

PRIPOMBE IN PREDLOGKI K OSNUTKU NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA OBDOBJE 2012 – 2021

V Zavodu Tovarna kot izvajalci projekta Uveljavljanje stanovanjskih kooperativ po švicarskem vzoru, ki je podprt z donacijo Švice v okviru Švicarskega prispevka razširjeni Evropski uniji, pozdravljamo osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa in ga ocenjujemo kot pomemben prispevek in premik k vzdržni stanovanjski politiki v RS. Kljub vsemu pa želimo podati nekaj pripomb, ki, bodisi izhajajo iz nerazumevanja besedila ali nekoliko drugačnega pogleda na rešitve pri vzpostavljanju stanovanjske politike, ki naj bi ji NSP sledil. Pripombe in predloge bomo podali po poglavjih v vrstnem redu, kot so zapisana v NSP.

3.1. CILJ: POVEČANJE ŠTEVILA NAJEMNIH STANOVANJ – ločitev najemnih stanovanj na zasebna in javna

V NSP je predlagano, da naj bi ločevali le javna in zasebna najemna stanovanja. Predlagatelji so po našem mnenju prešibko utemeljili razloge za nov način ločevanja in posledično tudi učinke. Kako bo vrsta lastništva vplivala na njihovo obravnavo s strani podeljevanja ugodnosti ali pa obdavčitve v času investicije in kasneje? Seveda nas pri tem skrbi predvsem za status najemnih neprofitnih stanovanj v lasti neprofitnih stanovanjskih kooperativ. Čeprav je v predlogu NSP predvidena posebna ureditev stanovanjskih kooperativ in bi se lahko skozi njo marsikaj uredilo, menimo, da je potrebno nekatere razlike v najemnih stanovanjih, opredeliti že v splošnejšem delu.

Ločitev na neprofitna najemna in profitna najemna bi morala biti po našem mnenju prisotna. Zagotovo ugodna neprofitna najemna stanovanja zaslužijo večje ugodnosti s strani države, kot tista, ki bodo služila zagotavljanju profitov vlagateljev. Danes morda res velja, da si investitorji ne morejo privoščiti velikih pribitkov, vendar še nekaj let nazaj so ti pribitki predstavljali tudi do 30 in več odstotkov vrednosti investicije. Vprašanje je, kakšno bo stanje na trgu, ko bo ta NSP sprejet ali še kakšno leto kasneje. Profitna stanovanja bodo vedno podvržena špekulacijam na trgu, medtem ko so neprofitna orodje za preprečevanje prevelikih špekulativnih nihanj. Neprofitna organizacija kot investitor, katere članstvo predstavlja bodoče uporabnike stanovanj, je pomemben filter med finančnimi investitorji in izvajalci. Tak investitor stroške gradnje racionalizira in preprečuje transformiranje ekstra profitov med izvajalce gradnje, saj želi svojim članom zagotoviti čim ugodnejše najemnine. In to bi moralo biti tudi v javnem interesu, če želimo, da se bodo državljani odločali za najemna stanovanja. V izogib temu, da bi država morebiti dajala ugodnosti tudi kooperativam, ki bi želeli graditi prestižna stanovanja, pa naj se vsako leto določi najvišji znesek za izgradnjo m² neprofitna stanovanja, ki bo deležen ugodnosti javnega sektorja.

V primeru, da se ostanemo le na razdelitvi na javna in zasebna stanovanja, lahko predvidevamo, da bodo izključno javne investicije deležne ugodnosti države, sicer, ne bomo

imeli stanovanj po ugodni najemni, kar je eden od pomembnih ciljev NSP. Brez naklonjenega obravnavanja zasebnih investicij v neprofitna najemna stanovanja, se te ne bodo razvile. V tem primeru pa država in z njo javni interes ne bosta izkoristita prednosti, ki jih na tem področju lahko prinese zasebna neprofitna iniciativa (fleksibilnost, debirokratizacija, nižji stroški).

Skratka, ne želimo, da bi zasebna iniciativa za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj s strani države ostala neizkoriščen potencial. Bojimo se, da ji bo ta nova ločitev onemogočila biti tisto, kar ji je uspelo v nekaterih razvitejših državah – biti enakopraven partner javnim ustanovam pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj.

3.1.1. ukrep: vzpostaviti trg zasebnih najemnih stanovanj

- Pri tem ukrepu nimamo pripomb, bi pa predlagali proučitev možnosti obdavčenja nepremičnin, pri katerem bi osnovo predstavljala potencialna letna najemnina nepremičnine. Tako bi bila vsa stanovanja obdavčena po zakonu o oddajanju stanovanj. Pri tistih, ki bi se zares oddajala, bi bila davčna osnova prejeta najemnina, pri tistih, ki pa se ne, pa administrativno določena najemnina. Po zakonu o nepremičninah, bi tako lahko bile obdavčene le nepremičnine, ki niso namenjene bivanju.

Nov zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, ki se bo začel izvajati z novim letom, že predvideva določen način vrednotenja potencialnega izkupička od najemnine za »presežno prostornino« nepremičnin prosilcev socialnih transferjev. Npr. posameznikom, ki živijo v večjem stanovanju, kot je določeno in po prihodkih izpolnjujejo pogoje za pridobitev npr. varstvenega dodatka, se bo vrednost potencialne najemnine presežnega dela stanovanja prištela k njihovemu rednemu dohodku in bo šele ta vsota predstavljala osnovo za določitev višine varstvenega dodatka.

- Predlagamo tudi, da se predvidi spodbuda organiziranja oddajanja stanovanj v lasti zasebnih lastnikov. Če bodo imeli tudi zasebni lastniki organizacijo, ki jih bo predstavljala in za njih izvajala storitev oddajanja in po potrebi upravljanja, bo veliko lažje doseči stabilnejše in varnejše razmere na najemnem trgu.

3. 1.2. ukrep: zagotoviti večji obseg javnih najemnih stanovanj

Ne le, da je treba občinam naložiti skrb za stanovanja za najemnike s podpovprečnimi dohodki, ampak je treba občinam priporočiti, da stanovanjske probleme poskušajo reševati v sodelovanju z zasebnimi investitorji v neprofitna najemna stanovanja. Ti bi morali biti enakovredni partnerji občinskim stanovanjskim skladom oz. organizacijam v njihovi lasti, ki bi v njihovem imenu zagotavljale stanovanja.

3.1.3. ukrep: javno-zasebno partnerstvo

V predvidenem zakonske okviru za ureditev javno-zasebnega partnerstva na stanovanjskem področju bi veljalo za neprofitna najemna stanovanja predvideti avtomatizem za plačevanje najemnine iz socialnih transferjev najemnika, če je najemnik zaradi izgube prihodkov do njih upravičen. To pomeni, da se morajo socialni transferji najemnika neposredno nakazovati najemodajalcu v višini najemnine, šele razlika teh pa na račun najemnika. Stanovanje je osnova socialne varnosti in socialna država si ne sme privoščiti, da se najemnike meče iz neprofitnih stanovanj, če so se znašli v nezavidljivi socialni stiski.

3.1.4. ukrep: stanovanjsko združništvo

Drži, da je združništvo le redko spodbujano s strani države in da spodbude praviloma zagotavljajo lokalne skupnosti, zlasti z zagotavljanjem ustreznih zemljišč ali omogočanjem prenove degradiranih objektov. Vendar bi pri tem opozorili, da poznajo tudi drugačne spodbude (kreditni, poročstva, subvencije...), za katere pa bi morala pri nas poskrbeti država, vsaj dokler pri nas ne bomo realizirali pokrajine. V drugih državah so običajno pokrajine ali pa kantoni, kot je to primer v Švici, tisti, ki zagotavljajo te spodbude.

3.3. CILJ: VEČJA VARNOST NAJEMNIKOV IN NAJEMODAJALCEV

Morda bi bilo bolj smotrno številne posamične lastnike spodbuditi k prodaji stanovanj stanovanjskim organizacijam oz. podjetnikom, kot pa k dolgoročni oddaji stanovanj. Naj oddajanje stanovanj postane stabilna gospodarska panoga in ne najpogostejši dopolnilni zaslužek nekaterih. Ali pa jih vsaj, kot smo že zapisali, spodbuditi, da se organizirajo in da oddajo njihovih stanovanj izvajajo stanovanjske organizacije.

3.5.3. ukrep: davek na dodano vrednost

Ker naj bi se za gradnjo stanovanj, ki so del socialne stanovanjske politike ohranila nižana stopnja, predlagamo, da se kot del socialne stanovanjske politike priznajo tudi neprofitna najemna stanovanja zasebnih investitorjev oz. naj se jim ločeno prizna nižana stopnja DDV.

3.6.2. ukrep: osnova za določitev vrednosti javnih stanovanj

V upanju, da boste upoštevali naše zadržke pri ločevanju izključno na javna in zasebna najemna stanovanja, ter po našem predlogu zadržali kategorijo neprofitnih stanovanj (javna + neprofitna zasebna) bi tudi pri tem ukrepu podali pripombo. Naj bo osnova vrednosti vsaj pri novogradnjah ali renovacijah dejanski strošek investicije, brez profita, seveda. Določi pa naj se najvišja vrednost investicije v kvadratni meter neprofitnega stanovanja. Pri slednjem bi

veljalo popuščati, če bi investicija presegala najvišjo vrednost zaradi vlaganja v okolju prijaznejšo gradnjo

3. 7. CILJ: STANOVANJSKI DODATEK - nov način pomoči pri plačilu najemnin

Pri stimuliranju bivanja v neprofitnih najemnih stanovanjih ne gre le za koristi stanovalcev, ki so tako uredili svoj stanovanjski problem, ker ga drugače niso zmogli. Dejstvo je, da ima od večjega deleža najemnikov velike koristi tudi družba v celoti¹. Zato predlagamo, da se za stanovanjski dodatek nameni več javnih sredstev in se tudi na ta način stimulira prebivalce, da poskušajo svoj stanovanjski problem rešiti z najemnim stanovanjem.

Zagotoviti je treba višji dodatek. Nekaj sredstev ostane iz pozitivne razlike (2019=35,8 mio EUR) med prihodki iz naslova javnih najemnih stanovanj in obveznosti za plačilo stanovanjskega dodatka. Takojšna sredstva in dodatna pa naj se zagotovijo iz obdavčitve stanovanj oz. nepremičnin ter iz državnih prihodkov na račun spodbujene dinamike na nepremičninskem trgu.

Najmanj, kar pa je treba storiti pa je, da se dvigne dohodkovni cenzus vsaj za višino v NSP predvidenega dodatka, ki naj s padanjem dohodka linearno narašča do maksimalne višine. S tem se izognemo nepravilnosti do tistih, ki za minimalni znesek presegajo cenzus, informacijski sistemi pa bi takšen način obračunavanja dodatka morali brez težav omogočiti. Zaradi premajhne koristi v primerjavi s stroški, naj se dodatek začne izplačevati pri 10 evrih.

Prikaz v tabeli:

	Velikost gospodinjstva	Primerno stanovanje v m ²	Najemnina za stanovanje (9 €/m ²)	Dohodkovni CENZUS gospod. za STAN. DODATEK	STANOVANJSKI DODATEK (v EUR)
V NSP predlagana	1-članska	30	270	675	140
Naš predlog	1	30	270	(675+140) 815	0
Naš predlog	1	30	270	805	10
Naš predlog	1	30	270	804	11

¹ Kratka obrazložitev v priloženem tekstu »Za neprofitna najemna stanovanja«



ZAVOD TOVARNA
Šegova 4, 8000 Novo mesto



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Supported by a grant from Switzerland
through the Swiss Contribution to the
Enlarged European Union

Naš predlog	1	30	270	700	125
-------------	---	----	-----	-----	------------

Naj ob koncu še enkrat poudarimo, da osnutek NSP po našem mnenju usmerja stanovanjsko politiko v pravo smer in tudi predvideni ukrepi se nam zdijo primerno izbrani. Z našimi pripombami in predlogi smo želeli v predvsem zagotoviti, da bodo v NSP predvidene stanovanjske kooperative zaživele v okolju, kjer bodo lahko v popolnosti izkoristile svoj potencial.

Pripravil:

Blaž Habjan

Vodja projekta Uveljavljane stanovanjskih kooperativ po švicarskem vzoru

Priloga:

- **Za neprofitna najemna stanovanja**