



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- o **Slovensko nepremičninsko združenje**
- o **FIABCI Slovenija**
- o **"Nepremičninska okrogla miza"**

Datum: 15.05.2013

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGI k osnutku NSP 2013-2022

Četrta "Nepremičninska okrogla miza"¹ je dne 15.05.2013 v Cerkljah na Gorenjskem sprejela na podlagi delovnega gradiva posebne delovne skupine za stanovanjsko politiko pri Slovenskem nepremičninskem združenju - FIABCI Slovenija, pisnih prispevkov posameznih članov okrogle mize in razprave na okrogli mizi naslednja

STALIŠČA, PRIPOMBE IN PREDLOGE k osnutku NSP 2013-2022 (gradivo za javno razpravo Ministrstva za infrastrukturo in prostor – marec 2013)

1. SPLOŠNO

Predloženi osnutek NSP 2013-2022 po oceni "Nepremičninske okrogle mize" pomeni sicer določen prispevek in napredek pri oblikovanju nove dolgoročne nacionalne stanovanjske politike, **vendar po mnenju delovne skupine v predloženi vsebini ni zrel za obravnavo na Vladi RS in v Državnem zboru RS ter za širšo javno razpravo**, ki je o tako pomembnem dokumentu sicer nujno potrebna. "Nepremičninska okrogla miza" zato predlaga, da **pripravljalec osnutka NSP** na podlagi prejetih pripomb in predlogov iz sedanje javne razprave ter ob upoštevanju sedanjih velikih omejitev v javno-finančnem položaju države na eni strani, na drugi strani pa potreb zlasti ranljivih skupin prebivalcev oz. gospodinjstev za zagotovitev primernih bivalnih razmer ter stanja nepremičninskega oz. stanovanjskega trga **pripravi bistveno spremenjen in dopolnjen osnutek NSP 2013-2022**. O izbranih odprtih vprašanjih priprave novega NSP pa je v tem času potrebno voditi konkretno razpravo in dialog tako med posameznimi ministrstvi, kakor tudi s strokovnjaki in organizacijami civilne družbe in med socialnimi partnerji. "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi z dosedanjo pripravo NSP opozarja, da je bila poleg vseh drugih pomanjkljivosti, navedenih v teh stališčih, pripombah in predlogih, prav odsotnost vsakršnega dialoga med pripravljalci osnutka in zainteresirano strokovno javnostjo osnovna slabost oz. hiba njegove priprave, saj pristojno ministrstvo kljub začetnemu povabilu ni odgovorilo na nobenega od predlogov organizacij civilne družbe, še manj pa organiziralo kakršnokoli soočenje stališč in predlogov s strokovno javnostjo in civilno družbo.

2. KONKRETNE PRIPOMBE

"Nepremičninska okrogla miza" v zvezi z nadaljnjo pripravo osnutka NSP opozarja zlasti na naslednja odprta **vprašanja in ugotovitve** glede na predloženo gradivo:

- 2.1. **Analize stanja**: ena največjih slabosti dokumenta je odsotnost relevantnih predhodnih analiz, saj v osnutku ni navedeno, na podlagi katerih podrobnih

¹ "Nepremičninska okrogla miza" je stalna neinstitucionalna oblika sodelovanja in povezovanja urbanistov, projektantov, bančnih in finančnih strokovnjakov, posrednikov, razvojnikov, davčnih in nepremičninskih svetovalcev, ki je nastala na pobudo Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija v septembru 2012 z namenom oblikovanja predlogov in stališč za razvoj nepremičninskega trga v Sloveniji.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

analiz stanja in potreb ter finančnih bilanc temeljijo cilji programa in ukrepi za njihovo izvedbo.

2.2. Potrebe po primernih stanovanjih za posamezne ranljive skupine prebivalstva (gospodinjstva)

- predloženi osnutek ne temelji na realno dovolj natančno ugotovljenih potrebah in primanjkljaju primernih bivalnih pogojev (stanovanj) za posamezne skupine prebivalstva, zlasti za t.i. ranljive skupine:
 - o gospodinjstva s podpovprečnimi dohodki (1. in 2. kvintil),
 - o mlade družine,
 - o družine z večjim številom otrok (velike družine),
 - o starejši občani (oskrba na domu, domska oskrba in oskrbovana stanovanja in druge oblike skupnega bivanja),
 - o migranti in tujci s stalnim prebivališčem (evropski državljani)
 - o druge osebe s posebnimi potrebami (osebe z ovirami).

"Nepremičninska okrogla miza" meni, da za oblikovanje resne in verodostojne dolgoročne nacionalne stanovanjske politike ne zadoščajo samo zelo nepopolni anketno ugotovljeni podatki dela (ne vseh!) slovenskih občin. Ob tem se ponovno postavlja vprašanje, kje so občinski registri stanovanj, ali zakonodaja o tem še velja, oz. zakaj se ne izvaja ?

2.3. Opredelitev bivalnega, stanovanjskega standarda

- osnutek ne temelji na ustrezno opredeljenih standardih bivanja oz. stanovanj za posamezne kategorije gospodinjstev oz. prebivalcev, ki jih priporočata OECD in EU, kot n.pr. sobnost glede na število stanovalcev, še posebej ko gre za ranljive skupine prebivalcev oz. gospodinjstev, kot podlagi za ugotavljanje potreb in določanje državne politike zagotavljanja ustreznih pogojev in spodbud; dosedanje opiranje na "metričnost" stanovanja je v veliki meri deformiralo ponudbo in zniževalo funkcionalnost stanovanj.
- v zvezi s tem "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se v pripravi osnutka novega NSP temeljito preverijo in proučijo sedanji bivalni oz. stanovanjski standardi, ki se uporabljajo n.pr. pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj in določijo novi bivalni standardi za gospodinjstva oz. osebe, ki bodo upravičene do stanovanjskega dodatka ali druge oblike državne spodbude oz. pomoči, saj so sedanji standardi preveč "ugodni" oz. glede na finančne možnosti države težko vzdržni, to je povezano na eni strani z merili vzdržnosti izdatkov za stanovanje (najemnina in obratovalni stroški oz. obremenitev z obroki za stanovanjsko posojilo) posameznega gospodinjstva glede na njegove dohodke, ki so sedaj določeni prenizko, na drugi strani pa z realnimi javno-finančnimi viri za delno subvencioniranje najemnin in obrokov za stanovanjska posojila za nakup stanovanj v bodoče.

2.4. Bilančne podlage

- priprava osnutka NSP in tudi priloženega akcijskega načrta brez izdelanih bilančnih /finančnih podlag (deleži v BDP in račun prebivalstva, ipd) pomeni po oceni "Nepremičninske okrogle mize" realno možnost nestvarnega določanja ciljev in nalog na področju državne stanovanjske politike, še posebej v sedanjem javno-finančnem položaju, zato je za vsako nadaljnjo resno razpravo nujno pripraviti ustrezne bilančne /finančne izračune za vsakega od predvidenih ciljev oz. ukrepov, kakor tudi določiti stabilne, realne vire prihodkov za izvajanje nove stanovanjske politike (del dobička od spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča, preusmeritev večine dosedanjih spodbud za nakupe v spodbujanje najema)
- "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem predlaga, da se za nadaljno pripravo NSP nujno zberejo podatki o vseh dosedanjih javnih izdatkih za



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

izvajanje posameznih vrst ukrepov stanovanjske politike tako na ravni občin, kakor tudi države in sicer:

- izdatki za nakupe neprofitnih in drugih stanovanj občin in države (SSRS)
- izdatki za različne doseganje oblike subvencioniranja:
 - izdatki državnega proračuna za nekdanjo NSVS
 - subvencioniranje dela najemnin s strani občin in države
 - subvencioniranje dela obrokov stanovanjskih posojil za mlade družine
- posebej je potrebno izdelati oceno prikritih oblik subvencioniranja preko oddajanja v najem neprofitnih in službenih stanovanj v lasti občin in države (preko 20.000 stanovanj), kakor tudi prodaja stanovanj v lasti SSRS,
- po mnenju udeležencev "Nepremičninske okrogle mize" je nujno razmisliti, da se glede na predvidene zelo omejene javno-finančne vire za obdobje 2013-2022 razpoložljiva sredstva države in občin na tem področju usmerijo predvsem na zagotavljanje stanovanjskega dodatka za vse ranljive skupine prebivalstva (gospodinjstev), ne pa predvsem v nakupe in gradnjo stanovanj s strani občin in države, saj podatki o izdatkih za te namene za zadnje obdobje kažejo na neučinkovitost takšne politike ob letnem nakupu okoli 500 "neprofitnih" stanovanj, kar je manj kot 5% zaznanih potreb,
- gradnjo oz. investiranje v nova najemna stanovanja, ki je sicer potrebna, je potrebno prepustiti normalnemu trgu ob ustrezni intervenciji države s stanovanjskim dodatkom in drugimi oblikami intervencije na najemnem stanovanjskem trgu²

2.5. Usklajenost stanovanjske politike s celovito socialno politiko države

- "Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja, da je bil dosežen v letu 2011 pomemben sistemski premik glede celovite obravnave in dodeljevanja različnih oblik socialnega varstva in pomoči na enem mestu (CSD), pri čemer pa tudi ta enotna obravnava žal ni bila povezana z dosedanjimi oblikami oz. mehanizmi pomoči na stanovanjskem področju, zlasti glede dodeljevanja t.i. neprofitnih stanovanj, ki jim moramo prišteti še različne druge oblike prikritega subvencioniranja na tem področju, kot so službena stanovanja, stanovanja nosilcev javnih funkcij itd. Zato je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" nujno, da se v bodoče **tudi oblike pomoči države glede zagotavljanja primerne bivalnega standarda določenih skupin prebivalcev oz. gospodinjstev absolutno obravnavajo celovito in enotno v okviru sistema socialnega varstva na enem mestu** in so zato predlagane rešitve v osnutku NSP s predvideno vlogo SSRS in novih regionalnih skladov zelo sporne in potrebne vsestranske presoje; to področje mora biti zato po oceni "Nepremičninske okrogle mize" v celoti sistematično in pregledno vključeno v enoten sistem socialnega varstva (tudi organizacijsko, izvedbeno). Skratka, socialne pomoči naj gredo z enega mesta. Tudi za to, ker stanovalci v neprofitnih stanovanjih po določenem času pogosto niso več upravičeni do take pomoči, kar pa se sedaj ne preverja sistematično in obvezno enkrat letno, kot v večini drugih držav – članic EU (Avstrija itd.).

2.6. Upoštevanje realnih ekonomskih kategorij in meril

- pri načrtovanju in oblikovanju ukrepov nacionalne stanovanjske politike je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" **nujno izhajati iz realne cene denarja/kapitala v naslednjem obdobju**, saj je dosedanja državna politika n.pr. z oblikovanjem najemnin za neprofitna in tudi druga stanovanja (službena

² Glej več o tem v prispevku dr. Andreje Cirman, priloga št.1.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

itd.) **temeljila na nerealnih predpostavkah, ki niso zagotavljale niti enostavne reprodukcije vloženi sredstev v gradnjo oz. nakup stanovanj javnega sektorja** (občine, javni stanovanjski skladi, država), kaj šele vsaj minimalni donos,

- to velja tudi za dosedanje davčno politiko glede obdavčitve prihodkov od najemnin za stanovanja lastnikov-fizičnih oseb, ki tudi sedaj postavlja v popolnoma neenak položaj najemodajalce-fizične in pravne osebe, kakor tudi pravne osebe v zasebni lasti v primerjavi z javnimi skladi,
- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **osnutek novega NSP ne temelji na jasnih ekonomskih merilih glede poslovanja s stanovanji v javni lasti**, obratno usmerja se celo v nove oblike proračunskega oz. parafiskalnega načina financiranja, kot n.pr. zelo nejasno predlagan nov prispevek za prenovo stanovanjskega fonda. "Nepremičninska okrogla miza" meni, da se vrednost vsakega stanovanja ex post vedno povrne: bodisi preko plačane najemnine najemodajalca, bodisi preko prikrite subvencije, ki jo prejme najemnik od najemodajalca,
- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" je potrebno narediti v prihodnje ločnico med javnim sektorjem in zasebnim, ter jasno razmejiti, da javni sektor ne more več graditi oz. investirati v stanovanja za prodajo na trgu in da mora biti zato tudi ciljna funkcija in vloga javnih skladov jasno določena (ohranjati oz. minimalno povečevati tržno vrednost in količino najemnih stanovanj za ranljive skupine).

2.7. Politika oz. odnos do lastniških in najemnih stanovanj

- osnutek na eni strani ponavlja znano ugotovitev o zelo visokem deležu lastniških stanovanj v RS (preko 90%) in pomanjkanju najemnih stanovanj in odsotnosti ustreznega normalnega najemnega stanovanjskega trga, na drugi strani pa ponovno predlaga bolj ali manj nadaljevanje dosedanje zmedene in neustrezne politike Stanovanjskega sklada RS s politiko začetnega najema in kasnejše prodaje najemnih stanovanj, kar je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" popolnoma neustrezno izhodišče; "Nepremičninska okrogla miza" meni, da bi morali čim prej **uveljaviti v osnovi realne tržne najemnine za vsa stanovanja v javni lasti** (občine, država, SSRS in drugi javni stanovanjski skladi), **za določene skupine upravičencev – ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev pa uvesti stanovanjski dodatek kot posebno obliko socialne pomoči**; "nizkoprofitna najemnina" kot nov instrument vodenja stanovanjske najemne politike je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" zelo nejasen in vprašljiv, nekonsistenten ukrep oz. način, ki ga "Nepremičninska okrogla miza" ne podpira,
- nekatere takšne v osnutku predlagane rešitve po oceni "Nepremičninske okrogle mize" vodijo k še večjemu deležu lastniških stanovanj in bodo še zmanjšale mobilnost prebivalstva, zlasti mladih, kar je resen dolgoročni družbeni razvojni problem,
- spodbujanje individualnega lastništva stanovanj preko ugodnih stanovanjskih kreditov sili iskalce stanovanj zlasti mlade družine, v vlaganje kapitala v stanovanjsko gradnjo oz. nakupe stanovanj, ker na sedanjem najemnem trgu nimajo realnih možnosti za najem primernih stanovanj; "Nepremičninska okrogla miza" zato ocenjuje, da bi mlade družine lahko uporabile kapital koristneje oz. bolj produktivno z vlaganjem n.pr. v nova delovna mesta, investicije v stanovanja pa bi prepustile profesionalnim, kapitalsko dovolj sposobnim investitorjem.

2.8. Vloga občin in strategija preнове stanovanjskega fonda



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- ni jasno opredeljena, zlasti na katerih področjih stanovanjske politike naj bi imele občine pomembno vlogo in na kakšen način in s katerimi sredstvi naj bi jo uresničevale n.pr. na področju zemljiške politike, komunalnega opremljanja zemljišč, prostorske politike itd.,
- "Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem opozarja na prevladujoče trende v Evropi, ZDA in drugih razvitih državah, da delež prenove stanovanjskih in drugih nepremičnin in prenove celih sosesk predstavlja že med 75-80% vseh gradenj, ne pa novogradnje na novih zelenih površinah, čemer NSP ne posveča praktično nobene prave pozornosti in vloge,
- zato bi moral **NSP predvideti pripravo posebne Nacionalne strategije prenove stanovanj in stanovanjskih območij (sosesk) ter sprejem občinskih programov prenove z določitvijo ciljev in sredstev prenove** (n.pr. dvig kakovosti stanovanj in stanovanjskega okolja, večje energijske učinkovitosti itd.), obvezne elemente prenove (urbanistične, arhitekturne, okoljske itd.), povezano tudi s cilji energetske prenove stavb v skladu z Direktivo 2010/31/EU o energetske učinkovitosti stavb.

2.9. Ustvarjanje pogojev za razvoj normalnega najemnega stanovanjskega trga

- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" **osnutek NSP ne izhaja iz jasno opredeljenih ciljev, nosilcev in mehanizmov za normalizacijo najemnega stanovanjskega trga**, ki ga danes nimamo in je deformiran na številne načine:
 - o obsežen "črni trg" najemnih stanovanj, posledica je administrativno špekulativno stanje podatkov v evidencah (koliko stanovanj je dejansko praznih?),
 - o zelo nizki prihodki države od davka na najemnine (samo do 5 mio EUR letno)
 - o neprofitna stanovanja (bolje neprofitne najemnine) kot posebna trajna stanovanjska pravica najemnikov takšnih stanovanj ne glede na kasnejše spremembe dohodkovnega položaja teh gospodinjstev,
 - o še hujši primer so službena stanovanja in druga »namenska« stanovanja (od poslanskih do drugih),
 - o popolnoma neizenačena obdavčitev najemnin za stanovanja v lasti fizičnih in pravnih oseb (razmerje obdavčitve 5:1 v škodo fizičnih oseb),
 - o v gradivu so nasprotujoča izhodišča, koliko je sploh najemnega trga, saj po eni strani navaja 9% od fonda stanovanj, po drugi strani pa je razumeti, da se oddaja petina stanovanjskega fonda³; potemtakem je ponudbe dovolj, vendar je na "sivem" oz. "črnem" trgu
- osnutek NSP ne izhaja iz realnih in jasnih predpostavk, kdo in na kakšen način naj bi zagotavljal ustrezno ponudbo najemnih stanovanj, temveč temelji na v bistvu **nerealni podmeni, da bodo zadostno število, strukturo, kakovost in ceno najemnih stanovanj zagotovili občine in novoustanovljeni regionalni skladi** ter država z nadaljevanjem gradnje "nizkoprofitnih in substandardnih" stanovanj, pri čemer te kategorije niso jasno določene; potrebno pa je nemudoma zagotoviti ustrezno število "začasnih" bivalnih enot v večjih urbanih sredinah, kar bi morala biti skupna prednostna naloga občin in države, tudi SSRS (ocena potreb 500 – 1000 enot),
- **usmeritev v zadovoljitev potreb po najemnih stanovanjih preko financiranja predvsem iz javnih finančnih virov je po oceni**

³ Pravih podatkov o dejanskem obsegu "črnega trga" najemnih stanovanj ni, ocene nihajo med 30.000-50.000 stanovanji



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

"Nepremičninske okrogle mize" nestvarna, zlasti v sedanjem javno-finančnem položaju, ki se bo nadaljeval pretežno do konca obdobja veljavnosti novega NSP (minimalna ocena potrebnih sredstev med 700 mio – 1 mlrd EUR do leta 2020) zato bi morali omogočiti in (z določenimi ukrepi spodbujati) vlaganja zasebnega kapitala na to področje, vključno s sredstvi pokojninskih skladov, zavarovalnic, bank itd.

2.10. Proučitev in spremembe obdavčitve najemnin za stanovanja

- **sedanja davčna politika na področju najemnin za stanovanja ni ustrezna**, vključno z novo 25% cedularno obdavčitvijo najemnin, ob nesorazmerno nizko normiranih oz. priznanih stroških (10%), ki je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" previsoka za lastnike-fizične osebe in ne ustvarja ustrezne ekonomske motivacije za vlaganje v najemna stanovanja ter bi zato morali resno proučiti ustrežnejši model oz. višino obdavčitve. **OPOMBA: več o tem v posebni prilogi tega gradiva "Pregled obdavčitve nepremičnin ter predlogi sprememb zakonodaje", februar 2013, priloga št. 2**
- efektivna obdavčitev najemnin je tako visoka za fizične osebe, ki so pretežni ponudniki naložbenih stanovanj, da jo je potrebno izenačiti z efektivno obdavčitvijo pravnih oseb (ki zanaša okrog 5%, preračunano po podatkih bilanc AJPES),
- normalna obdavčitev bo ljudi spodbudila k sklepanju formalnih najemnih pogodb, od tod pa bodo investitorji lahko prišli do informacij o geolokacijah, kjer se splača zgraditi naložbene nepremičnine v stanovanjsko oskrbo (obdelava baze ETN na GURS je že vzpostavljena z ZMVN),
- prvi grobi izračuni kažejo, da bi se že po 35.000 registriranih najemnih pogodbah letno nabralo ob optimalni 5% cedularni obdavčitvi vsaj 10 mio EUR več davka, najemniki in lastniki pa bi imeli večjo pravno varnost, manj selitev in "substitut" za lastniško uporabljene nepremičnine,
- "Nepremičninska okrogla miza" meni, da je prehod v bolj ustrezno obdavčitev in posledično krčenje sive ekonomije ter postopen prehod v pravno varnost, pomembna sprememba v večjo formalno ekonomijo,
- z dodatnim davčnim virom, bo lahko država dala več subvencij, ki letno ne dosegajo niti 10 mio EUR (glej A. Kožar, 23. Posvet v Portorožu, 2012, Koliko davčnih prihodkov izgublja država zaradi previsoke efektivne obdavčitve najemnin?),
- prilagamo zelo grob izračun obsega prikritih subvencij za vzorec 20.000 neprofitnih stanovanj, ki jih imajo skladi in občine v Sloveniji in znaša med 15 do 28 mio EUR letno, torej znaša realni transfer gospodinjstvom več za stanovanjsko oskrbo, kot pa gre denarja za subvencije preko proračunov⁴.

2.11. Stanovanjski dodatek – osnovni instrument ustvarjanja normalnega najemnega stanovanjskega trga⁵

"Nepremičninska okrogla miza" ugotavlja, da osnutek NSP sicer upošteva predlog uvedbe stanovanjskega dodatka kot pomembnega instrumenta za oblikovanje normalnega najemnega stanovanjskega trga, vendar ne vsebuje jasnih izhodišč in ciljev. Zato "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se ob sočasni ukinitvi dosedanjega sistema neprofitnih stanovanj uvede stanovanjski dodatek za vse ranljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev, vključno s tistimi z nizkimi mesečnimi dohodki (1. in 2. kvintil).

Pri tem je potrebno z zakonom določiti:

⁴ Prva ocena prelivanja je priložena v izračunih mag. Antona Kožarja – Inštitut za nepremičnine, maj 2013, priloga št. 2

⁵ Glej prilogo št. 4, dr. Ivo Lavrač



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- standarde/normative primerne stanovanjske površine in sobnosti glede na število članov gospodinjstva in nekatere posebne razmere:
 - o mlade družine
 - o osebe z ovirami
- raven vzdržnih stanovanjskih izdatkov glede na mesečne dohodke s pogojem, da člani gospodinjstva ne razpolagajo z lastnim primernim stanovanjem,
- dodatek s padajočo stopnjo glede na višino mesečnih dohodkov družinskih članov, vključno z določitvijo prihodkov, ki se oz. se ne upoštevajo pri izračunu mesečnih dohodkov, kakor tudi posebnih razmer (šolajoči otroci, ki začasno bivajo v dijaških oz. študentskih domovih, osebe z ovirami).

Dodatek naj ne bi bil odvisen od višine najemnine. predpostavka za stanovanjski dodatek je normalna in legalna tržna najemnina za stanovanje (ob dodatku ne potrebujemo neprofitnih in nizkoprofitnih najemnin), ki je različna na posameznih območjih in bi moral biti tudi stanovanjski dodatek posledično različen glede na sicer enako z zakonom določeno raven vzdržnih stanovanjskih izdatkov za celo državo in enak dohodkovni cenzus za gospodinjstva.

2.12. Drugi ukrepi za ustvarjanje normalnega najemnega stanovanjskega trga

"Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se resno prouči kot pomemben instrument za ustvarjanje normalnega najemnega stanovanjskega trga tudi uvedba socialnih agencij oz. vloga javnih stanovanjskih skladov z najemanjem stanovanj na trgu za določeno dobo od njihovih lastnikov in z njihovim oddajanjem v najem po sicer normalnih tržnih najemninah, kar bi po izkušnjah nekaterih drugih držav lahko učinkovalo kot nujen rizični "amortizer" med zasebnimi najemodajalci in najemniki stanovanj glede plačevanja najemnine, rizikov dolgotrajnih sodnih postopkov za odpoved stanovanjskega razmerja in izpraznitev stanovanj⁶.

"Nepremičninska okrogla miza" v zvezi s tem izrecno nasprotuje nadaljevanju politike SSRS in nekaterih občin za postopno prodajo sedanjih najemnih stanovanj.

"Nepremičninska okrogla miza" prav tako predlaga proučitev možnosti, da se sedanje zaloge neprodanih stanovanj pod hipotekami bank vložijo kot kapital v posebno namensko družbo ali v SSRS, ki jih bo potem dolgoročno oddajal v najem z normlano najemnino ob sočasni uvedbi stanovanjskega dodatka za rankljive skupine prebivalstva oz. gospodinjstev. Tudi to bi lahko pomembno vplivalo na oblikovanje normalnega najemnega stanovanjskega trga s ponudbo stanovanj po konkurenčnih najemninah. Pri tem "Nepremičninska okrogla miza" opozarja, da je v številnih primerih zelo problematična kakovost in struktura (velikost prostorov) teh neprodanih stanovanj.

2.13. Financiranje stanovanjske gradnje in preнове

- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" so **ponujena izhodišča za financiranje stanovanjske gradnje in preнове stanovanj neustrezna**, zlasti:
 - o nesprejemljiva je ideja o tem, da bi SSRS začel opravljati vlogo nosilca dolgoročnega varčevanja in kreditiranja stanovanjske oskrbe ter vlogo nacionalne stanovanjske hranilnice,
 - o takšne vloge SSRS ne more in ne sme opravljati kot državni stanovanjski oz. nepremičninski sklad, saj morajo v osnovi takšno vlogo opravljati poslovne banke, lahko pa tudi nove stanovanjske hranilnice z jasnim zasebnim lastništvom in kapitalom,

⁶ Glej več o tem v prilogi dr. Andreje Cirman, priloga št.1



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

- odgovoriti bi morali na vprašanje, zakaj se sploh ni razvilo hipotekarno bančništvo (hipotekarne obveznice itd.), ponovno oživljanje idej o tem, da bi se SSRS spremenil v hipotekarno ustanovo, bi bile edinstvene v Evropi,
- **namensko stanovanjsko varčevanje:**
"Nepremičninska okrogla miza" opozarja na **številne negativne izkušnje in nikakršne resnejše pozitivne učinke nekdanje Nacionalne varčevalne stanovanjske sheme** in zato meni, da ni nobenih pravih, utemeljenih razlogov za ponovno oživljanje te ideje
- ideja o uvedbi "posebnega prispevka za prenavo, ki naj postane glavni vir financiranja stanovanjske prenavo v javnem interesu" je po oceni "Nepremičninske okrogle mize" nepremišljeno nadaljevanje oz. povečevanje novih, dodatnih parafiskalnih finančnih instrumentov, pri čemer "Nepremičninska okrogla miza" opozarja, da bi morali predvsem **zagotoviti daleč bolj smotno in ciljno učinkovito uporabo sedanjih namenskih prispevkov na porabljeno energijo za energetska prenavo stavb**, katerih uporabo bi morali s posebnim zakonom dolgoročno pravilneje usmeriti v doseganje ciljev Direktive 2010/31/EU o energetske učinkovitosti stavb.

2.14. Vloga Stanovanjskega sklada RS in drugih javnih skladov

Predlagana ustanovitev lokalnih/regionalnih stanovanjskih skladov v solastništvu države in zasebnega kapitala predstavlja številne nejasnosti in je po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" neustrezen ukrep, saj je potrebno dati jasne odgovore zlasti na naslednja vprašanja:

- kako bo zagotovljena limitirana donosnost »v okviru določenih meja«?
- kakšna je realna možnost, da bo komercialni investitorji pripravljeni vstopiti po vsej državi, v takšno javno-zasebno partnerstvo?
- predlog opredeljuje prednost sklada, organiziranega kot gospodarska družba v tem, da »bo moral sklad poslovati pozitivno in s stroški svojega poslovanja ne bo bremenil proračunov občin in države. V nasprotnem bo sledil stečaj.« V nadaljevanju pa piše: »Sčasoma se bodo lokalni/regionalni skladi lahko dokapitalizirali z dodatnimi sredstvi občine, države, institucij EU, komercialnih investitorjev ter predvsem iz lastne ustvarjene dodane vrednosti, dokler kapital sklada ne bo dosegel primerne obsega glede na potrebe regije.« Takšne kontradiktorne izjave nakazujejo na potencialno velike težave, ki bi nastale kmalu po ustanovitvi takšnih skladov.
- po kakšnem kriteriju bodo določeni regionalni skladi, ki bodo pokrivali »več geografsko povezanih občin«?
- avtorji tudi računajo na povratna in nepovratna sredstva EU za financiranje aktivnosti skladov. Konkretno kateri sklad EU zagotavlja sredstva za tovrstno financiranje?

Naše mnenje je, da morajo biti lokalni stanovanjski skladi v 100 % lastništvu občin, saj sicer obstaja realna nevarnost prelivanja javnih sredstev v korist zasebnih investitorjev

- po oceni "Nepremičninske okrogle mize" osnutek NSP **ne vsebuje ustrezne kritične in jasne ocene dosedanje vloge in načina dela SSRS ter ne določa njegove bodoče vloge**, o čemer je nekaj ocen že v prejšnjih pripombah,
- zato je nujno v samem NSP in potem z ustrezno zakonsko regulativo točno določiti dejavnosti, vlogo in naloge SSRS pri uresničevanju ciljev oz. politike, določene z novim NSP, o čemer je potrebno opraviti temeljito razpravo na podlagi posebnega skrbnega pregleda poslovanja sklada v celotnem obdobju od njegove ustanovitve. Predvsem pa je treba prenehati z dejavnostjo Sklada na trgu gradnje in prodaje stanovanj.



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

3. STRUKTURA NOVEGA NSP

Po mnenju "Nepremičninske okrogle mize" bi moral biti nov NSP strukturiran na naslednji način:

3.1. Izhodišča:

- jasna, kratka identifikacija ključnih problemov stanovanjske oskrbe (ustrezna analitična podlaga),

3.2. Namen in cilji,

3.3. Ukrepi za uresničevanje ciljev skupaj z roki in nosilci za njihovo izvajanje

3.4. Finančni, zakonodajni in drugi okviri za uresničevanje ciljev

3.5. Vodenje stanovanjske politike v RS in spremljanje izvajanja NSP

3.6. Ocenjevanje učinkov izvajanja NSP (merila)

Glede upravljanja nacionalne stanovanjske politike predlagamo možno shemo v prilogi! ⁷

4. PREDNOSTNE NALOGE RS NA PODROČJU STANOVANJSKE POLITIKE

"Nepremičninska okrogla miza" ocenjuje, da bo za pripravo novega, bolj premišljenega in na ustreznih analitičnih strokovnih in bilančnih podlagah zasnovanega NSP potrebno več časa, v kolikor je namera sprejeti ustrezen in uresničljiv okvir dolgoročne nacionalne stanovanjske politike.

Zato "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se vzporedno z nadaljevanjem priprave osnutka novega NSP usmeri strokovni napor in aktivnosti pristojnih državnih organov tudi v **pripravo nekaterih konkretnih ukrepov za izboljšanje razmer na tem področju in normalizacijo stanovanjskega trga**. Konkretno "Nepremičninska okrogla miza" predlaga, da se pripravijo strokovne podlage za sprejem naslednjih nujnih ukrepov na tem področju:

4.1. sprejem zakona o stanovanjskem dodatku

4.2. sprejem zakona o subvencioniranju stanovanjskih kreditov za nakup novih stanovanj

- priloga 6 – pobuda za sprejem zakona⁸

4.3. proučitev ustreznosti sedanje obdavčitve nepremičnin večje vrednosti

- priloga 7 - predlogi in ocena,⁹

4.4. kritična revizija in spremembe programa dela in politike SSRS

4.5. priprava nacionalnega programa prenove stanovanjskega stavbnega fonda (zlasti energetske prenove) in sprejem ustreznega zakona

4.6. s spremembo Stvarno-pravnega zakonika določiti potrebno večino za sprejemanje odločitev o prenovi stavb v etažni lastnini (primerljiva rešitev z drugimi evropskimi državami, n.pr. 2/3 večina)

4.7. koordinacija strokovnega in raziskovalnega dela na posročju stanovanjske politike

- določiti, katere evidence in statistike ter bilance in sektorski računi bodo veljali kot temelj za spremljanje stanovanjske, socialne in finančne ter razvojne politike na ravni države in občin ter za poslovni svet (register stanovanj ali prostorski informacijski sistem, ki naj bi bil (Uredba iz 2007) že visoko uporaben in druga podobna sredstva spremljanja in upravljanja,¹⁰
- odločitev o koordinaciji strokovnega in raziskovalnega dela in nalogah stanovanjskega sveta (bilance in prognoze ter letna analiza).

⁷ Glej prilogo 5 "Vodenje stanovanjske politike v RS",

⁸ Glej prilogo 6 SNZ – FIABCI 15.05.2013

⁹ Glej prilogo 7 dr. E. Pirkmajer

¹⁰ Glej prilogo 8 T. Banovec



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Delovna skupina SNZ – FIABCI Slovenija:

- Franci Gerbec
- dr. Ivo Lavrač
- dr. Richard Sendi
- mag. Tomaž Banovec
- mag. Anton Kožar

Člani "Nepremičninske okrogle mize":

- Jože Podgoršek
- Franci Gerbec
- dr. Ivo Lavrač
- dr. Richard Sendi
- mag. Tomaž Banovec
- mag. Anton Kožar
- dr. Andreja Cirman
- dr. Edo Pirkmajer
- Leon Kobetič
- Bogdan Jamšek
- Tanja Šarec
- Zoran Veleski
- Bojko Jerman
- Mojca Šircelj
- Jožef Murko
- Andreja Škofič Klanjšček
- Jože Novak
- Franc Props