

STANOVANJA 2026 – 2030

Opomba: Sestavek povzema stališča ZLAN do reševanja stanovanjske problematike v Sloveniji. Pripravljen je z namenom, da bi se javnost in politične stranke pred volitvami v državni zbor seznanim s predlogi, ki jih zagovarjamo. Prosili jih bomo, da se o njih izrečejo in jih po svoji presoji vključijo v svoj volilni program. O njihovem mnenju bomo obvestili naše članstvo in javnost.

PREDLOGI

Predlogi so povzeti v šestih točkah. Dodana jim je kratka obrazložitev, ki pojasnjuje glavni namen predlogov. Kot uvod v zapis predlogov navajamo izhodišča, ki so nas vodila pri njihovem oblikovanju in za katere menimo, da bi morala biti splošno sprejemljiva.

Izhodišča – temeljna načela stanovanjske politike za obdobje 2026 – 2030

Stanovanjsko problematiko je treba reševati z uporabo kapitala, investiranega v obstoječa stanovanja. Ta kapital je večinoma v rokah privatnih lastnikov, zato morajo biti ti vključeni v izvajanje stanovanjske politike tako, da bodo zaščiteni tudi njihovi interesi. Investiranje zgolj v javna najemna stanovanja ne more rešiti stanovanjske stiske. Nasprotujemo politiki, ki izključuje privatni sektor in prekomerno omejuje ali celo izključuje njegove ekonomske interese. Ugotavljamo, da je bila politika sedanje vlade oziroma ministrstva, pristojnega za stanovanjsko problematiko, našim načelom nasprotna, kar se kaže tudi v tem, da smo bili v mandatu te vlade prvič v zgodovini naše države izključeni iz posvetovalnega telesa, ustanovljenega za komunikacijo z vsemi dejavniki stanovanjskega področja. Želimo se potruditi za rešitve, ki bodo v našem in javnem interesu. Želimo, da bodo predlogi, ki jih navajamo v nadaljevanju, razumljeni kot naš prispevek v tej smeri.

1. Cilj stanovanjske politike naj bo uresničevanje 78. člena Ustave: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Njena uspešnost naj se meri z razmerjem med potrebnimi izdatki za nakup stanovanja oziroma plačilo najemnine in povprečno plačo.

Naša formulacija cilja stanovanjske politike temelji na prepričanju, da se je treba osredotočiti na položaj povprečnega državljana in ne le na ranljive skupine prebivalstva. Slednji naj bolj kot doslej postanejo skrb socialnih služb. Te naj pomagajo tistim v socialnih stiskah prek subvencioniranja najemnin ali prek najema socialnih stanovanj.

2. Stimulirati gradnjo novih stanovanj in sprejeti ustrezne ukrepe zemljiške politike.

Visoke cene stanovanj na prodajnem in najemnem trgu so posledica nezadostne ponudbe. Zoper to je možno delovati s spodbudami za gradnjo novih stanovanj in obnovo obstoječih. Potrebne so torej investicije javnega in zasebnega sektorja. Usmeritev, da so zasebne investicije v stanovanja, mimo osebnih potreb investitorja, nezaželeno, je po našem mnenju napačna. Prav tako so neustrezni predlogi o progresivnem obdavčevanju stanovanj, saj odvrčajo investitorje od vlaganj v stanovanjski sektor.

Vlada naj spremlja pobude evropskih institucij za pomoč pri zagotavljanju dostopnih stanovanj (The European Affordable Housing Plan), ki bi bila na voljo vsem članicam EU iz kohezijskih sredstev. Intenzivnejšo in cenejšo stanovanjsko gradnjo ovira pomanjkanje stavbnih zemljišč in birokratske ovire pri postopkih za njihovo uporabo. Zato je potrebno sprejeti ustrezne ukrepe zemljiške politike.

3. Stanovanjsko stisko prebivalstva je treba reševati s krepitvijo stanovanjskega gospodarstva.

Stanovanjsko gospodarstvo je gospodarska veja, ki mora biti pod javnim nadzorom. Stanovanjsko gospodarstvo tvorijo zasebniki ter privatne in javne gospodarske družbe, vključno s stanovanjskimi skladi.

Sedanja stanovanjska politika temelji na konceptu, da je treba z javnimi sredstvi podpreti tiste sloje prebivalstva, ki si sami ne zmorejo rešiti svojega stanovanjskega problema. Ta pristop ne daje in tudi ne more dajati zadovoljivega rezultata, ker zahteva več sredstev, kot jih zmorejo javne blagajne. Po našem mnenju je nujno treba v reševanje vključiti tudi zasebni kapital in predvsem zagotoviti, da bodo posamezniki in gospodarske družbe s področja nepremičnin, zlasti stanovanj, poslovale ekonomsko uspešno in omogočale večjo ponudbo stanovanj na nakupnem in najemnem trgu po dostopnejših cenah. Zapolniti je treba vrzel gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov, ki ponujajo najem dostopnih stanovanj ter zagotoviti razmere v katerih bodo tudi javni stanovanjski skladi lahko poslovali brez subvencij iz javnih sredstev ter nudili stanovanja po najemninah, ki bodo zagotavljale kritje obratovalnih stroškov, amortizacije in reproducirale vloženi kapital. Pri vsem tem pa je treba ohraniti javni

nadzor nad poslovanjem stanovanjskega gospodarstva, preprečevati monopole in ekscesne dobičke.

4. Aktivirati je treba kapital, vložen v stanovanjski sektor in pri tem zagotoviti javni interes stanovanjske oskrbe.

Vrednost kapitala, vloženega v stanovanja v Sloveniji je po ocenah GURS blizu 100 milijard EUR. Po nekaterih ocenah to predstavlja približno polovico vsega privatnega kapitala. Prispevek tega kapitala k ustvarjeni dodatni vrednosti je nesorazmerno nizek. Posledično je tudi nizek njegov prispevek v javno blagajno. Mnenja smo, da je treba spremeniti razmere v katerih ta kapital deluje tako, da se poveča njegova učinkovitost.

Tudi v bodoče ne moremo pričakovati registriranih in obdavčljivih dobičkov od stanovanj, ki pokrivajo stanovanjske potrebe njihovih lastnikov in njihovih družinskih članov, pač pa bi morali skrbeti, da bi bila stanovanja racionalno izkoriščena (manj praznih stanovanj), bolje vzdrževana in prenavljana. Dokaj razširjeno je stanje, ko je stanovanje preveliko za starejše lastnike in je zaradi slabega gmotnega položaja lastnika slabo vzdrževano, ali celo propada. Pri tem ostaja mlajša generacija brez možnosti, da si uredi svoje lastno bivališče. Proste kapacitete, nastale s prenovo in racionalnejšo uporabo, bi morale krepiti najemni sektor. Dobičke, nastale z oddajanjem, bi morali usmeriti v obnovo obstoječih stanovanj in nove investicije v stanovanjsko gospodarstvo. To načelo je možno uresničevati z različnimi spodbudami, predvsem pa z ustrezno davčno politiko.

Aktiviranje kapitala, ki je vložen v obstoječa lastniška stanovanja je pomembno tudi zaradi ohranjanja obstoječe lastniške strukture, v kateri prevladujejo lastniki, ki v svojih stanovanjih bivajo s svojimi družinami. Takih je blizu 80 %. To pomeni, da je velika večina prebivalstva povezana z lastništvom stanovanj prek družinskih in drugih vezi. Če temu kapitalu omogočimo, da se reproducira, to je da ustvari dodatno vrednost in to vrednost z olajšavami in drugimi finančnimi mehanizmi usmerimo v stanovanjske potrebe družinskih članov, bo s tem olajšano širokemu krogu interesentov, zlasti mladim, da pridejo do lastništva stanovanja. Če pa se bo kdo od lastnikov odločil investirati v najemna stanovanja, bo to tudi dobrodošel prispevek h krepitvi stanovanjskega gospodarstva, vreden davčnih olajšav.

5. Urediti oddajanje stanovanj v dolgoročni najem

Prenoviti zakonski okvir najemodajalstva v stanovanjskem zakonu in davčnih predpisih.

Veljavna določila stanovanjskega zakona, ki urejajo najem, so zastarela in neustrezna. Njihova posledica je majhno število dolgoročnih stanovanjskih pogodb, uporaba stanovanj brez najemnih pogodb, prikrievanje najemnin, nejasnost pri prevzemanju obratovalnih stroškov in stroškov obnove, pomanjkanje pravne varnosti najemnikov in najemodajalcev, uporaba stanovanj v nestanovanjske namene ter podobno. Obstaja vrsta predlogov, ki so bili oblikovani za izboljšanje razmer na najemnem trgu in profesionalizacijo najemodajalstva. Vlada se do njih doslej ni opredelila. Mnenja smo, da jih je treba proučiti in oblikovati v predpise, ki bodo zagotavljali dolgoročne interese pogodbenikov in s tem tudi javni interes. Med temi želimo kot primer posebej omeniti javno najemno službo, namenjeno aktiviranju

prostih (privatnih) stanovanjskih kapacitet v socialne namene, ki se pri nas ne izvaja samo zato, ker želi pristojno ministrstvo preprečiti, da bi privatni lastnik s tem kaj zaslužil.

Ukiniti je treba poseben status stanovanj, ki so bila zasedena z imetniki nekdanje stanovanjske pravice (denacionalizirana stanovanja). Prehod na regularen način naj se uredi v postopkih prek nekaj let, ob zagotavljanju odškodnine prizadetim strankam.

Uporaba stanovanj v nestanovanjske namene je stranska dejavnost stanovanjskega gospodarstva. Lahko se ureja tudi s posebnimi predpisi izven stanovanjskega zakona, glede na obseg in značaj dejavnosti, za katero se namenja. Nasprotujemo pa omejevanju ali prepovedim, ki imajo za cilj preprečevanje dohodka od kapitala vloženega v stanovanja.

Davčna obremenitev prihodkov iz najemnin mora biti urejena tako, da bo stimulirala vzdrževanje in obnovo stanovanj. Namesto sedanjih normiranih stroškov bi morali uvesti kot odbitno postavko stroškovno najemnino, ki bi se obračunavala v sorazmerju s posplošeno vrednostjo stanovanja. Za dolgoročni najem bi morali zagotoviti davčno ugodnejšo obravnavo.

6. Podpora stanovanjskemu sektorju iz javnih sredstev naj bo transparentna in učinkovita.

Javna sredstva zbrana v stanovanjskem sektorju naj temu tudi ostanejo.

Iz javnih sredstev naj se podpora stanovanjskemu sektorju nameni predvsem za pomoč pri prenovi stanovanj za racionalnejšo uporabo v obliki regresiranja določenih izdatkov na podlagi odobrenih načrtov. Tudi davčni popusti in ugodnosti so pomoč iz javnih sredstev.

Gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji, ki niso na trgu in se dodeljujejo administrativno, je sedaj dokaj nepregledno. Pomoč prosilcem se dodeljuje v obliki nižje »neprofitne« najemnine, ki povzroča zgubo stanovanjskim skladom ali drugim lastnikom teh stanovanj. Po našem mnenju bi morali ti poslovati ekonomsko upravičeno, to je na temelju stroškovne najemnine, ki omogoča tudi reprodukcijo fonda socialnih stanovanj. V primeru, da najemnik socialnega stanovanja najemnine ne zmore, bi mu socialna služba namenila pomoč v obliki refundacije dela najemnine za določen čas. Izpolnjevanje kriterijev za odobritev pomoči bi služba redno preverjala. Socialna služba bi lahko pridobila stanovanja tudi tako, da jih zakupi in oddaja prosilcem po nižji najemnini. Bistvo tega našega predloga je,

1. da zagotavljanje socialne pomoči prebivalcem brez lastnega stanovanja in brez dohodkov oz. s tako nizkimi dohodki, da ne bi zmogli stroškovne najemnine v javnem najemnem stanovanju, ne more iti na račun izčrpavanja javnega stanovanjskega fonda z nerealno nizkimi »neprofitnimi« najemninami. Skratka, javna najemna stanovanja se morajo vsem najemnikom oddajati po ekonomsko utemeljeni »stroškovni« najemnini, dodatno breme zagotavljanja socialne pomoči v individualnih primerih pa mora prevzeti neposredno proračun z direktnim subvencioniranjem takšnega najemnika (povedano drugače: javni najemni skladi ne morejo oz. naj ne bi opravljali funkcije socialne službe);

2. da mora biti direktno subvencioniranje najemnika podvrženo rednemu preverjanju izpolnjevanja kriterijev upravičenosti in ne tako kot dodelitev neprofitnega stanovanja, kjer se v nadaljevanju ne spremlja (ali vsaj neredno) sprememb v najemnikovem ekonomskem položaju.

Pri davčnih in drugih prilivih v javne blagajne naj velja načelo, da se morajo sredstva zbrana od stanovanjskega gospodarstva porabiti za krepitev stanovanjskega sektorja. To načelo naj velja, vse dokler se stanovanjsko gospodarstvo ne okrepi do ravni drugih gospodarskih vej. Ideje o razbremenitvi stroškov dela z večanjem obremenitev stanovanjskega sektorja so temu nasprotne.