

PRIPOMBE NA NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM
(2026–2035)

Združenje lastnikov nepremičnin v Sloveniji (ZLAN) podaja naslednje pripombe na predlog Nacionalnega stanovanjskega programa (NSP) v javni obravnavi:

1. Ministrstvo za solidarno prihodnost je predlog NSP dalo v javno obravnavo vsega tri mesece pred državnozborskimi volitvami, kar je občutno prepozno. V obdobju volilne kampanje ni mogoče izvesti resne in vsebinske javne razprave ter pridobiti širšega družbenega soglasja, ki je potrebno glede na dolgoročnost izvajanja stanovanjskega programa. Potrjevanje programa na zadnji seji v tem mandatu je neprimerno in tudi nesmiselno, saj bo že naslednja vlada morda imela drugačne predstave in prioritete na stanovanjskem področju, zato naj se oblikovanje in potrjevanje stanovanjskega programa prepusti naslednjemu mandatnemu obdobju.

2. Predlog NSP je obsežen in mestoma dolgovezen dokument (npr. odvečno ponavljanje enih in istih stališč glede omejevanja kratkoročnega najema, nenamenske rabe stanovanj, t.i. »naložbenih nakupov« stanovanj ..., čeprav je stališče avtorjev besedila že prvič povsem jasno izraženo – npr. str. 11, 13, 73, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 ...), ki vsebuje sorazmerno malo konkretno definiranih ukrepov, zato lahko nanj podamo zgolj pripombe načelne narave. Besedilo predloga NSP kaže strniti in ponavljanja nadomestiti s konkretnimi ukrepi.

3. Iz predloga NSP izhaja, da avtorji besedila očitno niso razpolagali z objektivnimi podatki o obravnavanem področju. V stanovanjski program, ki naj bi definiral politiko države, je nesmiselno pisati povedi, kot npr.:

- »zato je **cilj** pripraviti **celovito analizo** trga nakupa stanovanj, vključno s strukturo lastništva, vplivom davčnih sistemov ter analizo motivov kupcev in investitorjev« (str. 82);
- »v okviru ukrepa **bo** izvedena **študija**, ki bo zajela analizo obstoječega stanja nestanovanjske rabe stanovanjskih površin« (str. 85);
- »v okviru ukrepa **bo** izvedena **poglobljena analiza** stanovanjskega trga v Sloveniji, ki bo zajela strukturo lastnikov, delež pravnih in fizičnih oseb ter obseg naložbenih nakupov« (str. 86);
- **bo** pripravljena **analiza** kupoprodajnega trga, ki bo vključevala preučitev strukturo kupcev, njihovih motivov za nakup in prodajalcev za prodajo ter vpliv regulatornega sistema na njihovo vedenje« (str. 86);
- »v okviru ukrepa se **bo** preučilo trenutno stanje ter opravilo **celostno analizo** motivov in zadržkov za prenovu na strani lastnikov« (str. 104);
- »Sledila **bo** izvedba **pravne študije**, ki bo preučila možnosti odmika od določbe Stvarnopravnega zakonika glede soglasnega upravljanja s skupnim premoženjem ...« (str. 110)

in še bi lahko naštevali.

Ministrstvo je vpreglo voz pred konja: vse te poglobljene, celovite in celostne analize ter študije, bi morale biti narejene **pred** pripravo besedila NSP in ne šele **po** njegovem sprejetju.

Posledica odsotnosti objektivnih podatkov pri pripravi NSP je med drugim ta, da v besedilu prepogosto naletimo na vprašljive ocene in trditve, npr.:

- predlog NSP obseg dejavnosti sobodajalstva brez kakršnihkoli utemeljenih podlag prevaja v odliv stanovanjskega fonda in pri tem tudi zanemara socialni in ekonomski vpliv dejavnosti na življenje v turističnih krajih (str. 84);
- predlog NSP kot splošno izhodišče jemlje že problematizirano študijo CPOEF, ki so ji sobodajalci že večkrat oporekali, s tem da tu več ne prevaja števila oglasov v nepremičnine in posledično v stanovanja (kot to dela Ministrstvo za gospodarstvo v argumentaciji k predlogu Zakona o gostinstvu), temveč za osnovo interpretacije obsega dejavnosti jemlje 5-kratno povečanje (v 10 letih) na Airbnb oglaševanih **ležišč** (str. 11), kar je iz **stanovanjskega** vidika nerelevanten podatek, ki kaže kvečjemu protekcionistična nagnjenja do hotelirske panoge; po drugi strani ne upošteva uradne evidence SURS (15% povečanje med 2019-2023) in povezavo s statističnimi evidencami cen stanovanj GURS, sploh pa primerjalno dinamiko obojega, ki ne daje temeljev za vzročno povezavo, prej nasprotno;
- kako naj bi t.i. »nakup stanovanj za kapitalski donos« pogosto izrival s trga tiste, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje (str. 73), če pa se po oceni avtorjev NSP itak »gradi vse več stanovanj višjega cenovnega razreda, ki **ne** naslavlajo potreb tistih, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje« (str. 82); in koliko je v resnici »nakupa za kapitalski donos«;
- da se najemne pogodbe bojda najpogosteje sklepajo za 11 mesecev, ni »sistemski izziv«, kot meni predlog NSP (str. 92), ampak posledica birokratske ureditve, ki jo je sprejela država sama (pri oddaji v najem za obdobje, krajše od enega leta, stanovanje ne potrebuje energetske izkaznice – 6. odstavek 30. člena Zakona o učinkoviti rabi energije);
- posplošeno opisovanje položaja najemnika in najemodajalca na način, kot da trenutna pravna ureditev obema **enako** ne zagotavlja pravne varnosti, je zavajajoče (str. 73, 92): po sklenitvi najemne pogodbe in vselitvi najemnika v stanovanje trenutna ureditev robustno varuje položaj najemnika, ker ima stanovanje v posesti in ga brez pravnomočne sodbe in brez izvedenega izvršilnega postopka ni dovoljeno deložirati, četudi je npr. najemna pogodba že zdavnaj prenehala veljati zaradi poteka časa;

in še bi lahko naštevali. NSP se mora opirati na pravilne in popolne podatke.

4. Stališče, da »stanovanja niso naložbena dobrina« (str. 13), je povsem ideološko, brez stika z realnostjo, in ga avtorji NSP dve povedi dalje pravzaprav sami zanikajo z ugotovitvijo, da »vlaganja v stanovanjsko politiko niso strošek, ampak **naložba za prihodnost**«. S tem se lahko zgolj strinjamo; naložbe za preteklost pač ne obstajajo.

V stanovanja je investiran znaten del celotnega zasebnega kapitala v Sloveniji – po podatkih GURS je njegova vrednost blizu 100 milijard EUR; trditi, da se tega premoženja ne bi smelo razumeti kot naložbe in posledično tudi ne uporabljati za ustvarjanje donosa (od katerega ima, mimogrede, državni proračun davčne prilive), je povsem iracionalno. Poleg tega takšno ideološko izhodišče nasprotuje glavnemu cilju NSP – povečanju dostopnosti stanovanj –, saj v bistvu sporoča, da je oskrba prebivalstva s stanovanji funkcija države in njenih institucij, medtem ko je investiranje zasebnega kapitala v gradnjo stanovanj za najemni trg najmanj nezaželeno, če ne celo nemoralno in kaznovanja vredno početje. Ideološka krilatica, da »stanovanja niso naložbena dobrina«, pod črto tako pomeni zgolj to, da bo prebivalstvu dostopnih stanovanj **manj**.

Očitno je, da je za avtorje predloga NSP glavni ukrep stanovanjske politike izgradnja javnih najemnih stanovanj (str. 27). Gradnja javnih najemnih stanovanj je lahko dobrodošla, vendar na najemni trg nima vpliva, ker distribucija teh stanovanj ni tržna, temveč je odvisna od administrativnih odločitev.

5. Nasploh je treba ugotoviti, da predlog NSP ni dobro premišljen dokument, ker vsebuje notranja protislovja. Stanovanje naj ne bi bilo »naložbena dobrina«, toda na str. 93 lahko zasledimo kritiko lastnikov, ki bojda »nimajo motiva **vlagati** v lastne nepremičnine«, zaradi česar naj bi bil »zasebni najemni fond najslabše vzdrževan«; na str. 94 nato preberemo, da se bo »z različnimi ukrepi spodbujalo **vlaganja** v najemna stanovanja ter zagotovilo, da se dvigne njihova kakovost.« Le odstavek nižje na isti strani sledi napoved »preučitve možnosti regulacije tržnih najemnin«. Vprašajmo se: zakaj bi bil zasebni lastnik motiviran vlagati v lastne nepremičnine, če te niso »naložbena dobrina« in mu država napoveduje možnost omejevanja tržne najemnine, zaradi česar bodo njegova vlaganja morda povsem razvrednotena?

Ukrepi, ki jih predvideva predlog NSP, so med seboj neusklajeni in tudi neprimerni za doseganje ciljev. Tako naj bi za večanje ponudbe stanovanj imelo »ključno vlogo« spodbujanje aktivacije zemljišč s pomočjo takse na nezazidana stavbna zemljišča (str. 87), toda na str. 42 preberemo, da se »gradnja javnih najemnih stanovanj sooča [...] predvsem [...] z **neustrezno pripravo** teh zemljišč, saj **prostorski pogoji** niso usklajeni s specifičnimi potrebami javnih stanovanjskih akterjev.« Nekaj strani dalje avtorji NSP ugotavljajo, da občine pogosto nimajo izdelanih občinskih podrobnih prostorskih načrtov, »če pa so pripravljeni, pa pogosto **ne ustrezajo** specifičnim potrebam gradnje javnih najemnih stanovanj« (str. 46). Kako naj bi kaznovanje lastnikov zemljišč, ki iz domnevno »naložbenih« razlogov »držijo« zemljišča nepozidana, ta zemljišča aktiviralo za gradnjo stanovanj, če pa gradnjo stanovanj v resnici onemogočajo administrativne ovire (ni prostorskih načrtov oz. imajo ti pogosto neustrezno vsebino), ki jih lahko odpravijo samo občine kot nosilke prostorskega načrtovanja? NSP naj ukrepe vzpostavlja v logično pravilnem redosledu: najprej naj se pripravijo ustrezni prostorski načrti in šele nato razmišlja o kaznovanju »špekulantov«.

6. Predlog NSP predvideva vzpostavitev sveta stanovanjskih akterjev in najemnikov na ravni države (str. 64). Kot je razumeti predlog, naj bi bili v tem svetu poleg najemnikov zastopani javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, občine in država, ne pa tudi predstavniki zasebnih lastnikov najemnih stanovanj. Takšno ureditev zavračamo kot diskriminatorno.

Prav tako naj bi bil ustanovljen svet za varstvo pravic najemnikov in spodbujano ustanavljanje svetov na občinski ali regionalni ravni (str. 92). Menimo, da enakopravna obravnava narekuje ustanovitev takšnega sveta, ki bo varoval pravice obeh strank najemnega razmerja, ne le najemnikov.

7. Predlog NSP vsebuje tudi nekaj dobrih zamisli, ki pa žal ob izdatni rabi prihodnjika ostajajo na zelo posplošeni in neobvezujoči ravni. »**Opravljen bo razmislek** o možnosti odpovedi pogodbe iz nekrivdnih razlogov v primeru dolgoročnih pogodb« (str. 93), je preskromno in nejasno (katere pogodbe so »dolgoročne«; kaj to sploh pomeni; ali gre za pomoto in so mišljene pogodbe, sklenjene za nedoločen čas?). Dejstvo je, da se v tržnem najemu v praksi ne sklepajo pogodbe za nedoločen čas, ker jih ni mogoče odpovedati brez krivdnega razloga. Zadeva je jasna in ne potrebuje

posebnega »razmisleka« - možnosti sta dve: ali bomo ohranili obstoječo ureditev, ki v praksi ne deluje, ali jo bomo spremenili.

»**Preučila se bo možnost** vključitve arbitražnih klavzul v najemne pogodbe ter vzpostavitev stalne arbitraže« (str. 93), kar ni slaba ideja, ampak ta možnost bi se že lahko preučila pred pisanjem predloga NSP.

»Poleg tega **bo izveden pregled možnosti** za učinkovitejše varstvo lastnikov v primeru kršitev obveznosti s strani najemnikov s poudarkom na neplačevanju najemnine in stroškov« (str. 93), kar zveni smiselno, vendar je to tudi vse. Katere naj bi bile te možnosti? In če se te možnosti odkrijejo, bo zakonodaja ustrezno spremenjena?

»V okviru ukrepa **se bo preučilo možnost** določanja minimalne dolžine najemnega razmerja, predvsem pa s stimulatивно davčno politiko spodbujati dolgoročne najemne pogodbe (npr. nižanje davčne stopnje glede na dolžino najemne pogodbe)« (str. 94), je nedvomno smiseln ukrep, ki pa bi lahko bil predhodno že preučen in vsaj načelno usklajen z ministrstvom, pristojnim za davčno politiko.

8. Poleg v prejšnjem odstavku omenjenega znižanja davčne stopnje glede na trajanje najemne pogodbe, predlog NSP napoveduje še štiri davčne ukrepe, in sicer:

- »drugačne davčne obravnave kratkoročnega oddajanja« (str. 84; glede na kontekst domnevamo, da je besedo »drugačno« treba razumeti v smislu »represivno« - op. p.);
- »drugačne ureditve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča« v primeru kratkoročnega oddajanja (str. 84; tudi tu besedo »drugačno« razumemo kot »represivno« - op. p.);
- »dajatev na nezasedena stanovanja v predelih pomanjkanja« (str. 77; kaznovalen značaj dajatve je očiten – op. p.);
- »spodbujanje aktivacije zemljišč s pomočjo takse na nezazidana stavbna zemljišča« (str. 87; z rabo besedne zveze »spodbujanje aktivacije« se seveda prikriva pravi pomen takse, ki ne spodbuja, ampak zgolj kaznuje lastnika takšnega zemljišča – op. p.).

Poleg navedenih represivno-kaznovalnih davčnih ukrepov in uvodoma omenjene »preučitve možnosti« znižanja davčne stopnje glede na trajanje najemne pogodbe (s tem je najverjetneje mišljeno znižanje dohodninske davčne stopnje na dohodke iz oddajanja v najem – skratka ukrep, ki zadeva najemodajalce-fizične osebe) predlog NSP o davčni politiki na stanovanjskem področju molči. Avtorji predloga NSP se sicer zavedajo, da je »za učinkovito izvajanje stanovanjske politike **nujno razumeti** vpliv davčnega sistema na tržne razmere« (str. 82) in da je »**posebno pomembno** preučiti vpliv davčnega sistema, saj lahko davčne obremenitve in olajšave **bistveno vplivajo** na odločitve« (str. 86), vendar oblikovanje stališč glede davčnega vidika stanovanjske politike prepuščajo eni od že omenjenih analiz, ki bodo izvedene nekoč v prihodnosti. To ocenjujemo kot **tako veliko pomanjkljivost** predloga NSP, da brez dopolnitev na tem področju ni primeren za nadaljnjo obravnavo in potrditev.

Dejstvo je namreč, da je večino težav, ki jih omenja predlog NSP (najemna razmerja brez sklenjene pisne pogodbe, utaja davkov, prazna stanovanja, pomanjkanje motivacije lastnikov za vlaganje v lastne nepremičnine ...), mogoče v pretežni meri pojasniti z neustrezno davčno politiko države. Pri tem je bistveno razumeti, da ministrstvo, pristojno za davčno politiko, še nikoli ni čakalo

na »poglobljene analize« ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko, temveč je spreminjalo oziroma poskušalo spreminjati davčno zakonodajo glede na dnevno-politične kaprice, mimo ali celo v nasprotju s potrebami stanovanjske politike. Zato je nujno, da NSP vsaj načelno postavi pravilne usmeritve na področju davčne politike.

Zgolj v ilustracijo, kako pri nas poteka spreminjanje davčne zakonodaje, navajamo dva poučna primera.

Primer 1

ZLAN že vsaj dvajset let kontinuirano opozarja ministrstvi, pristojni za davke in stanovanjsko politiko, da je obdavčitev najemnin za najemodajalce-fizične osebe preprosto **previsoka**. Tudi po uvedbi cedularne obdavčitve dohodkov iz kapitala leta 2012 (Ur. l. RS, št. 94/2012) se stanje ni bistveno izboljšalo, saj so bili najemodajalci v povprečju še naprej efektivno obremenjeni približno enako kot pred tem. Realizirana najemnina je bila obdavčena z enako davčno stopnjo (25%) kot npr. dividende ali obresti, s tem da je sistem najemodajalcu pri izračunu davčne osnove priznal pavšalni odbitek 10% najemnine kot »normirane stroške« in da so se kot odbitek osnove priznavali tudi z računi dokumentirani vzdrževalni stroški (v primeru, da so vzdrževalni stroški presegli celoletno realizirano najemnino, izgube ni bilo mogoče prenesti v naslednje leto); kot odbitek tudi ni bila priznana amortizacije nepremičnine. Tak sistem imamo še danes, s tem da so v nadaljevanju posamezne vlade poljubno privijale oziroma popuščale davčni vijak:

- sprememba ZDoh leta 2019 (Ur. l. RS, št. 66/2019): dvig davčne stopnje na 27,5% in dvig normiranih stroškov na 15% najemnine;
- sprememba ZDoh leta 2022 (Ur. l. RS, št. 39/2022): znižanje davčne stopnje na 15% in znižanje normiranih stroškov na 10% najemnine, kar je bil po mnogih letih prvi pravilen ukrep v smeri normalizacije višine obdavčitve najemnin, vendar še **istega** leta izničen:
- s spremembo ZDoh (Ur. l. RS, št. 158/2022), s katero je bila davčna stopnja **povečana za kar dve tretjini na 25%, brez kakršnekoli strokovne utemeljitve** ob sklicevanju ministrstva, pristojnega za davčno politiko, na nekakšne »zaveze iz koalicijske pogodbe in zagotavljanje ustavnega načela enakosti«.

Ne potrebujemo poglobljenih analiz, da bi razumeli, kako visoka obdavčitev najemnin vpliva na odločitve nekaterih najemodajalcev. Najemodajalci imajo z nepremičnino stroške; vlagati morajo svoje delo; bremenijo jih amortizacija; nosijo tveganje najemnikovega neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov ter poškodovanja stanovanja; sodnih sporov zaradi kršitev pogodbe ... in ko na koncu vidijo, kako malo jim ostane od najemnine, nekateri med njimi pridejo do sklepa, da se jim oddajanje v najem preprosto **ne splača**; vsaj ne na zakonit način. Posledično bodisi ne želijo prevzeti tveganja, povezanega z oddajo stanovanja v najem (se pravi imajo stanovanje nezasedeno), in se zanašajo na to, da bodo donos na vložena sredstva dosegli ob prodaji stanovanja po višji ceni, bodisi se oddaje v najem lotijo tako, da si z izogibanjem plačevanja davka povečajo donos.

Primer 2

Konec decembra 2024 je Ministrstvo za finance predlagalo uvedbo davka na stanovanjske nepremičnine – toda ne na vse stanovanjske nepremičnine. Obdavčen naj bi bil samo poseben,

diskriminatorno določen »tip« stanovanjske nepremičnine, ki kumulativno izpolnjuje naslednja pogoja:

- a) lastnik stanovanjske nepremičnine je fizična ali pravna oseba zasebnega prava (vse stanovanjske nepremičnine v lasti države in občin naj bi bile izvzete iz obdavčitve)
- in
- b) lastnik v tej stanovanjski nepremičnini nima prijavljenega stalnega prebivališča in tam dejansko pretežno ne prebiva.

Presečišče obeh pogojev pokaže, da je bila glavna tarča predlaganega davka tržno najemno stanovanje. Davčna stopnja je bila določena pri ekscesno visokih 1,45% posplošene tržne vrednosti stanovanja letno, kar je red velikosti amortizacijske stopnje nepremičnine. Povedano drugače: v slabih sedemdesetih letih obstoja nepremičnine bi njen lastnik poleg stroškov vzdrževanja, s katerim bo nepremičnino ohranjal uporabno, dodatno enakovredno nepremičnino odplačal državi. S predlaganim davkom zbrana sredstva je ministrstvo nameravalo razdeliti med zaposlene v obliki manjše davčne obremenitve dela.

Poglejmo, kako se predlagani davek, ki (zaenkrat) ni bil uzakonjen, ujema s predlogom NSP. »Zasebni najemni fond [je] najslabše vzdrževan, kar zavira doseganje ciljev na področju prenove in energetske učinkovitosti stanovanj,« ugotavlja predlog NSP (str. 93). Razlog je na dlani: le zakaj bi priseben investitor vlagal v obnovo nepremičnine, da bo nato državi lahko letno plačeval 1,45% vrednosti teh vlaganj? Predlog NSP vidi rešitev problema v »različnih ukrepih«, s katerimi se bo spodbujalo vlaganja v najemna stanovanja. »Preučilo se bo možnosti davčnih spodbud in drugih oblik **podpore**«, še lahko preberemo (str. 94). Skratka, sestavljavci NSP izhajajo iz ocene, da zasebni najemni fond potrebuje podporo, medtem ko Ministrstvo za finance zagovarja uvedbo davka, s katerim bi iz tega fonda letno iztisnilo dodatnih 1,45% njegove vrednosti in to razdelilo med vse zaposlene v državi.

Menimo, da so prav visoka dohodninska obremenitev najemnin, konstantna nestabilnost davčnega sistema v Sloveniji in nenehne grožnje s še višjimi davki na nepremičnine glavni razlogi za nezaželene pojave na stanovanjskem najemnem trgu in med drugim pojasnjujejo, zakaj je pri nas v primerjavi s tujino le malo profesionalnih najemodajalcev, ki bi investirali v lastništvo stanovanj z namenom dolgoročnega oddajanja v najem. Oba zgoraj navedena primera nadalje razkrivata, da odločevalci na ministrstvu, pristojnim za davke, ne poznajo realnih razmer v stanovanjskem gospodarstvu, zato menimo, da **mora novi NSP vsebovati vsaj nekaj osnovnih usmeritev glede davčne politike**, kot npr.: dohodninska obremenitev najemnin je previsoka in jo je potrebno bistveno znižati; progresivno obremenjevanje lastništva stanovanjskih nepremičnin z nepremičninskim ali kako drugače imenovanem davku (npr. po modelu rezidenčno stanovanje je oproščeno davka ali zanj velja nizka davčna stopnja, vsako nadaljnje stanovanje v lasti istega lastnika je obdavčeno po višji davčni stopnji) ni ustrezno; davek na nepremičnine mora stanovanje, ki se oddaja v najem, obremenjevati z enako davčno stopnjo kot stanovanje, v katerem biva lastnik sam ...

9. Predlog NSP molči o problematiki lastnikov denacionaliziranih stanovanj, obremenjenih z neprofitnimi najemnimi razmerji, kar je resna pomanjkljivost, saj pravni položaj lastnikov teh stanovanj še vedno ni urejen na način, ki bi bil ustavno in konvencijsko skladen. Dosedanje spremembe Stanovanjskega zakona namreč ohranjajo ključne probleme nerešene: najemno

razmerje je najemodajalcu vsiljeno; ni določen končni rok, ko bodo lastniki svoja stanovanja po več kot 30 letih končno prejeli v posest; s predpisom določena subvencija k neprofitni najemnini je nerealno nizka, tako da je najemodajalec še naprej prisiljen oddajati stanovanje za odmeno, ki je bistveno nižja od tržne najemnine.

10. Nadaljnje zaostrovanje ukrepov proti kratkoročnemu najemu ne bo povečalo dostopnosti stanovanj. Predlog NSP pretirava pri sklicevanju na 20% delež registriranih nastanitvenih obratov v stanovanjih (str. 84); takšno je morda stanje v nekaterih gorenjskih turističnih občinah, kjer pa v veliki večini ne gre za odliv stanovanjskega fonda, saj se nastanitvene enote nahajajo v sklopu stanovanj oz. hiš, kjer živi tudi najemodajalec. Pri tem predlog NSP tudi zanemarja vpliv in delež netržnih počitniških stanovanj oz. vikendov.

11. V nadaljevanju navajamo nekaj predlogov ukrepov, usmerjenih v zniževanje učinkovite cene stanovanj in najemnin. Nekateri so zelo splošne narave, nekatere pa bi bilo treba uporabiti selektivno za določene kategorije stanovanj in stanovalcev. Uporabljivost posameznih predlogov je lahko odvisna od dejavnikov, ki tu niso obravnavani.

Vsi navedeni predlogi so usmerjeni tako v javni, kot tudi privatni sektor stanovanjske oskrbe. Ob tem želimo poudariti, da z ukrepi, ki zadevajo samo javni sektor, kot so pospešena gradnja javnih najemnih stanovanj, kompleksnega problema sedanje stanovanjske krize ni možno rešiti.

Pri uvajanju ukrepov stanovanjske politike je pomembna njihova postopnost in usklajenost. Tega ne bomo podrobneje obravnavali, opozarjamo le, da lahko mnogi predlagani ukrepi učinkujejo le, če so časovno in vsebinsko med seboj usklajeni.

A) Olajšati in spodbuditi gradnjo stanovanj.

Če bi uspelo odpraviti pomanjkanje stanovanj na prodajnem in najemnem trgu in uskladiti ponudbo s povpraševanjem, bi rešili problem vsaj za tiste, ki so sposobni plačati ustrezno ceno za ureditev svojih bivalnih potreb. Pospešena gradnja stanovanj bi tudi pripomogla k znižanju cen in najemnin.

- Aktivacija stavbnih zemljišč. Predlog NSP pravilno opozarja na potrebo po aktivaciji stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj, vendar rešitev vidi predvsem v kaznovanju lastnikov nezazidanih zemljišč, čeprav je problem primarno v fazi prostorskega načrtovanja. Občine potrebujejo natančnejše usmeritve in pomoč države pri prilagoditvah svojih prostorskih aktov v smeri zagotavljanja zemljišč za stanovanjsko gradnjo, pri čemer je treba stremeti k temu, da se ne postavlja prezahtevnih pogojev umeščanja v prostor, ki bi gradnje po nepotrebnem dražili.
- Spodbuditi investitorje in graditelje, da investirajo v stanovanja. Politika, ki poteka pod geslom »stanovanje ni naložbena dobrina«, je neustrezna, ker omejuje gradnjo stanovanj za najem. Razmere, v katerih se investitorju splača imeti v lasti prazno stanovanje in računati na konstantno dvigovanje cen stanovanj je treba preseči. Umiritev cen novogradenj bo samodejno vodila v težnjo lastnikov, da z oddajo stanovanja v najem, pridobijo dohodek na vložena sredstva.

B) Poslovanje s stanovanji mora biti obravnavano kot gospodarska dejavnost

Oskrba prebivalstva s stanovanji je bila pogosto, zlasti v obdobju sedanje vlade, obravnavana predvsem kot socialna dejavnost. Menimo, da je poslovanje s stanovanji tudi gospodarska dejavnost. Premoženju, ki ga predstavljajo stanovanja, mora biti zagotovljena tudi njegova ekonomska funkcija. Stanovanja se gradijo v tržnih razmerah, trg določa njihovo ceno in tudi oddajanje v najem mora biti obravnavano kot gospodarska dejavnost.

- Pravilno razločevati med pojmom lastnik in najemodajalec. V najemno razmerje vstopa najemodajalec in s tem prevzema vse delo, tveganja in stroške, ki so vezani na to, da najemnik lahko nemoteno in brez pretiranih dodatnih izdatkov uporablja najeto stanovanje. Ni nujno, da je najemodajalec hkrati tudi lastnik stanovanja. Možna in koristna bi bila tudi ureditev, po kateri lastnik stanovanje odda najemodajalcu v zakup za primerno zakupnino in se s tem razbremeni stroškov in dela. Naša zakonodaja pozna tako ureditev v primeru javne najemne službe. Sodimo, da bi jo bilo dobro uveljaviti tudi na splošno. Višino zakupnine bi uredili v odnosu do vrednosti stanovanja, ki se oddaja tako, da bi lastniku po odbitku davka prinesla toliko, kot bi mu prinesel kapital v isti vrednosti, vložen kot depozit v banki, ali druga primerljiva naložba. Delitev med donosom od kapitala in prihodkom od dela, bi pomagal tudi za določitev obdavčitve v primeru, da je najemodajalec kar lastnik sam.
- Ureditev statusa registriranega najemnega stanovanja. Status registriranega najemnega stanovanja bi njegovemu lastniku zagotavljal določene davčne in morda tudi druge bonitete. Uveden bi bil register najemnih stanovanj. Lastniki, ki bi želeli stanovanje dolgoročno oddajati za bivalne potrebe najemnikov in uživati bonitete, ki bi jim jih prinesel status, bi stanovanje prijavili v register. Pogoji za sprejem v register bi lahko bil, da stanovanje ostane v registru neko daljše obdobje (npr. tri ali pet let) in da ustreza nekim minimalnim kakovostnim kriterijem. Ureditev ne bi preprečevala lastnikom, da stanovanje oddajajo tudi brez prijave v register, vendar v tem primeru ne bi mogli uživati bonitet, ki bi jih prinesel dolgoročni stanovanjski najem. Vprašanje je bistveno zlasti za upokoјence, ki imajo po statističnih podatkih v lasti skoraj polovico zasebnega stanovanjskega fonda, a jim sedanji predpisi omejujejo dodatno dejavnost (če se registrirajo kot samostojni podjetniki posamezniki, ki so davčno ugodneje obravnavani kot fizične osebe, samodejno izgubijo del pokojnine). Mnenja smo, da bi to kazalo urejati vzporedno z drugimi pobudami za dodatne zasluzke upokoјencev.
- Spodbujanje delovanja najemodajalskih podjetij. Če izvzamemo javne stanovanjske sklade, pri nas ni večjih gospodarskih družb, ki se ukvarjale z dolgoročnim oddajanjem stanovanj. V zadnjem času smo lahko zaznali nekaj pobud v tem smislu, ki jih je izrazilo javno podjetje DSU, nekaj stanovanjskih nepremičnin pa želi oddajati tudi Equinox – prva nepremičninska družba, vendar je pretežna dejavnost tega podjetja usmerjena v oddajanje poslovnih objektov in hotelov. Z boljšo urejenostjo najemnega stanovanjskega trga, bi dejavnost lahko postala zanimiva tudi za druge vlagatelje. Mnenja smo, da bi bilo možno s primerno politiko za vlaganje spodbuditi tudi zavarovalnice in pokojninske sklade, da bi investirali v najemna stanovanja, s čemer bi povečali ponudbo stanovanj na najemnem trgu. Izkušnje iz tujine potrjujejo te domneve. Take družbe bi lahko organizirali tudi za zbiranje vložkov od prebivalstva ob zagotovljenem donosu.

- Reguliranje najema. V sedANJI ureditvi so stanovanjska najemna razmerja urejena v Stanovanjskem zakonu. Poleg splošnih določb o pravicah in dolžnostih pogodbenih strank najemnega razmerja, ureja zakon zlasti oddajanje stanovanj v javni lasti ter stanovanjske subvencije za pomoči potrebne. Mnenja smo, da je potrebno več pozornosti nameniti tudi najemu stanovanj v privatni lasti in uravnotežiti tveganja, ki jih prinaša stanovanjski najem. Potrebno bi bilo sprejeti kodeks obnašanja najemodajalcev in najemnikov. Regulacija najemnin v smislu določanja maksimalne najemnine, se je v državah, kjer so jo uvedli, izkazala kot neustrezna in mnenja smo, da jo tudi v Sloveniji ne kaže uvesti. Predlagamo pa razmislek o tem, da bi država vplivala na višino najemnin prek davčnega sistema, z višjo obdavčitvijo tistega dela najemnine, ki presega nek prag razmerja med najemnino in vrednostjo stanovanja.
- Ločiti funkcijo najemodajalca od funkcije dajalca stanovanjske pomoči. Menimo, da dolgoročno ni primerno, da najemodajalec oddaja stanovanja za neprofitno ali drugo najemnino, ki mu ne zagotavlja kritja vseh stroškov, vključno s stroški investiranega kapitala. Sistem, kot velja pri nas sedaj, je netransparenten. Subvencionirana gradnja javnih najemnih stanovanj se prek nizkih najemnin preliva v pomoč najemnikom. Ti so izbrani na razpisih glede na njihov socialni položaj v času razpisa. Pridobljene pravice do nizke najemnine so trajne, ne glede na kasnejše spremembe socialnega položaja. Nepravičnost sistema se očitno kaže na primeru stanovanj za mlade. Če mladi dobi stanovanje kot pomoč na začetku kariere in ko si ustvarja družino, mu ta ostane vse življenje, tudi če se uspešno izkoplje iz težav, ki se postavljajo mladim. In tako je to stanovanje, namenjeno mladim, izgubljeno za vse naslednje generacije. Mnenja smo, da bi bilo treba v danem primeru mlademu prosilcu zagotoviti stanovanje po normalni tržni najemnini in istočasno izposlovati pri organu pristojnem za socialne pomoči primerno subvencijo, ki bi jo mladi stanovalec prejemal toliko čas, dokler bi izpolnjeval kriterije. Razumljivo pa je, da predlagana ločitev zgoraj navedenih funkcij zahteva premestitev kadra, ki odloča o pomoči od najemodajalca na ustrezno socialno ustanovo in na novo oblikovati kriterije za razdeljevanje pomoči.
- Dokončno rešiti problematiko lastnikov denacionaliziranih stanovanj, obremenjenih z neprofitnimi najemnimi razmerji. Določiti je treba sorazmerno kratek rok, po izteku katerega bodo neprofitna najemna razmerja na denacionaliziranih stanovanjih prenehala veljati. V vmesnem času je najemodajalec upravičen do subvencije, ki bo skupaj z pogodbeno določeno neprofitno najemnino dosegla raven tržne najemnine. Najemnike denacionaliziranih stanovanj naj se kot prosilce pri dodelitvi javnih stanovanj v najem opredeli kot absolutno prednostno kategorijo.
- Ponovno proučiti ideje o stanovanjskem dodatku. V NSP15 – 25 je bila vključena ideja o stanovanjskem dodatku kot neke vrste dokladi za reševanje stanovanjskega problema. Dodatek bi se lahko uporabljal za odplačilo kredita za nakup stanovanja ali za subvencijo najemnine. Dodeljeval bi se kot posebna pravica iz delovnega razmerja, podobno kot otroške doklade. Ideja ni bila uresničena in je zdaj povsem izpadla iz predloga NSP, čeprav so bile o tem izdelane strokovne študije in so obstajali predlogi za njeno uvedbo.
- Davčne ugodnosti za nova stanovanja in rekonstrukcijo obstoječih. Obstaja ideja o neobdavčenem investiranju najemnin v stanovanjsko izgradnjo in prijavljeno ter odobreno

rekonstrukcijo obstoječih stanovanj. Predlagamo, da se te ideje proučijo in po možnosti implementirajo prek davčnega sistema.

- Kapital investiran v stanovanjsko področje mora biti aktiviran za razvoj stanovanjskega gospodarstva in reševanje stanovanjske stiske v splošno korist. Zgoraj smo opozorili, da je v stanovanja investiran znaten del celotnega privatnega kapitala v Sloveniji in da je po podatkih GURS njegova vrednost blizu 100 milijard EUR. Ta kapital je zelo razpršen med populacijo; skoraj vsak ima v svoji sorodstveni ali siceršnji bližini lastnika stanovanjskega kapitala; mnogi imajo do njega dedna pričakovanja ali celo pravice iz družinskih obračunov. Slovenija mora izkoristiti prednost, ki jo ima v tem, da večina prebivalstva tako ali drugače uživa lastniška upravičenja do obstoječih stanovanj. Trenutno večji del kapitala, ki je investiran v stanovanja, ni aktiviran, ker ekonomsko okolje, v katerem naj bi deloval, ni spodbudno. Kapital, investiran v stanovanja, bi se lahko uporabil kot jamstvo za investicije v stanovanjski fond, to je za novogradnje in prenove. Lastniki obstoječih nepremičnin, bi lahko prevzeli del obveznosti investitorja v novo stanovanje, npr. pri vračanju bančnih kreditov. S hipoteko na obstoječe nepremičnine bi lahko jamčili za stanovanjska posojila družinskim članom in drugim bližnjim. S tem bi omogočili tudi večjo medgeneracijsko solidarnost.

S primerno ekonomsko politiko do stanovanjskega gospodarstva moramo skrbeti za to, da se zasebni stanovanjski fond obnavlja. Zanašanje stanovanjske politike na javna najemna stanovanja zgolj krepi odvisnost socialno šibkega dela prebivalstva od države in proglašča večino prebivalstva za nezaželene bogataše.

C) Finančna pomoč stanovanjskemu sektorju iz javnih sredstev

Kot pravilno ugotavlja predlog NSP, bo stanovanjski sektor tudi v bodoče potreboval finančno podporo iz javnih virov. Dosedanja podpora temelji predvsem na investicijskih vlaganjih v javna najemna stanovanja. Ta podpora sama ni dovolj, kar se kaže v tem, da se stanovanjska stiska nadaljuje kljub velikim vlaganjem v stanovanja v javni lasti. Predlagamo, da se prouči učinkovitost teh vlaganj in alternativne možnosti uporabe javnih sredstev, zlasti s povečanjem sredstev namenjenih subvencijam za pomoči potrebnim. Državna pomoč stanovanjskemu sektorju so tudi davčne ugodnosti za primere, ko davčni zavezanec vlaga obdavčljiva sredstva v stanovanjsko gospodarstvo,

Predvsem pa menimo, da bi morali sprejet načelo: **Sredstva ustvarjena v stanovanjskem sektorju naj temu sektorju tudi ostanejo.**

V tem smislu naj se stanovanjskemu sektorju namenijo vsa sredstva, ki se iz sektorja stečejo v državni proračun. V prihodnjem obdobju naj ne bi bilo dopustno, da se davščine in drugi javni prihodki, ustvarjeni v stanovanjskem sektorju prelijejo drugam. Predlogi, kot so bili oblikovani v obdobju te vlade, naj se iz obdavčitev stanovanj financira razbremenitev plač (že omenjeni davek na nekatere stanovanjske nepremičnine), se ne smejo ponoviti.

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Rožna dolina, cesta IV 4, 1000 Ljubljana, Slovenija

zlan@zlan.si

Ljubljana, 19. 1. 2026