



Zveza društev upokojencev Slovenije

Kebetova 9
1000 Ljubljana

Predlog pripomb in dopolnil k gradivu

NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM do 2025

Direktorat za prostor – Ljubljana - marec 2015 (45 strani).

1. SPLOŠNO

1.1 Osnutek NSP2025 – četrta verzija smo dobili v marcu 2015. Upoštevane so tudi nekatere pripombe, ki smo jih oblikovali na ZDUS-u in v KOSOS-u ter smo jih uveljavljali na posvetih ter drugače v času od junija do konca leta 2014. Predhodno gradivo ali **tretja verzija NSP-ja do 2022** opremljeno v maniri »Track Changes« je že na spletni strani ZDUS-a¹, razvidne so glavne pripombe, ki smo jih imeli še v januarju 2015.

1.2 Sedaj obravnavano gradivo predlagatelji imenujejo četrto verzijo in je pripravljena za javno razpravo. Tudi to verzijo sem opremil s pripombami na robu in bo prav tako na postavljen na spletni strani ZDUS-a.

1.3 V nadaljevanju zaradi **racionalnosti razprav** predlagam najvažnejše poudarke in kritike. ugotavljam, da so predlagatelji upoštevali veliko kar smo predlagali, nekatere stvari so zaradi tega tudi prepodrobne, bistveno pa je, da niso usklajeni z Ministrstvom za finance in MDDSZEM in da ni ustreznih analitskih podlag.

2. ŠE VEDNO POTREBUJEMO RAZMISLEK

Mislimo, da še ni zrelo za sprejemanje, kar razlogov za to je.

- Osnovni razlog je, da za novo politiko na tem področju, ki bi temeljila tudi na večji najemnosti in ni dovolj razumevanja in predvsem ni sredstev. Za potrebne reforme ni soglasja med ministrstvi (dodatni komentar je v točki 3).
- Drugi pomemben razlog je nepopoln pristop (asimetrija), saj se bivanje in stanovanjska politika preveč usmerjena na zadeve, ki jih naj pokriva javni sektor (najemna neprofitna stanovanja) in tu so koncepti že nedodelani. In še tu je sredstev premalo glede na javna sredstva za nastanitev, ki so temu namenjena v Evropi (Priloga 1).
- Tretji razlog je v nepopolnih ocenah ter nepovezanih podatkih ter analitskih osnovah, ki so stare (2011), parcialne in ne pokrivajo odločanja treh glavnih akterjev (MF, MOP, MDDSZEM) in tudi ne Nevladnih seniorskih organizacij (NvSO).
- Četrty razlog je asimetrija glede pozornosti, v kateri so starejši lastniki stanovanj in najemniki obravnavani skupaj in ne posebej. Zato smo se zavzemali za posebne rešitve, ki jih tudi predlagamo pomoč pri prilagajanju bivalnih enot za vse posebej za take pomoči potrebne starejše (Priloga 1. Nemški model).

1

- Peti razlog ali problem - lahko se vprašamo kako smo živeli brez NSP-ja v času od 2010 do 2015, tudi ob dejstvu da je bil NSP do 2010 zgrešena zadeva, ki je niso niti spremljali in ne ukrepali, tudi v času v napihovanja nepremičninskega balona. Kako delati brez takih strategij podatkov in strokovnega dela?
- Petič - Odprto je tudi vprašanja vloge sedanjih glavnih igralcev na tem področju (ministrstva) in posebej današnja in bodoča vloga Javnega stanovanjskega sklada RS.

Podrobne še neusklajene pripombe na NSP so pripravljene v neposrednih komentarjih na besedilo, ki ima 45 strani in so na spletni strani ZDUS-a

3. DODATNA ŠE NEREŠENA VPRAŠANJA IN POUČENKI

3.1. Ministrstvo za finance

- Register stanovanj ali obstoja kako da ga ni, ali imamo nadomestek?
- Aktivna zemljiška politika (MF) kaj je to?
- Usmeriti del davčnega priliva v podporo izvajanju stanovanjske in zemljiške politike. (Zelo dobro).
- So proti selektivnim davčnim oprostitvam (zelo dobro)
- Nejasno opredeljena politika za aktiviranje najemnih stanovanj (osrednje vprašanje).
- Cedularna davščina za najemnine primerna
- ZDavNepr naj bi podprli oddajanje, zakaj ni bilo povzeto
- Skladje podatkov med GURS, ETN in SURS ne obstoji
- Ustreznih Analiz ni dodatnih poizvedovanj tudi ne.

3.2. MDDSZEM pa pravi, da subvencije najemnin (ki so sicer socialni korektiv) zadevajo MOP-a. Nočejo tega plačevati, bi pa status še določali preko svojih centrov

3.3. Preostal zelo velik problem je urediti **bilance današnjega stanja**, projekcije za prihodnost, odpraviti asimetrijo sedanje pozornosti samo na javne obveznosti in glede starejših in upokojencev. Urediti podatke in paziti na novo davčno nepremičninsko zakonodajo. Torej urediti primerljivosti do 2025 z drugimi razvojnimi dokumenti.

4. PREDLOGI SKLEPOV:

1. Strokovni svet sprejema to poročilo o stanju na pripravi Nacionalnega stanovanjskega programa in je seznanjen s še odprtimi problemi, ki vplivajo na njegovo sprejemanje
2. Člani Strokovnega sveta bodo seznanili sredino, ki jo zastopajo s temi sklepi in priporočili in skušali pomagati pri razreševanju odprtih vprašanj.



- 3.** Strokovni svet DUS-a predlaga, da se glede na izredna zaostajanja pri določanju in sprejemanju razvojnih dokumentov in tudi pri NSP-ju vlada in resorni organi odločijo za odpravo težav tam kjer je tu nujno potrebno (razmerja med ministrstvi neprofitna stanovanja v prihodnje, pomoči starejšim in podobno, nove oblike bivanja).
- 4.** Strokovni svet podpira reševanje problemov, kot so mu je predloženi v gradivu. »Izhodišča za razpravo o možnostih ukrepov in za krepitev in koncentracijo analitskih nalog za področje socialnih in stanovanjskih politik« 12. december 2014 Gradivo se formalno pošlje na pristojna ministrstva).
- 5.** Strokovni svet bo, če bo doseženo soglasje skupaj z KOSOS-om in drugimi, ki delujejo na reševanju stanovanjske problematike starejših gospodinjstev sklical posebno posvetovanje, kjer bi se seznanili tudi z tezami za novo zakonsko urejanje nepremičninskega davka v povezavi s stroški bivanja seniorskih gospodinjstev.

V Ljubljani, 8.3.2015.

Pripravil
Tomaž Banovec
član Strokovnega sveta ZDUS

dr. Mateja Kožuh Novak
predsednica ZDUS