, Združenje mestnih občin Slovenije.

V skupni okrogli mizi s sekcijo za promet z nepremičninami je potekala razprava o najemu s kasnejšim odkupom in drugih inovativnih pristopih na slovenskem nepremičninskem trgu. S strani združenja stanovanjskih skladov je bilo izpostavljeno, da so inovativni pristopi vedno zanimivi, vendar, ko jih uvajamo na področju, kjer je vsaka investicija visoka (kar nakup stanovanja vedno je), obstajajo tudi visoka tveganja za izgubo kapitala – namenskega premoženja javnih stanovanjskih skladov. Poslovanje skladov je zelo normirano in ob napačni zakonski normi se poveča tveganje za učinkovito in gospodarno poslovanje. Uvedba tovrstnih instrumentov bi morala biti zelo premišljena, da ne bo v škodo javnega kapitala. Ukrepi so predvideni za reševanje stanovanjskih vprašanj mladih in mladih družin, zato je potrebno že v začetku zagotoviti tudi dodatne finančne vire, ki bi pokrivali morebitno zmanjšanje javnega kapitala – namenskega premoženja.

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 – 2010

Sanja Burnazović, Javni stanovanjski sklad Republike Slovenije, js

V ločenem delu stanovanjske sekcije se je nadaljevala predstavitev dobre prakse članov združenja. Stanovanjski sklad RS je predstavil program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 – 2010, s katerim želi obuditi načrte občin in lokalnih stanovanjskih skladov za izgradnjo oz. povečanje najemnih stanovanj. Program je izpostavljen, kot eden pomembnih ukrepov na stanovanjskem trgu tudi z vidika uresničevanja ciljev nacionalnega stanovanjskega programa. Stanovanjski sklad RS si je v Poslovni politiki od leta 2017 do 2020 zastavil jasen cilj zagotoviti skupaj z lokalnimi skupnostmi do 500 novih javnih najemnih stanovanj vključno z bivalnimi enotami na podlagi predstavljenega programa.

Program za mlade

Slavka Janžekovič, Javni stanovanjski sklad Republike Slovenije, js

Javni stanovanjski sklad Mol je predstavil program za mlade, kot pomemben ukrep v okviru celovitega pristopa MOL k reševanju problematike mladih oz. zagotavljanju namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino. V letošnjem letu je načrtovan sprejem predstavljenega pravilnika, ki prinaša inovativne rešitve, v letu 2017 pa je na njegovi podlagi načrtovana objava javnega razpisa za oddajo okrog 30 stanovanj za mlade, razpisi pa naj bi bili objavljeni vsako drugo leto.

Stanovanja za mlade bodo vsaj nekoliko olajšala problematiko v prestolnici, z zagotavljanjem ostalih ukrepov v okviru ReNSP15-25 pa bodo, upajmo, deležniki na stanovanjskem področju izboljšali splošno stanje nastanitvene preskrbe prebivalcev. Predlagana rešitev je prispevek k uresnitvi vizije MOL, da ne želi biti le mladim prijazna lokalna skupnost, temveč biti mesto mladih.

Ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti – stanje in perspektiva

dr. Miloš Senčur in Janko Trobiš, Združenje mestnih občin Slovenije

V nadaljevanju programa so bila predstavljena izhodišča pri oblikovanju načel ravnanja s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti – stanje in perspektiva. Predstavljeno je bilo nekaj ključnih vprašanj, ki bi jih moral zakonodajalec upoštevati pri oblikovanju novele zakona.

Za sodobno in sprejemljivo novo ureditev ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti bo potrebno implementirati tudi nekatere radikalnejše rešitve, ki so povezane z drugimi družbenimi sistemskimi spremembami, kot je na primer zagotovitev fiskalne decentralizacije, uvedba regionalne strukture za izvajanje skupnih regijskih (medobčinskih) nalog, sistemska ureditev davkov v zvezi z nepremičninami, nove stanovanjske strategije ipd.

Predvsem pa je potrebno iz obstoječih predpisov odstraniti nekatera nesmiselna določila, ki neživljenjsko predpisujejo pretirano administracijo (na primer programi razpolaganja ipd.). Predvsem bi zakon moral občinam omogočiti prostor za lastno normiranje

(urejanje) pogojev in postopkov ravnanja s premoženjem (na primer kriteriji za določitev višine najemnin, določanje najemne dobe, določanje upravičencev do brezplačne uporabe, določitev pogojev za sklepanje neposrednih pogodb itd.), kar pomeni, da naj bi uredba kot izvršilni predpis veljala zgolj za ravnanje države in njenih organov.

Posebnosti reševanja stanovanjske problematike v romskih naseljih

*Izidor Jerala, Mestna občina Novo mesto,
predstavnik Stanovanjskega sklada Republike Slovenije j.s.*

Glede izboljševanja stanovanjske problematike v romskih naseljih, kar je bila tudi tema sekcije, je na vseh vključenih ravneh potrebno prepoznati in podpreti predlagan »scenarij postopne strukturne prilagoditve in vzpostavljanja legalnosti«. To pomeni, da je dosedanje procese, ki v občinah že tečejo, potrebno finančno, zakonodajno in tudi drugače podpreti z akcijskim in programskim dogovorom med vlado ter občinami ob sodelovanju drugih zainteresiranih deležnikov, ki bi omogočil:

- izboljšanje stanja s povečanjem deleža primernih stanovanj v romskih naseljih (dolgoročni in kratkoročni cilji rasti deleža);
- dopolnitev normativnega okolja, ki bi odpravilo aktualne probleme »legalizacije« stanovanj v romskih naseljih in »začasnih rešitev« za najbolj akutne stanovanjske probleme in
- vzpostavitev učinkovitega statističnega spremljanja doseganja ciljev in uspešnosti izvajanja ukrepov.

Akcijski in programski dogovor bi moral biti Nacionalni program ukrepov za Rome, ki se za obdobje 2016-2021 že pripravlja. To je program, ki je za usklajeno uresničevanje posebnih pravic pripadnikov romske skupnosti predviden s 5. členom Zakona o romski skupnosti v Republiki Sloveniji. Zakon zahteva, da se tak program pripravi in sprejme v sodelovanju s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi in Svetom romske skupnosti Republike Slovenije.

Vlada bi morala neposredne uporabnike proračuna, ki so odgovorni za uresničevanje posebnih pravic romske skupnosti, pozvati, da v najkrajšem času pripravijo razumne »nacionalne predloge«. K pripravi naj povabijo občine, pri čemer je potrebno vedeti, da je priprava »nacionalnega predloga« izvirna državna pristojnost in ne oblika pomoči občinam.

Stanje na trgu neprofitnih stanovanj kot rezultat dosedanje najemne politike v državi

Jerneja Zorko, Stanovanjski sklad Republike Slovenije j.s.

Za zaključek je bilo predstavljeno stanje na trgu neprofitnih stanovanj kot rezultat dosedanje najemne politike v državi. Že od spremembe družbene ureditve v Sloveniji je trg neprofitnih stanovanj postal precej zaželen predvsem zaradi nizkih najemnin. Za razliko od neprofitnih pa je tržna najemnina vedno bolj rasla in se dvigovala skupaj s prodajnimi cenami nepremičnin na prostem trgu. Zaradi visokih cen tržnih najemnin je bilo zanimanje za najem tovrstnih stanovanj minimalno. Stanovanja so najemali le ljudje, ki si v lastni situaciji v danem trenutku nakupa stanovanj (še) niso mogli privoščiti. Najem

stanovanja je bil tako za marsikoga le začasna rešitev. Pravo rešitev stanovanjskega problema je v zavesti prebivalstva predstavljal šele nakup lastne nepremičnine. Najemni trg tudi po več kot dveh desetletjih od zamenjave družbenega sistema še vedno ni zaživel in še vedno večino nepremičninskega trga predstavljajo lastniška stanovanja. Večji delež najemnega trga nepremičnin predstavljajo neprofitna najemna stanovanja. Stanovanjska politika na področju neprofitnih stanovanj do sedaj v Sloveniji ni bila uspešna, na kar kaže celo zmanjšan delež neprofitnih stanovanj glede na obdobje po osamosvojitvi države. Prav je, da podpremo nove cilje Resolucije, ki želi zvišati delež neprofitnih stanovanj. Ukrepi za zvišanje deleža neprofitnih stanovanj so sicer zapisani zelo široko, zato se predlaga, da se k ukrepom pristopi s predhodno izvedenimi raziskavami trga, ki do sedaj niso bile izvedene; vse z namenom, da bi bila izvedba ukrepov uspešna tudi v praksi.

Mag. Dušan Gorenčič
Predsednik ZSS