



FIABCI

Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

KLJUČNA VPRAŠANJA PRIPRAVE NOVEGA NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA 2013 – 2022

1. Ugotovitev potreb – primanjkljaja po primernih stanovanjih za posamezne ranljive skupine prebivalstva:

- gospodinjstva s podpovprečnimi dohodki - 1. in 2. kvartil glede na mesečne dohodke gospodinjstva,
- mlade družine (starost največ do 35 let),
- družine z večjim številom otrok (velike družine – 3 in več otrok),
- starejši občani – potrebe glede domske oskrbe, oskrbovanih stanovanj in druge oblike skupnega bivanja,
- migranti in tujci s stalnim ali začasnim prebivališčem,
- druge osebe s posebnimi potrebami, osebe z ovirami.

NI PRAVIH, REALNIH PODATKOV GLEDE POTREB ZA OMENJENE SKUPINE

2. Opredelitev primerne stanovanja oz. stanovanjskega standarda za omenjene ranljive skupine

- nujno preveriti sedanje standarde za gospodinjstva oz. osebe ki so oz. bodo upravičeni do državne spodbude oz. pomoči (sedanji standardi so vprašljivi glede na finančne možnosti države),
- določiti z zakonom merilo vzdržnih stanovanjskih izdatkov glede na dohodke gospodinjstva kot podlaga za pridobivanje državnih spodbud (subvencije, stanovanjski dodatek itd.).

3. Bilančne podlage novega stanovanjskega programa

- ugotoviti finančne posledice vseh predvidenih ukrepov za izvajanje nacionalne stanovanjske politike glede na dosedanje izdatke države in občin na tem področju in glede na predvidene nove spodbude,
- izdelati simulacijo vseh sedanjih neposrednih in prikritih oblik subvencioniranja glede na dejanske stroške,

4. Najemni stanovanjski trg

- določiti politiko glede zagotavljanja pogojev za ustvarjanje normalnega najemnega stanovanjskega trga:
 - mehanizmi in ukrepi za aktiviranje obstoječega fonda najemnih stanovanj v zasebni lasti (davčni in drugi ukrepi),
 - postopen prehod sedanjih neprofitnih in drugih stanovanj v javni lasti v sistem normalnih tržnih najemnin ob sočasni uvedbi stanovanjskega dodatka za upravičena gospodinjstva v skladu z novimi zakonskimi pogoji in merili,



FIABCI

Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- uvedba stanovanjskega dodatka za gospodinjstva, ki izpolnjujejo z zakonom določene pogoje (vključiti v enoten sistem socialnega varstva),
- preprečiti nadaljnjo privatizacijo oz. odkupe sedanjih najemnih stanovanj v lasti občin in države,
- **PRENOS STANOVANJ POD HIPOTEKAMI BANK V DRŽAVNI LASTI V FOND NAJEMNIH STANOVANJ V UPRAVLJANJU SSRS,**
- uveljavitev realnih tržnih najemnin za vsa najemna stanovanja v javni lasti ob sočasni uvedbi stanovanjskega dodatka za upravičence ranljivih skupin prebivalstva,
- spremembe obdavčitve najemnin za stanovanja z znižanjem davčne stopnje sedanje cedularne obdavčitve najemnin 25% in oz. zvišanjem priznanih stroškov kot odbitka,
- javni stanovanjski skladi in nove stanovanjske agancije prevzamejo vlogo pomembnega regulatorja najemnega stanovanjskega trga z najemanjem in oddajanjem v najem zasebnih najemnih stanovanj.

5. Nacionalni program prenove stavb 2013-2020/22

- sprejeti nacionalni program prenove stavb, zlasti prenove stanovanjskih stavb v skladu z Evropsko direktivo 2010/31/EU z dne 19.05.2010,
- sprejeti poseben zakon za izvajanje omenjenega programa prenove stavb, zlasti stanovanjskih v skladu s cilji direktive, ki bodo opredeljeni v tem zakonu,
- omogočiti na podlagi novega NSP in omenjenega programa pridobivanje sredstev EU, Socialnega sklada Sveta Evrope in Evropske investicijske banke

OCENA MOŽNEGA OBSEGA INVESTICIJ DO 2020 OD 2 – 4,5 mlrd EUR, MOŽNA PRIDOBITEV ZELO UGODNIH VIROV SREDSTEV IZ SKLADOV EU IN EIB

6. Davčna politika na področju stanovanjskih nepremičnin

- spremembe glede obdavčitve najemnin za stanovanja (znižanje davka oz. povečanje priznanih stroškov),
- povečanje davka od prometa z nepremičninami za 1%,
- davčno zajemanje diferencialne rente od spremembe namembnosti kmetijskih v stavbna zemljišča.

7. Nova vloga SSRS

- takoj prekiniti z dosedanjo vlogo SSRS glede nakupa oz. gradnje stanovanj za prodajo na trgu ter z nakupom stanovanj z namenom prodaje,
- določiti novo vlogo SSRS, zlasti:
 - upravljanje fonda najemnih stanovanj v državni lasti,
 - kot nacionalnega koordinatorja energetske in druge prenove celotnega stanovanjskega fonda v državi skupaj z EKO skladom (združitev obeh skladov),



FIABCI

Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

8. Poenotenje statističnih in drugih podatkov, bilanc in računov za vodenje stanovanjske politike.

9. Upravljanje in vodenje stanovanjske politike

- celotno upravljanje in koordinacijo stanovanjske politike v državi prevzame Stanovanjski svet pri Vladi Republike Slovenije, ki ga sestavljajo ministri za infrastrukturo in prostor, za delo, za gospodarski razvoj in tehnologijo, direktor Stanovanjskega sklada RS ter predstavniki socialnih partnerjev, GZS in stroke.

Ljubljana 06.06.2013