

Težave pri delovanju javnih stanovanjskih skladov

Nekonsistentnost zakonodaje na stanovanjskem področju

Na stanovanjskem področju je že več let moč zaznati nekonsistentnost zakonodaje, ki bistveno vpliva in bo še vplivala na bodoče poslovanje javnih stanovanjskih skladov. Večje probleme za delovanje javnih stanovanjskih skladov tako predstavljajo nesprejeti Nacionalni stanovanjski program, zmanjševanje denarnih sredstev za delovanje javnih stanovanjskih skladov in neusklajenost zakonodaje na področju računovodstva. Težave nastajajo tudi zaradi slabe koordinacije med državnimi organi pri sprejemanju zakonodaje, podzakonskih aktov in posameznih državnih politik ter neodzivnosti pristojnega ministrstva za stanovanjsko politiko.

Nesprejetje Nacionalnega stanovanjskega programa

Prvi nacionalni stanovanjski program (NSP) je sprejel Državni zbor Republike Slovenije maja leta 2000 za obdobje 2000 do 2009. V njem je bila predvidena izgradnja 12.350 neprofitnih stanovanj in 9.900 socialnih stanovanj (od sprejema Stanovanjskega zakona leta 2003 dalje se termin »socialna« stanovanja ne uporablja več, nadomestil ga je termin »neprofitna« stanovanja), torej skupaj 22.250 neprofitnih stanovanj. V tem obdobju je bila realizacija javnega dela NSP le 22%, kar je zelo zaskrbljujoče. Zaradi nedoseganja zastavljenega cilja bi alarmni zvonec moral zazvoniti že v prvi polovici izvajanja NSP. Pristojno ministrstvo bi moralo takoj začeti z ugotavljanjem, ali je bil cilj previsoko postavljen ali pa so bili sprejeti napačni oziroma nezadostni ukrepi, in pripraviti dopolnila oz. novelacijo NSP 2000-2009. Od vsega tega ni bilo nič. Politika je še naprej zmanjševala denarna sredstva za javni stanovanjski program v zmotnem prepričanju, da bo liberalizacija trga in gradbeni »bum« rešil to področje. V državah z daljšo kapitalistično ureditvijo (Nemčija, Avstrija, Francija..) nimajo tako liberaliziranega trga najemniških stanovanj kot pri nas.

Čeprav se je NSP zaključil že leta 2009, je pristojno ministrstvo začelo z izdelavo novega Nacionalnega stanovanjskega programa šele leta 2011, program naj bi veljal za obdobje 2012-2021. Leta 2012 je osnutek po javni obravnavi iz neznanih vzrokov pristal v predalih ministrstva. Tako v naši državi že pet let ni novega NSP. Kot posledica tega ni niti potrebnih ukrepov (s strani države) za izvajanje stanovanjske politike v duhu 78. člena Ustave RS, ki pravi, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Eden od ciljev, navedenih v osnutku NSP 2012-2021, pravi: »Davčna politika lahko s številnimi ukrepi vpliva na stanovanjsko politiko in stanovanjski trg. Z davčno politiko je potrebno spodbujati oddajanje stanovanj v najem, zamenjave stanovanj in spodbujati vlaganja v stanovanjsko gradnjo. Sredstva iz naslova pobranih davkov bi se morala vsaj v delu vrniti na stanovanjsko področje.« Iz navedka lahko razberemo, da se je moral Nacionalni stanovanjski program 2012-2021 umakniti ciljem novega Zakona o davku na nepremičnine.

Nesprejetje NSP zelo otežuje poslovanje javnega in zasebnega najemniškega trga. Zamuja se s sprejetjem zakonodaje, ki bi omogočila delovanje stanovanjskih zadrug, ki bi z davčnimi olajšavami uredila in spodbudila zasebni najemniški trg za časovno daljše najeme ter odpravila zakonska neskladja, ki hromijo razvoj stanovanjskega in najemniškega trga v Sloveniji.

Zmanjševanje finančnih sredstev za delovanje javnih stanovanjskih skladov

Izhajajoč iz ugotovitev pristojnega ministrstva, ki je opravilo analizo stanovanjskega programa 2000-2009, so se aktivnosti za doseganje stroškovne najemnine začele v letu 2000 z novelo Stanovanjskega zakona. Na podlagi sprejete novele je bila tudi sprejeta metodologija oblikovanja najemnin v neprofitnih stanovanjih. Neprofitne najemnine so se tako v obdobju 2000 – 2004 realno zvišale za cca 75 %. V začetku leta 2007 je bil dosežen tudi cilj, da se pri izračunu neprofitne najemnine upošteva vrednost stanovanja v višini 4,68 % in vrednost stanovanjske točke v višini 2,63 EUR. Takrat so se neprofitne najemnine zelo približale stroškovni najemni, čeprav v strukturi neprofitne najemnine še niso zajeti realno vsi stroški.

V obdobju od 1.1.2007 do danes so najemnine neprofitnih stanovanj ostale zamrznjene. V tem času se je indeks rasti cen življenjskih potrebščin povečal za 20,70%. Pri »skupini stanovanja« je indeks zrasel celo za 34,70%.

Leta 2008 je bil sprejet Zakon o javnih skladih, ki je uveljavil spremenjen način financiranja za delovanje javnih stanovanjskih skladov. Po prejšnjem zakonu je bila to obveznost ustanovitelja, od leta 2008 pa se večina javnih stanovanjskih skladov financira sama in to iz lastne dejavnosti ali iz presežkov delovanja sklada. To pomeni letno znižanje razpoložljivih sredstev v povprečju za 25% do 30%, odvisno od velikosti in organiziranosti javnih stanovanjskih skladov, ker v strukturi cene neprofitne najemnine ni upoštevan strošek dela.

V letu 2014 je novi Zakon na novo obremenil javne stanovanjske sklade z davkom na nepremičnine. Do sedaj so NUSZ (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča) plačevali najemniki, z novim davkom pa bo to breme prešlo na pleča javnih stanovanjskih skladov. Čeprav ta strošek ni predviden v strukturi neprofitne najemnine in je le-ta določena za celotno območje države enako, bo davek na nepremičnine javne stanovanjske sklade obremenil diskriminatorno (od nekaj odstotkov prihodka od najemnin na območjih z nizkimi cenami nepremičnin - Podravje, Prekmurje., do 10% prihodka od najemnin na območjih z nadpovprečnimi cenami nepremičnin (Ljubljana, Slovenska Istra idr.).

Samo zaradi omenjenih razlogov javni stanovanjski skladi razpolagajo po grobi oceni z od 48% do 75% realno manj denarja kot leta 2007. Takšna politika dolgoročno zelo otežuje delo javnih stanovanjskih skladov. Čez nekaj let nas bo pripeljala v položaj, podoben tistemu iz začetka devetdesetih let, ko je bila zaradi pomanjkanja denarja za vzdrževanje stanovanj in gradnjo novih izvedena razprodaja javnega najemniškega fonda. Čim prej je potrebno sprejeti ukrepe, ki bodo omogočili, da neprofitne najemnine dosežejo realne stroškovne najemnine, preprečili propadanje javnih sredstev vezanih v javnih stanovanjskih skladih in ukinili prikrito subvencioniranje preko prenizke neprofitne najemnine.

Neuskklajenost zakonodaje na področju računovodstva

Za osebe javnega prava in posredne proračunske uporabnike, med katere sodijo javni stanovanjski skladi, je pomembna tudi ureditev obračunavanja davka od dohodka pravnih oseb. V javnih stanovanjskih skladih je izkaz poslovnega izida sestavljen na podlagi plačanih prihodkov in odhodkov in po načelu denarnega toka. Posledično se stroška amortizacije ne knjiži med odhodke, ampak se jo odpisuje v breme namenskega premoženja. V gospodarskih družbah pa izkaz poslovnega izida sestavljajo na podlagi fakturiranih prihodkov, odhodkov in stroškov (med stroški je zajeta tudi amortizacija stavb), ki so nastali v obračunskem obdobju. Omenjena ureditev je prizadela javne stanovanjske sklade, saj se večino netržne osnovne dejavnosti javnih stanovanjskih skladov (najemnina od oddaje neprofitnih stanovanj v najem, subvencije, investicijski transferji občine v sklad itd.) šteje med prihodke, ki so podvrženi obdavčitvi.

Naslednjo neskladnost v izkazovanju poslovnega izida pri javnih stanovanjskih skladih pomeni obvezna uporaba računovodskih standardov, zaradi katerih so javni stanovanjski skladi dolžni obračunati amortizacijo nepremičnin v višini 3% v breme namenskega premoženja. V neprofitni najemnini je javnim

stanovanjskim skladom priznana stopnja amortizacije le 0,97% za stanovanja, starejša od 60 let in 1,67% za stanovanja, mlajša od 60 let.

Zaradi velike vrednosti namenskega premoženja v lasti javnih stanovanjskih skladov in zaradi predstavljenih nekonsistentnih zakonskih rešitev se izkrivljajo poslovni izidi javnih stanovanjskih skladov, na dolgi rok pa se tako zmanjšuje vrednost namenskega premoženja skladov.

Igor Franca

Član upravnega odbora

Združenja stanovanjskih skladov

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami