

- Slovensko nepremičninsko združenje - FIABCI Slovenija
- Zveza društev pravnikov Slovenije
- Gospodarska zbornica Slovenije – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
- Združenje lastnikov nepremičnin – ZLAN
- Pravniško društvo v Mariboru

**POVZETEK »Skupnih stališč, pripomb in predlogov okrogle mize
o delovnem osnutku SZ-2« 30.10.2019 (na GZS)**

- **VEČ GRADITI TER AKTIVIRATI IN OBNAVLJATI
OBSTOJEČI STANOVANJSKI FOND**
- **NE PREDVSEM OMEJEVATI IN PREPOVEDOVATI**

1. Splošne ugotovitve in pripombe

1.1. Ocena stanja na področju stanovanjske zakonodaje in razlogi za sprejem novega zakona

Ugotavljamo, da delovni osnutek novega SZ-2 ni pripravljen v skladu z določili poslovnika Državnega zbora RS, saj ne vsebuje ocene sedanjega stanja na področju stanovanjske zakonodaje in stanovanjske oskrbe prebivalstva ter s tem povezane razloge za sprejem novega stanovanjskega zakona.

Predlagane rešitve v delovnem osnutku SZ-2 ne obsegajo obrazložitve po členih, temveč samo kratek povzetek nekaterih pomembnejših novosti.

Posebej je pomembno, da **delovni osnutek zakona ne vsebuje ekonomsko finančnih ocen in izračunov posledic sprejema nekaterih predlaganih pomembnih novosti**, kot so državna poročila za stanovanjske kredite določeni skupini prebivalstva, enako ne glede podpornih mehanizmov za razvoj stanovanjskih zadrug itd.

Delovni osnutek SZ-2 ne navaja nobenih analitičnih podlag za njegovo oblikovanje, čeprav je znano, da so bile pripravljene v zadnjih letih nekatere raziskovalne naloge za izvedbo ReNSP 15-25 in za pripravo novega stanovanjskega zakona, ki pa jih delovni osnutek SZ-2 ne navaja.

1.2. Usklajenost izhodišč delovnega osnutka SZ-2 z ReNSP 15-25

Ugotavljamo, da so nekatera izhodišča in predlagane rešitve v predloženem delovnem osnutku samo deloma skladne s temeljnimi cilji in usmeritvami ReNSP 15-25 v posameznih rešitvah pa od njih celo bistveno odstopajo, ne da bi predlagatelj utemeljil razloge za takšna odstopanja. **ReNSP 15-25** je kot enega najpomembnejših ciljev določil zlasti **krepitev najemnega stanovanjskega trga tako s povečevanjem obsega javnih najemnih stanovanj, kakor tudi z aktiviranjem nezasedenih ali neustreznih zasebnih stanovanj**. Tako pa ugotavljamo, da je **iz delovnega osnutka možno razumeti** pomembno oz. celo izrazito usmeritev v ponovno povečevanje lastniških zasebnih stanovanj. Zato je po naši oceni nujno opraviti temeljito razpravo v Državnem zboru RS o dosedanjem uresničevanju ReNSP 15-25, po štirih letih od njenega sprejema.

Zato predlagamo:

1. **da Vlada RS najprej pred začetkom postopka za sprejem novega SZ-2 predloži Državnemu zboru RS celovito poročilo o uresničevanju ReNSP 15-25**, ki naj omogoči dovolj poglobljeno in temeljito razpravo o stanju na področju stanovanjske oskrbe prebivalstva in morebitno spremembo ciljev in nalog na tem področju;
2. **da Vlada RS pripravi** na podlagi razprave o uresničevanju ReNSP 15-25 **Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2021-2027 kot podlago za sprejem posebnega zakona za pospeševanje gradnje in najema cenovno dostopnih stanovanj**, ki bo določil spodbujevalne ukrepe in mehanizme za primerno stanovanjsko oskrbo zlasti socialno ranljivih in stanovanjsko prikrajšanih skupin prebivalstva; menimo, da je potrebno **poleg novega SZ-2 sprejeti poseben zakon o pospeševanju stanovanjske oskrbe** z natančno opredeljenimi pogoji in mehanizmi ter finančnimi okvirji, zlasti viri sredstev za njegovo izvajanje;
3. Nacionalni stanovanjski razvojni program 2021-2025 naj na predlog Vlade RS sprejme DZ RS, kar naj omogoči angažiranje dolgoročnih virov sredstev za gradnjo najemnih stanovanj tako iz sredstev prebivalstva, kakor tudi iz drugih virov (pokojninski in drugi skladi, zavarovalnice), še posebej pa tudi iz strukturnih skladov Sveta Evrope in kohezijskih sredstev EU za naslednje finančno perspektivo.

Menimo, da je popolnoma nerealno pričakovanje ali izhodišče, da bi lahko samo država iz proračunskih prihodkov uresničila tudi že sprejete dogovore iz koalicijskega sporazuma na stanovanjskem področju o izgradnji 10.000 novih javnih najemnih stanovanj.

1.3. Pojmi in definicije

Ugotavljamo, da delovni osnutek SZ-2 ne ureja v splošnih določbah definicij vseh pojmov, uporabljenih v samem osnutku zakona, kar povzroča probleme že pri razumevanju vsebine predlaganih rešitev, še bolj pa bo problematično potem njegovo izvajanje. Zato je potrebno vse uporabljene pojme dovolj natančno opredeliti, razen če gre za uporabo v drugih zakonih določenih pojmov oz. izrazov.

Posamezni pojmi pa so uporabljeni nepravilno ali nenatančno glede na njihovo opredelitev v »matičnih« zakonih ali pa se sklicujejo na bodočo ureditev v zakonih, za katere se sploh še ni začel zakonodajni postopek (n.pr. zakon o katastru nepremičnin).

2. Skupna stališča in pripombe k posameznim ključnim vsebinam zakona (poglavjem)

2.1. Upravljanje z večstanovanjskimi stavbami

Ocenjujemo, da predloženi delovni osnutek SZ-2 v določenem delu predstavlja napredek v primerjavi z veljavno ureditvijo v SZ-1 glede zagotovitve večje učinkovitosti upravljanja večstanovanjskih stavb, vendar **predlagane rešitve niso ustrezne glede pogojev za imenovanje upravnikov**, saj niso določeni minimalni pogoji glede njihove kapitalske in kadrovske ustreznosti in zavarovanja odgovornosti. Konkretno pripombe in predlogi glede upravljanja so oblikovane v prilogi.

2.2. Stanovanjska najemna razmerja

Predlagane rešitve glede stanovanjskih najemnih razmerij ohranjajo v pretežni meri dosedanje rešitve, ki ne zagotavljajo ustrezne pravne varnosti niti najemodajalcem niti najemnikom. Edina predlagana novost je sklepanje najemne pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, vendar ni predlagan noben premik glede urejanja razmerij pri stanovanjskih najemnih razmerjih za nedoločen čas. Zato na tem področju ni pričakovati nobenih premikov glede na sedanji prevladujoč način sklepanja najemnih razmerij samo za določen čas do enega leta.

Javna najemniška služba

Žal tudi predlagane rešitve ureditve javne najemniške službe kot možnega učinkovitega načina za spremembo položaja tako zasebnih lastnikov-najemodajalcev kakor tudi najemnikov niso ustrezne, ker postavljajo najemodajalca praktično v enak položaj kot pri klasičnem najemu za nedoločen čas oz. omejujejo možnosti urejanja razmerij na enake mehanizme, kot so določeni za dosedanja neprofitna stanovanja oz. bodoče stroškovne najemnine za stanovanja v lasti javnih lastnikov. Predlagana ureditev javne najemniške službe je zato neustrezna in nesprejemljiva.

Stroškovna najemnina

Menimo, da je predlagani prehod od dosedanjih neprofitnih najemnin na stroškovne najemnine za najemna stanovanja v javni lasti nujen pogoj, ki naj omogoči vzdržno gospodarjenje z javnimi stanovanji in njihovo obnavljanje. Ugotavljamo pa, da so nekatere rešitve v delovnem osnutku zakona glede določanja stroškovnih najemnin zelo sporne, saj za določitev osnovnih ekonomskih parametrov niso predložene ustrezne analitične podlage in utemeljitve. Zato je potrebno te določbe v celoti preveriti in ustrezno utemeljiti (več v konkretnih pripombah k 151. členu).

2.3. Omejevanje stanovanjskih tržnih najemnin

Predlagane rešitve glede možnosti omejevanja stanovanjskih tržnih najemnin z odloki občin so v delovnem osnutku opredeljene na neustrezen način ter tudi ne upoštevajo primerljivih ureditev v nekaterih drugih državah (n.pr. ZR Nemčija). Menimo, da je možnost administrativnega omejevanja tržnih stanovanjih najemnin oziroma njihovega povečevanja sicer možno urediti, toda samo kot

res izjemen in časovno omejen ukrep občine pod strogimi v zakonu določenimi pogoji.

Morebitno izjemno omejevanje rasti tržnih stanovanjskih najemnin ne more v nobenem primeru nadomestiti nujne priprave in sprejemanje osnovnih vzvodov in ukrepov za odpravljanje vzrokov za pretirano povečevanje tržnih stanovanjskih najemnin, to je zlasti ukrepov na strani količinske in kakovostne ponudbe primernih stanovanj z najemninami, ki so dostopne zlasti za socialno ranljive in stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva.

V zvezi s tem posebej opozarjamo, da občine sploh nimajo na razpolago podatkov o dejanskih tržnih stanovanjskih najemninah na svojem območju, ker na državni ravni ni urejen in zagotovljen sistem statističnega spremljanja tržnih stanovanjskih najemnin po občinah.

Zato je predpogoj za kakršnokoli omejevanje povečevanja stanovanjskih tržnih najemnin uvedba spremljanja teh najemnin po občinah ali za večje mestne občine tudi po delih občine in njihovo redno javno objavljanje.

Prav tako je nujno z zakonom določiti višino dohodkov posameznega gospodinjstva, ki jih je dopustno obremeniti z izdatki za nastanitev, ki morajo obsegati ne samo najemnino, temveč tudi obratovalne stroške stanovanja (več v pripombah k 206. členu).

2.4. Subvencija najemnine

Predlagana ureditev subvencij najemnine lahko pomeni po našem mnenju poslabšanje položaja zlasti najemnikov tržnih najemnih stanovanj, saj je predvidena samo subvencija do višine stroškovne najemnine. Veljavni SZ-1 določa namreč, da ima upravičenec pravico do subvencije, ki predstavlja razliko med dejansko oz. priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino, pri čemer se pri izračunu pripadajoče subvencije upoštevajo najvišje priznane tržne najemnine, določene s podzakonskim aktom. Predlagana nova ureditev z izhodiščem določitve subvencije do priznane stroškovne najemnine pomeni zaenkrat težko ocenljivo tveganje poslabšanja položaja številnih socialno najbolj ranljivih oziroma stanovanjsko prikrajšanih skupin prebivalstva, saj niso priložene nobene simulacije uvedbe takšnega načina določanja subvencij. Poleg tega predlagana subvencija sploh ne zagotavlja tudi pokrivanja stroškov obratovanja najemnega stanovanja.

2.5. Varstvo pravic najemnikov

Predlagana ureditev varstva pravic najemnikov preko občinskih svetov za varstvo pravic najemnikov pomeni samo nadaljevanje dosedanjega popolnoma neučinkovitega oz. neobstoječega sistema na podlagi veljavnega SZ-1, saj razen v eni mestni občini ni bil v 16 letih veljavnosti zakona ustanovljen takšen svet v nobeni občini. Tudi delovni osnutek SZ-2 ne določa obveznosti ustanovitve take oblike varstva pravic najemnikov, temveč jo ureja kot neobvezno, fakultativno možnost. Očitno je, da občine same doslej niso ugotovile nobene potrebe za organiziranje varstva pravic najemnikov.

Ob tem je potrebno ugotoviti, da so v praksi prisotni tudi problemi varstva pravic najemodajalcev glede izvajanja obveznosti najemnikov po samem zakonu (n.pr. prijava vseh uporabnikov najemnega stanovanja, izpraznitev stanovanja ob prenehanju najemnega razmerja itd.) ali po sklenjenih pogodbah. V številnih državah-članicah EU je z zakonom urejeno učinkovito varstvo pravic obeh pogodbenih strank, predvsem z obveznostjo predhodnega mirnega reševanja sporov v obliki conciliacije pred začetkom sodnega reševanja sporov.

Predlagani delovni osnutek zakona sploh ne ureja alternativnega reševanja sporov in obveznost države, da zagotovi organizacijo in delovanje določene oblike takšnega reševanja sporov med najemniki in najemodajalci. Zato je nujno to vprašanje v celoti na novo urediti (več v pripombah k 173.-175. členu)

2.6. Pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju

Predlagana ureditev pristojnosti države na stanovanjskem področju je pomanjkljivo opredeljena, še posebej glede:

- **spremljanja višine najemnin**, saj določa njihovo spremljanje samo na nivoju regije in države, ne pa tudi na ravni občin ali delov občin, kar onemogoča uveljavljanje sicer z osnutkom zakona predvidenih pravic najemnika glede oderuške najemnine (156. člen), saj predlagana ureditev ugotovitev oderuške najemnine določa najemnino, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj; predvidena preveritev višine najemnine »z vključitvijo cenilca« je po našem mnenju neustrezna in ne more zagotoviti preglednega in javno dostopnega spremljanja višine tržnih najemnin
- **vodenja registra stanovanj**, katerega organiziranje delovni osnutek sploh ne določa več, čeprav je po naši oceni vzpostavitev takšnega registra nujno za vodenje stanovanjske politike in nalog tako države, kakor tudi občin na tem področju; predlagamo, da se vzpostavitev tega registra določi kot naloga SS RS
- **nacionalnega stanovanjskega programa**, za katerega ni določeno obdobje njegovega trajanja, predvsem pa je neustrezno opredeljena njegova vsebina, saj ni predvideno, da je njegova vsebina poleg izvedbenih ciljev in pričakovanih (merljivih) učinkov teh finančnih in fizičnih kazalnikov tudi načrt financiranja s prikazom skupnih stroškov in virov financiranja, ne pa samo »indikativen finančni načrt«
- **stanovanjski svet** nima konkretno določenih pristojnosti in nalog, zlasti pri usklajevanju in obravnavi:
 - o stanovanjske politike v razvojnih in prostorskih načrtih države
 - o nacionalnih stanovanjskih programov
 - o zagotavljanju sredstev za izvajanje stanovanjske politike in nacionalnega stanovanjskega programa
 - o predlogov ukrepov za urejanje stanovanjskega trga, še posebej stanovanjskega najemnega trga
 - o predlogov ukrepov države na področju stanovanjskega dodatka oz. stanovanjskih subvencij.
 Zakon bi moral določiti tudi način sestave stanovanjskega sveta tako, da bi v njegovi sestavi obvezno sodelovali:
 - o ministri, pristojni za okolje in prostor, gospodarstvo, delo, dom in socialne zadeve
 - o predstavniki ekonomsko-socialnih partnerjev, še posebej tudi predstavniki združenj mladih in starejših oseb
 - o predstavniki stroke.

2.7. Stanovanjski sklad RS

Ocenjujemo, da so predlagane pristojnosti sklada določene zelo nejasno in nesistematično predvsem glede:

- finančnih spodbud za dolgoročno stanovanjsko varčevanje
- rentnega odkupa stanovanj
- sovlaganj z javnimi in zasebnimi investitorji
- zagotavljanje poroštev za kredite zadrug in državljanov, pri čemer namen poroštev zožuje samo na določeno skupino državljanov.

Delovni osnutek zakona v zvezi s tem ne določa pogojev, meril in finančnih virov za izvajanje takšnih nalog sklada.

Menimo, da je za izvajanje teh nalog nujno sprejeti poseben zakon o pospeševanjih stanovanjske oskrbe s cenovno dostopnimi stanovanji in urediti cilje, namene in pogoje ter celotno organizacijo izvedbe, pri čemer mora država v proračunu zagotoviti finančna sredstva za njegovo izvajanje.

Sedanje premoženje sklada in viri njegovih prihodkov po naši oceni ne omogočajo, da bi sklad lahko zagotavljal izvajanje teh nalog in vseh tveganj, povezanih s predlaganimi spodbudami.

Med naloga sklada pa je nujno določiti, da sklad organizira izvajanje javne najemniške službe za območje cele države in urediti njegove pristojnosti na tem področju, kakor tudi vzpostavitev in vodenje registra stanovanj.

Člani okrogle mize:

SNZ – FIABCI Slovenija

- Tomaž Banovec
- Matjaž Grilc
- Franci Gerbec
- Anton Kožar
- prof. dr. Ivo Lavrač
- Roman Rener
- dr. Andreja Cirman
- Marko Novak
- dr. Simon Starček
- Tomaž Černe
- Robert Geisler

ZDPS

- prof. dr. Lojze Ude
- doc. dr. Matija Damjan
- prof. dr. Miha Juhart
- Boštjan Koritnik

GZS-ZPN

- Boštjan Udovič
- Črtomir Remec
- Sašo Rink

ZLAN

- dr. Edo Pirkmajer
- dr. Aleksander Pavšlar
- Jana Turk
- Gregor Majnik

SNZ – Združenje FIABCI
predsednik Marko Novak

Zveza društev pravnikov Slovenije
predsednik prof. dr. Lojze Ude

GZS-ZPN
direktor Boštjan Udovič

ZLAN
predsednik dr. Edo Pirkmajer

Pravniško društvo v Mariboru
predsednica Bojana Kmetec Rošic