

Prihodnost neprofitnega najema leto pozneje

Že od leta 2009 čakamo na nov nacionalni stanovanjski program, ki obljublja novo stanovanjsko politiko in med drugimi tudi korenite spremembe pri načinu obračunavanja najemnin za najemna stanovanja v javni lasti. V Združenju stanovanjskih skladov pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami že od ustanovitve opozarjamo, da zdajšnji sistem neprofitnega najema ne omogoča več vzdržnega poslovanja. Število najemnih stanovanj se ne povečuje. Na izboljšanje kakovosti, energijske učinkovitosti in pomladitev najemnega stanovanjskega fonda zaradi pomanjkanja sredstev lahko kar pozabimo. Številna pereča stanovanjska vprašanja družin pa ostajajo nerešena.

Novosti zadnjega leta

Če pozabimo negativne učinke na proračun države, je tako rekoč edina ugodna okoliščina za institucionalne lastnike najemnih stanovanj v javni lasti v zadnjem letu ta, da je Ustavno sodišče RS marca letos zadržalo izvajanje zakona o davku na nepremičnine in s tem lastnikom omogočilo, da so sredstva leta 2014 ostala za poslovanje in izvajanje dejavnosti. Več kot sedem odstotkov prihodkov od najemnin je tako letos lastnikom ostalo za poslovanje in reševanje stanovanjskih vprašanj. Kljub dobrim željam in naporom pri sprejemanju novega nacionalnega stanovanjskega programa nove stanovanjske politike še ni.

Grožnja davka na nepremičnine

Po podatkih Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, Nepremičninskega sklada PIZ, d. o. o., Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica in Stanovanjskega sklada RS, ki skupaj upravljajo več kot 13.500 najemnih stanovanj (od tega približno 10.000 neprofitnih), bi davek na nepremičnine, kot je bil predviden z zakonom o davku na nepremičnine, obremenil poslovanje s 7,62 odstotka glede na prihodke od najemnin letno. Pri Stanovanjskem skladu RS je obračunani davek na nepremičnine obsegal več kot 11 odstotkov, pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Koper pa več kot 17 odstotkov prihodkov od najemnin. Samo za navedene sklade in družbe bi davek na nepremičnine znašal več kot 1,8 milijona evrov.

Subsidiarna odgovornost

Iz subsidiarne odgovornosti so odhodki za lastnike neprofitnih najemnih stanovanj leta 2013 v povprečju dosegali 1,89 odstotka prihodkov od najemnin. Leta 2014 je odhodek, ki bremeni lastnike stanovanj za neporavnane obratovalne stroške najemnikov, že do konca avgusta v višini 1,85 odstotka letnih prihodkov od najemnin, kar pomeni, da bodo do konca leta odhodki presegli 2,5 odstotka prihodkov. Leta 2012 so bili odhodki za pokrivanje subsidiarne odgovornosti v deležu 1,08 odstotka prihodka od najemnin. Pri Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu Maribor pa so odhodki leta 2013 presegli 10 odstotkov najemnin. Pri omenjenih skladih in družbah bodo odhodki iz subsidiarne odgovornosti letos presegli pol milijona evrov. V primerjavi z letom 2013 bodo višji za približno 30 odstotkov.

Strošek energetskih izkaznic

Energetski zakon določa, da morajo lastniki do leta 2015 pridobiti energetske izkaznice za vse novogradnje in obstoječe stavbe za prodajo ali oddajo v najem za več kot eno leto. To pomeni, da bo strošek izdelave in pridobitve dodatno obremenil poslovanje lastnikov

neprofitnih najemnih stanovanj. Namen energetske izkaznice s priporočili in ukrepi za povečanje energijske učinkovitosti je dober, žal pa ob pomanjkanju sredstev za izvajanje ukrepov ostaja zgolj pri željah. Stroški bodo presegli milijon evrov že, če bodo lastniki najemnih stanovanj financirali izkaznice za svoja stanovanja. Če bi morali institucionalni lastniki kriti stroške izdelave energetskih izkaznic za celotne večstanovanjske objekte, ne le za posamezna stanovanja, bi se strošek lahko povečal za trikrat. Po grobi oceni bi lahko strošek izdelave lastnike neprofitnih najemnih stanovanj obremenil najmanj za deset odstotkov letnih prihodkov od najemnin. Če k navedenim stroškom prištejemo še potencialne stroške glob, saj v vseh primerih ne bo mogoče v roku pridobiti energetskih izkaznic, je stanje na tem področju alarmantno.

Izgubljeni prihodki

Finančni viri za stanovanjsko oskrbo z neprofitnimi najemnimi stanovanji niso zagotovljeni, niti niso zagotovljeni viri za poslovanje stanovanjskih skladov. Edini vir so večinoma najemnine. Ob dejstvu, da je neprofitna najemnina administrativno določena in od leta 2003 nespremenjena in da lastniki najemnih stanovanj ne morejo samostojno odločati o njeni višini, govorimo o izgubljenih prihodkih od najemnin. Če primerjamo gibanja indeksov cen življenjskih potrebščin oziroma gibanje indeksa stroškov za nova stanovanja v gradbeništvu ali pa morebiti gibanje neto plače, lahko ugotovimo, da je neprofitna najemnina pre nizka za 20 do 30 odstotkov; višja bi bila lahko vsaj za petino. Po podatkih Ministrstva za infrastrukturo in prostor RS (za leto 2011) je v Sloveniji 20.460 najemnih stanovanj v javni lasti. Po izračunih iz podatkov Stanovanjskega sklada RS je povprečna mesečna neprofitna najemnina 182 evrov. Letni prihodek od najemnin za vseh 20.460 najemnih stanovanj po tej primerjavi znaša približno 44,7 milijona evrov. Zaradi prenizkih najemnin se tako izgubi od 8,9 do 13,4 milijona evrov letno. V zadnjih desetih letih je bilo izgubljenih prihodkov vsaj za 1000 novih stanovanj. Tako lastniki najemnih stanovanj v javni lasti prevzemajo bremena najemnikov ter prikrito in neevidentirano izplačujejo subvencije ter izgubljajo prepotreben vir prihodkov.

Pogled naprej

Ob navedenih obremenitvah poslovanja in izgubljenih prihodkih je bilanca poslovanja na področju najemnih stanovanj v javni lasti slaba. Brez uravnoteženja višine najemnine oziroma brez dodatnih stalnih virov financiranja se razmere ne bodo izboljšale. Potrebe po najemnih stanovanjih in bivalnih enotah so velike, zlasti v urbanih središčih. V Sloveniji primanjkuje približno 8000 stanovanjskih in bivalnih enot, samo v mestni občini Ljubljana več kot 3000. V zadnjem letu ni bilo temeljitih sprememb za lastnike najemnih stanovanj v javni lasti, ki bi pozitivno vplivale na izvajanje dejavnosti in reševanje stanovanjskih vprašanj. Število najemnih stanovanj se ne povečuje. S prenizkimi najemninami krčimo vrednost stanovanjskega fonda in ustvarjamo nerealne razmere za poslovanje. Z dodatnimi fiskalnimi obremenitvami, subsidiarno odgovornostjo in nalaganjem dodatnih stroškov načrtno onemogočamo povečanje najemnega fonda stanovanj. Izboljšanje energijske učinkovitosti pa je, kljub uzakonjeni izdelavi energetskih izkaznic, zamaknjeno še dlje v prihodnost.

Mag. Dušan Gorenčič,
predsednik Združenja stanovanjskih skladov
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami