

## Delodajalci naj odpravijo potne stroške in financirajo najem <sup>17</sup>

02.09.2013 00:01 / Finance 168/2013

Oglasna priloga

**Predstavljamo ukrepe, ki jih je ministrstvu za infrastrukturo in prostor poslala skupina 13 organizacij**

Najemni in prodajni trg morata biti v ravnotežju, najemniki in najemodajalci pa morajo imeti na trgu povsem enak položaj kot gospodinjstva, ki imajo stanovanja v lasti. To je bistvo sporočila skupine 13 organizacij, ki je na ministrstvo za infrastrukturo in prostor poslala osem predlogov za spremembo stanovanjske politike.

S spremembami bi morali poseči v segment najemnih neprofitnih stanovanj, kjer je treba spremeniti sistem sofinanciranja, in tudi na profitni trg, kjer je treba z davki in drugimi ukrepi okrepiti tako najemanje kot tudi oddajanje.



Edina subvencija posameznikom na stanovanjskem področju mora biti stanovanjski dodatek ob najemu stanovanja, ki se izračuna enkrat na leto na podlagi izkazov o premoženjskem in dohodkovnem stanju upravičenca. Znižati je treba zdaj previsoko cedularno obdavčitev najemnih razmerij in povišati priznane stroške najemodajalcev.

### 1. Lastniška in najemna stanovanja

V Sloveniji imamo škodljivo razmerje med lastniškim in najemnim fondom stanovanj. Državna stanovanjska politika bi morala postopno spremeniti to razmerje. Prav obdavčitev bi lahko spodbudila oddajanje nepremičnin, ki jih lastniki ne uporabljajo. Drugi ukrep je vzpostavitev stanovanjskega dodatka, tretji pa postopno opuščanje nadomestil za prevoz na delo in namesto tega vzpostavitev financiranja najema stanovanja bliže delovnemu mestu.

Država mora pripraviti ukrepe, da bodo lahko lastniki stanovanj, ki tega bremena ne bodo več zmogli, svoje premoženje zamenjali za najem na način, da njihova socialna varnost ne bo ogrožena - odkup stanovanj javnih stanovanjskih skladov z dosmrtno pravico do uporabe. Znižati je treba zdaj previsoko cedularno obdavčitev najemnih

razmerij in povišati priznane stroške najemodajalcev.

## **2. Stanovanjski dodatek**

Edina subvencija posameznikom na stanovanjskem področju mora biti stanovanjski dodatek ob najemu stanovanja, ki se izračuna enkrat na leto na podlagi izkazov o premoženjskem in dohodkovnem stanju upravičenca. Dodatek mora biti dovolj visok, da si najem primerne stanovanja lahko privoščijo vsako gospodinjstvo. Tudi cenzus za pridobitev mora biti takšen, da bo krog upravičencev dovolj širok. Do dodatka morajo biti upravičeni tudi stanovalci v stanovanjih z dosedanjo neprofitno najemnino, ki se postopno zviša tako, da realno pokrije stroške, kot so že zdaj predvideni v stanovanjskem zakonu.

## **3. Stanovanjski sklad Republike Slovenije**

Vlogo SSRS je treba opredeliti na novo. Prodaja stanovanj v lasti SSRS in drugih skladov države ter občin ni sprejemljiva. Stanovanja morajo ostati najemna. Upravljanje teh stanovanj pa je treba prenesti na lokalne sklade. Tudi zato naj državna stanovanjska politika spodbudi ustanavljanje regionalnih stanovanjskih skladov.

## **4. Spremembe neprofitnih najemnin**

Spremeniti je treba zdajšnji sistem neprofitnega najema stanovanj v lasti javnega sektorja. Te najemnine morajo realno pokrivati vzdrževanje, upravljanje, financiranje, amortizacijo in drugo. Pokrivati morajo tudi dodatne stroške, ki jih bo morebiti prinesla sprememba davčne zakonodaje.

## **5. Davek na nepremičnine**

Davek na nepremičnine mora spodbujati oddajo stanovanj v najem. Davek naj bo preprosto izračunljiv, brez preveč posebnih obremenitev ali olajšav. Stanovanje naj postane premoženje, ki prinaša odgovornost za racionalno upravljanje.

## **6. Nove zazidalne površine - celostna prenova**

Stanovanjska politika mora prenoviti stanovanjski fond in soseske. Prekvalifikacija zemljišč v zazidalna za potrebe stanovanjske gradnje mora zato biti skrajna izjema, pri čemer je vedno treba upoštevati okoljski vidik in gospodarski interes širše družbe - komunalna infrastruktura, dnevne migracije in podobno. Nacionalna stanovanjska politika naj določi ukrepe za prenovo stanovanjskega fonda. Zakonsko naj uredi sistem odločanja o prenovi stanovanjskih hiš in zagotovi pomoč plačilno nesposobnim, da pri tem sodelujejo.

## **7. Analitika**

Obvezno je treba organizirati službo na ravni države, ki bo analitično spremljala razmere na stanovanjskem področju in zagotavljala ažurne podatke ter strokovne podlage za vodenje stanovanjske politike.

## **8. Usposobiti upravne organe za učinkovito stanovanjsko politiko**

Eden od temeljnih razlogov za neučinkovito stanovanjsko politiko so neskladja med politikami, ki jih na stanovanjskem področju izvajajo organi, pristojni za davčni sistem, socialne zadeve in gospodarstvo. Ker ta ministrstva niso sodelovala, se dogajajo stihijski posegi v delovanje trga nepremičnin. To morebitne investitorje odvraca od vlaganj v najemne stanovanjske nepremičnine. Investitorji iščejo stabilno poslovno okolje, povsem drugačno, kot je v Sloveniji.

**Kdo so predlagatelji**

- Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI
- Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- NSPIZ - Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja
- JSS MOL - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
- ZLAN - Združenje lastnikov nepremičnin
- Nepremičnine Celje
- Mreža za prostor
- ZDUS - Zveza društev upokojencev Slovenije
- Inštitut za nepremičnine
- Iniciativa za demokratični socializem
- Mladinski svet Slovenije
- Mestni mladinski svet Maribor
- CAAP - Center alternativne in avtonomne produkcije

---

**Nepremičninski informator je oglasna priloga.**

---

8346357