

Povzetek zaključkov Sekcije stanovanjskih skladov na posvetu Poslovanje z nepremičninami Portorož 8. in 9.11.2018

Javna najemna služba

V ReNSP 15-25 je kot eden temeljnih ciljev določena tudi vzpostavitev javne najemniške službe kot enega od pomembnih ukrepov za zagotavljanje urejenega najemnega stanovanjskega trga v Republiki Sloveniji.

Cilji vzpostavitve javne najemniške službe (v nadaljevanju: JNS) so predvsem:

- povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne;
- aktivacija nezasedenega stanovanjskega fonda
- lastnikom neprimernih stanovanjskih enot ponuditi možnost njihove prenove s strani javne najemniške službe oz. jim ponuditi najem drugih zanje primernejših stanovanj glede na velikost in dostopnost
- povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj zlasti za mlade in mlade družine ter druge socialno ranljive in stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva.

SNZ Fiabci je v skladu z opravljeno raziskavo pravnih in dejanskih okoliščin poslovanja javnih najemniških služb iz tujine pripravilo izhodišča, v skladu s katerimi bi bila možna implementacija JNS v Republiki Sloveniji.

V razpravi se je predstavljen model JNS izkazal kot vsekakor oportun in izvedljiv, sam interes in verjetno tudi izvedljivost projekta pa bo predvsem odvisna od zakonskih vzpodbud za lastnike primernih stanovanjskih enot, ki bi slednje bili pripravljene oddati v najem nosilcu JNS, katerega stroške delovanja pa mora nositi država.

Udeleženci okrogle mize so v okviru predstavitev in razprave izpostavili naslednje zaključke:

- *Javna najemna služba je eden izmed nujnih ukrepov za aktivacijo nezasedenega stanovanjskega fonda.*
- *V državnem proračunu je kot namenska sredstva SSRS potrebno zagotoviti sredstva za kritje stroškov bodočim izvajalcem JNS.*
- *Stanovanjski sklad RS naj čimpreje začne s pripravo in izvedbo pilotnega projekta vzpostavitve JNS na podlagi dogovora s posameznimi javnimi stanovanjskimi skladi, pa tudi drugimi zainteresiranimi organizacijami, ki delujejo na tem področju tako, da bi na podlagi tega lahko ugotovili, kakšne so potrebe za najem in kakšna je pripravljenost lastnikov stanovanj za njihovo oddajanje v najem preko JNS.*
- *Pri bodoči zakonski ureditvi organizacije delovanja JNS naj bodo pogoji za izvajanje te službe določeni samo okvirno, enako tudi pogoji za upravičence do podnajema stanovanj tako, da bo možna ustrezna fleksibilnost doseganja namena vzpostavitve te službe.*
- *Lastnikom nepremičnin, ki bodo stanovanjske enote oddali nosilcu JNS, je potrebno v okviru davčnih vzpodbud zagotoviti olajšave pri:*
 - o davku na nepremičnine*
 - o davku od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.*