

Ministrstvo za okolje in prostor

Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

tel. št.: 01 478 70 00

e-naslov: gp.mop@gov.si

Ljubljana, 28. 11. 2019

ZADEVA: Mnenje in pripombe na Osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2)

Spoštovani,

mreža **Stanovanja za vse**¹ je v sodelovanju z Mladinskim svetom Slovenije 19. novembra 2019 organizirala razpravo o predlogu novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), na kateri smo gostili Aleša Prijona (Ministrstvo za okolje in prostor), Mateja Križanca (Iniciativa Kje bomo pa jutri spali?), Anjo Planišček (Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani), Anjo Fortuna (Mladinski svet Slovenije) in Saša Rinka (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, preko video nagovora) ter preko 50 predstavnikov različnih nevladnih organizacij, mladih in drugih deležnikov oz. zainteresirane javnosti.

Cilj razprave je bil slišati različna mnenja in stališča ter skupaj oblikovati mnenja in pripombe na Osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2).

Na posvetu se je po začetnih prispevkih gostov razvila razprava, med katero smo zbrali kar nekaj predlogov o tem, kaj je v osnutku zakona dobro in je vredno obdržati, ter katere spremembe oziroma dopolnitve predlagamo. Udeleženci dogodka so na koncu lahko tudi z glasovanjem označili predloge, ki se jim zdijo najbolj pomembni in jih v nadaljevanju izpostavljam:

a) Ureditev, ki jo je potrebno obdržati:

- Usmeritev v gradnjo novih javnih najemnih stanovanj;
- Stanovanjski skladi imajo možnost višjega zadolževanja;
- Predkupna pravica zemljišč za stanovanjske sklade, zadruga in druge neprofitne stanovanjske organizacije;

b) Predlogi izboljšanja zakona:

- Jasna opredelitev virov financiranja;
- Rast najemnine naj se veže na povprečno kupno moč prebivalstva;
- Primarna prioriteta naj bo gradnja neprofitnih stanovanj;

¹ V Mreži Stanovanja za vse se združujejo IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora, Kulturno izobraževalno društvo PiNA, IPoP - Inštitut za politike prostora, Zavod PIP - Pravni in informacijski center Maribor, Avanta Largo, Zavod za družbeno komuniciranje.

- Člani stanovanjskih zadrug so lahko tudi druge zadruge;
- Nov stanovanjski zakon naj ne poseže v pravice najemnikov denacionaliziranih stanovanj;
- Doda se ugodnost za zadruge, da ji stanovanjski sklad ali lokalna skupnost lahko podelita neodplačno stavbno pravico
- Stanovanjski dodatek za združna stanovanja naj krije država, ne občine.

V nadaljevanju podrobneje predstavljamo vse predloge in komentarje posveta, urejene po vsebinskih sklopih:

1. Spodbujanje gradnje javnih neprofitnih stanovanja preko zagotavljanja systemskega vira financiranja, dodatnega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov in predkupno pravico javnih stanovanjskih skladov pri nakupu javnih zemljišč.

Ključna sprememba, ki naj jo prinese nov stanovanjski zakon, naj bo prioriteta usmeritev v **gradnjo javnih neprofitnih najemnih stanovanj**, ki jih kronično primanjkuje. Za njihovo zagotavljanje naj se uvede systemski vir financiranja (npr. po zgledu Dunaja ali Nizozemske).

Kot je že predvideno v predlogu zakona, naj se omogoči **dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov** in njihovo predkupno pravico za javna zemljišča, kar bo spodbudilo gradnjo.

Prav tako se zdi predvidena razdelitev subvencioniranja neprofitnega najema med državo in občino ustrezna. Država naj torej upravičencem subvencionira najem javnih najemnih stanovanj, medtem ko naj občina subvencionira najem na trgu. Na tak način se občine dodatno spodbuja k vlaganju v javna najemna stanovanja.

Od ministrstva pričakujemo tudi jasno predstavitev metodologije izračuna dohodka, ki je podlaga za upravičenost do subvencionirane najemnine.

2. Rast najemnine naj se veže na povprečno kupno moč prebivalstva.

Nov stanovanjski zakon uvaja nekatere ukrepe za regulacijo najemnega trga, ki je v zadnjih letih povsem ušel izpod nadzora. Zakon predvideva omejitev rasti najemnin do 10% v enem letu in ne več kot za 15% v treh letih. Ukrepi lahko ocenimo zgolj kot simbolični, ker še vedno omogoča bistveno hitrejšo rast najemnin od povprečne rasti plač. Zato predlagamo, **naj se rast najemnin veže na povprečno kupno moč prebivalstva**. Spodbujamo tudi predlog, naj se najemnine za določeno obdobje povsem zamrznejo (po aktualnem zgledu Berlina). Dobro je, da nov zakon **opredeljuje oderuško najemnino**, za katero pa prav tako predlagamo, da se veže na kupno moč, saj je trenutna opredelitev nesmiselna glede na to, da nihče ne pozna točnega podatka povprečne tržne najemnine.

3. Omejitev rasti cene najemnin naj se veže na stanovanje in ne na najemnika ali posamezno pogodbo.

Ukrep, ki rast cene najemnine veže na stanovanje spodbuja lastnike v ne-podaljšanje pogodbe z obstoječimi najemniki in iskanje novih najemnikov, ki jih je zaradi pomanjkanja stanovanj ogromno in so prisiljeni v plačevanje previsokih najemnin glede na njihov dohodek.

4. Sankcije zaradi neobstoječe najemne pogodbe naj se iz najemnika prenesejo na najemodajalca.

5. Iz zakona naj se črta določilo, ki omogoča nenapovedane obiske lastnikov v najemniškem stanovanju, kar predstavlja grob poseg v zasebnost.

6. Stalno bivališče naj ne bo kriterij za pravico do neprofitnega najema v izbrani občini.

7. Dodatno naj se spodbuja stanovanjsko združništvo.

Udeleženci razprave pozdravljamo prepoznanje najemnih stanovanjskih zadrug v SZ-2 kot nujne dopolnitve javne stanovanjske preskrbe. Vendar Zakon ne predvideva nobene konkretne podpore zadrugam, ki pa so nujne, da bi lahko stanovanjske zadruge v praksi zaživele kot pomembno dopolnilo neprofitni najemni preskrbi s stanovanji, zato predlagamo:

Zagotavljanje konkretnih spodbud za razvoj stanovanjskih zadrug kot so:

- financiranje združnih stanovanj iz proračuna - ustanovitev zadrug naj se podpira z razpisi za zagonska sredstva;
- možnost ugodnega sofinanciranja s strani SSRS in SID banke.

Javni stanovanjski sklad naj ima možnost stanovanjski zadrugi podeliti stavbno pravico brezplačno, ne glede na predpise, ki urejajo stvarno razpolaganje s premoženjem države ali samoupravnih lokalnih skupnosti. Vrednost stavbne pravice določita javni stanovanjski sklad in stanovanjska zadruga z dogovorom, pri čemer se upošteva javno korist pridobitve novih stanovanj za najem po združni najemnici.

Predlagamo tudi:

7.1 Zadružna najemnina naj ne bo izračunana po formuli za stroškovno najemnina kot jo predlaga nov zakon, ampak naj bo definirana na podlagi dejanskih stroškov investicije in posojila, kar zagotavlja, da se stroške projekta pod ustreznimi pogoji odplača.

7.2 Stanovanjski dodatek za združna stanovanja naj se prav tako (kot za javna stanovanja) občinam povrne. Spodbujanje stanovanjskega združništva bi namreč lahko služilo kot pomembno orodje za občine, ki nimajo svojih stanovanjskih skladov in jih stroški stanovanjskega dodatka za tržna stanovanja močno obremenjujejo.

7.3 Javni sklad, ki je član stanovanjske zadruga, ne sme dodeljevati stanovanj iz svoje kvote v podnajem najemnikom po njegovem izboru, na načinu kot oddaja javna stanovanja, kot to predvideva SZ-2. Stanovanja naj zadrugi odda v najem, ta pa naj

jih nato oddaja svojim članom pod enakimi pogoji, kot vsa druga stanovanja in po stroškovni združni najemnini.

7.4 Minimalna lastna udeležba glede na skupno vrednost investicije v stanovanjski objekt naj bo najmanj 5 % in ne 20 % kot je predvideva predlog zakona, saj se tako lahko zagotovi kar največja dostopnost združnih stanovanj in se izrazi večji javni interes.

7.5 Za ustanovitev stanovanjske zadruga so dovolj 3 ustanovitelji (kot predvideva Zakon o združenih) in ne najmanj 5 kot predvideva SZ-2.

7.6 Poleg fizičnih oseb in stanovanjskih skladov **lahko postanejo člani stanovanjskih združenj tudi druge zadruga**, ker tako omogočimo povezovanje združenj v združne zveze in razvoj združenj v komplementarnih sektorjih.

8. Ohranitev jamstvene sheme za posojila mladim na podeželju

Glede jamstvene sheme za mlade so bila mnenja med udeleženci razprave deljena. Tako smo prišli do predloga, **naj postanejo jamstvene sheme za nakup stanovanja mehanizem reševanja stanovanjske problematike mladih na podeželju**, vendar zgolj za obnovo obstoječe stanovanjske infrastrukture na območjih z izrazitim negativnim indeksom mladosti, kar bi lahko spodbudilo ohranjanje aktivnega podeželja in njegove dediščine. V urbanih središčih pa jamstvene sheme ne morejo doseči zelenih učinkov, saj prispevajo k še dodatnemu zviševanju cen nepremičnin, zato naj postane glavna prioriteta vlaganje v neprofitna javna najemna stanovanja, ki predstavljajo varen in dolgoročen način reševanja stanovanjskega problema. Razmerje med državno podporo za jamstvene sheme in gradnjo javnih najemnih stanovanj je lahko največ 1 (jamstvene sheme):10 (gradnja javnih najemnih stanovanj), saj z enakim vložkom denarja doseže bistveno boljši učinek (več stanovanj, bolj ekološka gradnja, manjša prostorska obremenitev) z vlaganjem v gradnjo javnih najemnih stanovanj.

9. Drugi predlogi:

1. Stalno bivališče naj ne bo kriterij za pravico do neprofitnega najema v izbrani občini.
2. Stroškovna najemnina javnih najemnih stanovanj naj bo definirana na podlagi realnih stroškov projekta in ne na podlagi v zakonu predvidene formule.
3. Neprofitna najemnina naj postane standard in ne zgolj privilegij poslancev in uradnikov.
4. Za stanovanjske sklade naj se umakne možnost prodaje stanovanj in zemljišč.
5. Ohranitev neprofitne najemnine; prehod na stroškovno najemnino ne bi bil potreben, če se bi pri obstoječi neprofitni najemnini, ki je bila določena leta 2003, upoštevala točka inflacije. Z opustitvijo prehoda na stroškovno najemnino pa bi se prihranilo kar nekaj časa in denarja.
6. Naj nov stanovanjski zakon ne poseže v pravice najemnikov denacionaliziranih stanovanj.
7. Stroškovna najemnina naj bo izračunana na podlagi dejanskih stroškov investicije, pri čemer naj se postavi zgornja meja dopustnih stroškov. Za obstoječa stanovanja, kjer bi bilo komplicirano ugotoviti dejanske stroške, pa se izračun naredi po formuli predlagani

v zakonu. Formula za stroškovno najemnino naj se nato opusti in ohrani pojem stroškovne najemnine, ki vključuje le realne stroške investicije.

Zaključek:

Prosili bi vas, da upoštevate komentarje in mnenja oziroma bi vas v nasprotnem primeru prosili za obrazložitve, zakaj določena mnenja niso upoštevana. Komentarje in mnenja vam z veseljem predstavimo tudi osebno in v nadaljevanju skupaj z vami oblikujemo konkretnije zakonske rešitve.

S spoštovanjem,

mreža Stanovanja za vse:

Avanta Largo, Zavod za družbeno komuniciranje

IPoP - Inštitut za politike prostora

IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora

Kulturno izobraževalno društvo PiNA

Zavod PIP - Pravni in informacijski center Maribor