



USKLAJENE PRIPOMBE UDELEŽENCEV POSVETA O OSNUTKU NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Uvod

Pričujoči tekst je rezultat posveta o osnutku NSP 2014 -2022 ter naknadnih posvetovanj, pri katerih so sodelovali predstavniki naslednjih organizacij, ki so dejavne na področju zagotavljanja stanovanj in stanovanjske politike v Sloveniji:

Mreža za prostor

ZDUS – Zveza društev upokojencev Slovenije

NSPIZ – Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja

ZLAN – Združenje lastnikov nepremičnin

JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI

Nepremičnine Celje

Inštitut za nepremičnine d.o.o. Ljubljana

Iniciativa za demokratični socializem

Mladinski svet Slovenije

Mestni mladinski svet Maribor

CAAP – Center alternativne in avtonomne produkcije

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Sodelujoče organizacije smo med drugim ugotovljale, da je tudi iz osnutka NSP razvidna zadrega pripravljavcev zaradi nedoločenih ali vsaj ne dovolj konsistentnih izhodišč, na podlagi katerih je pripravljen dokument.

Vsaka od sodelujočih organizacij na posvetu je Ministrstvu za infrastrukturo in prostor sicer poslala podroben seznam pripomb, vendar smo se odločili, da pripravimo skupen dokument, ki bo izpostavil glavne smernice stanovanjske politike, o katerih se strinjamo in za kakršno bi si vsi skupaj prizadevali.

Temeljni cilj stanovanjske politike

Hočemo doseči, da bo stanovanjska politika zagotavljala primerne bivalne stanovanjske razmere zlasti za ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstva, ob tem pa bodo ukrepi sinergično vplivali:

- na boljšo gospodarsko dinamiko,
- večjo socialno kohezijo
- in bodo skladni z načeli vzdržnega razvoja, varovanja okolja in smotrne revitalizacije obstoječega stanovanjskega fonda.

Strinjamo se, da je najmanjši skupni imenovalac zgornjega, poleg seveda drugih ukrepov, zlasti povečevanje fonda najemnih stanovanj, oziroma spodbujanje najemniške politike, ob hkratnem zagotavljanju stabilnosti najemnih razmerij.

Glavne smernice stanovanjske politike:

1. Analitika

Obvezno je treba organizirati službo na ravni države (pri Vladi RS ali zunanjem izvajalcu), ki bo analitično spremljala stanje na stanovanjskem področju in bo sposobna v vsakem trenutku postreči z ažuriranimi podatki in strokovnimi podlagami za vodenje stanovanjske politike.

2. Lastniška – najemna stanovanja

Splošno znano je dejstvo, da imamo v Sloveniji s številnih vidikov škodljivo razmerje med lastniškim in najemnim fondom stanovanj. Državna stanovanjska politika bi morala biti intenzivno usmerjena k spremembi tega razmerja.

Gre za občutljivo vprašanje, zato zahteva postopno spremembo. S tega vidika je lahko tudi obdavčitev nepremičnin kot premoženja korak v pravo smer, če bo preiščljeno izpeljan, saj bi lahko spodbudil oddajanje neuporabljenih nepremičnin. Drugi ukrep je vzpostavitev stanovanjskega dodatka, kot je predlagan. Tretji ukrep, ki bi moral slediti, zaradi podobnih in še drugih razlogov, bi bil postopno opuščanje nadomestil za prevoz na delo v sedanji obliki ali pa legalizacija uporabe sredstev iz tega naslova za najem stanovanja bližje delovnemu mestu. In četrtič, država mora pripraviti ukrepe, da bodo lahko lastniki stanovanj, ki tega bremena ne bodo več zmogli, svoje premoženje lahko zamenjali za najem na način, da njihova socialna varnost ne bo ogrožena (npr. odkup stanovanj s strani javnih stanovanjskih skladov z doživljenjsko pravico uporabe). Pozdravili bomo tudi vsak dodaten ukrep, ki bo spodbujal najem, ki je sedaj preveč obdavčen preko cedularnega davka, ob ustreznem znižanju stopnje davka ali višjega priznavanja stroškov najemodajalcev.

3. Stanovanjski dodatek

Edina subvencija posameznikom na stanovanjskem področju mora biti stanovanjski dodatek ob najemu stanovanja. Dodatek se mora izračunavati enkrat letno na podlagi izkazov o premoženjskem in dohodkovnem stanju potencialnega upravičenca. Dodatek mora biti predviden v dovolj visokem znesku, da si najem primerne stanovanja lahko privošči vsako gospodinjstvo. Tudi cenzus za pridobitev mora biti takšen, da bo krog upravičencev dovolj širok oz. da bo vsaj do določenega odstotka polnega dodatka upravičena večina prebivalcev Slovenije, ki nimajo v lasti stanovanjske nepremičnine. Do dodatka morajo biti upravičeni tudi stanovalci v stanovanjih z dosedanjo neprofitno najemnino, ki se postopno poveča tako, da realno pokrije stroške, kot so že zdaj predvideni

v Stanovanjskem zakonu. Seveda je osnova za izračun stanovanjskega dodatka in njegovo višino premoženjsko stanje posameznika oz. gospodinjstva.

4. SSRS

Vlogo SSRS je treba ponovno določiti. Soglašamo, da je prodaja stanovanj v lasti SSRS in drugih skladov države in občin nesprejemljiva in morajo biti ta stanovanja trajno namenjena za najem. Upravljanje oz. gospodarjenje z vsemi stanovanji v lasti SSRS in države je potrebno prenesti na občinske oz. medobčinske sklade na podlagi enotno določenih pogojev brez možnosti prodaje, izjema glede prenosa naj bodo službena stanovanja.

Tudi v ta namen naj državna stanovanjska politika spodbudi ustanavljanje regionalnih stanovanjskih skladov.

5. Spremembe neprofitnih najemnin

Spremeniti je treba obstoječi sistem zagotavljanja neprofitnega najema stanovanj v lasti javnega sektorja. Tudi najemnina v stanovanjih v lasti javnega sektorja mora najmanj realno pokrivati stroške kot jih predvideva zakonodaja (vzdrževanje, upravljanje, financiranje, amortizacijo...) in dodatne stroške, ki jih bo morebiti prinesla sprememba davčne zakonodaje. Dostopnost do tovrstnih najemnih stanovanj za socialno šibkejši sloj prebivalstva se mora zagotavljati izključno prek stanovanjskega dodatka, ki se izračunava individualno enkrat letno na podlagi preverjanja ekonomskega stanja upravičenca/gospodinjstva in je del enotnega sistema socialnih pomoči države.

6. Davek na nepremičnine

V kontekstu aktualne stanovanjske politike nas zanimajo učinki davka na nepremičnine, predvsem kot spodbujevalca oddaje stanovanj v najem, pa tudi kot spodbujevalca najemanja stanovanj.

Davek naj bo preprosto izračunljiv, brez preveč posebnih obremenitev ali olajšav. Zagotoviti je treba, da bo prav vsako lastništvo stanovanja postalo razumljeno kot premoženje, ki prinaša odgovornost do racionalnega upravljanja.

7. Nove zazidalne površine - celovita prenova

Stanovanjska politika mora težiti k večjemu obsegu celovitih prenov obstoječega stanovanjskega fonda in sosesk. Prekvalifikacije zemljišč v zazidalna za potrebe stanovanjske gradnje mora biti zato skrajna izjema, pri čemer je vedno treba maksimalno upoštevati okoljski vidik v najširšem smislu (razdrobljena poseljenost), kakor tudi gospodarski interes širše družbe (komunalna infrastruktura, dnevne migracije...).

Predlagamo, da NSP določi ukrepe za prenavo stanovanjskega fonda – zakonsko urediti sistem odločanja o prenovi stanovanjskih hiš s 66 oz. največ 75 % večino, med drugim zagotoviti pomoč plačilno nesposobnim, da sodelujejo pri celovitih prenovah.

8. Usposobiti upravne organe za učinkovito stanovanjsko politiko

Eden od bistvenih razlogov za neučinkovito stanovanjsko politiko so neskladja med politikami, ki jih na stanovanjskem področju izvajajo, organi pristojni za davčni sistem, socialne zadeve in gospodarstvo. V zadnjih desetih letih trem ministrstvom (pod različnim političnim vodstvom) ni uspelo vzpostaviti primerne delovnega odnosa z ekipami drugih resorjev, zato prihaja do stihijskih posegov v delovanje trga nepremičnin, kar odvrča potencialne investitorje od vlaganj v stanovanjske nepremičnine z namenom oddajanja v najem. Investitorji potrebujejo čim bolj stabilno poslovno okolje, pri nas pa je situacija popolnoma nepredvidljiva.

Zaradi naštetega, se nacionalna stanovanjska politika nikakor ne sme oprijemati ukrepov, kot so:

- uvedba nizkoprofitne najemnine, kot jo predvideva predlog NSP, kjer bi bil zasebni kapital sistemsko upravičen do subvencij pri investicijah in/ali stanovanjskega dodatka;
- spodbujanje gradnje stanovanj s pomočjo javnih sredstev s predvideno privatizacijo (najemnina, ki se šteje v kupnino);
- subvencioniranje varčevalne sheme za zasebno individualno gradnjo;
- restriktivnejša zakonodaja za prekinitev pogodbe o najemu (iskati je treba rešitve, ki spodbujajo tako najem kot oddajo);

V imenu organizatorice posveta Mreže za prostor

Marko Peterlin
Koordinator Mreže za prostor

Blaž Habjan
Koordinator delovne skupine
za stanovnajko politiko