

Ljubljana, 16. 3. 2015

NEKAJ PRIPOMB K NSP **(Prispevek za razpravo v okviru SNZ - FIABCI)**

Iz dokumenta, ki ga je kot predlog za razpravo predložilo Ministrstvo za okolje in prostor oziroma Direktorat za prostor, graditev in stanovanja z datumom 12. 3. 2015 izhaja, da se je treba v naslednjem desetletnem obdobju lotiti vrste pomanjkljivosti na stanovanjskem področju pri nas ter predvsem posodobiti stanovanja ter sistem njihove graditve, obnove in upravljanja. Pri tem, naj bi si prebivalstvo **v večji meri** kot doslej zagotovilo bivanje v stanovanjih **na temelju najemne pogodbe in ne več pretežno z lastništvom**.

Tej načelni usmeritvi ne gre oporekati, pripomniti pa velja, da dokument ne opredeljuje dovolj jasno kolikšna javna sredstva naj bi v bodoče namenili v ta namen. Še manj pa je jasno **koliko, oziroma kolikšen del javnih sredstev, naj bi bil usmerjen v investicije na stanovanjskem področju in kolikšen v pomoč pri reševanju stanovanjskih oziroma bivalnih problemov prebivalstva**.

Dokument izhaja iz predpostavke, navedene na mnogih mestih, **da v Sloveniji primanjkuje stanovanj** in da so tržne najemnine previsoke. Ne eno ne drugo **ne drži, res pa je, da je precejšnjemu delu prebivalstva, zlasti mladim, mladim družinam in drugim »ranljivim skupinam« dostop do primernega stanovanja nedosegljiv**, ali pa vsaj resno **otežkočen** in da jim dosedanja sistem pomoči, ne daje ustreznih rešitev.

Za gornje stališče, da pri nas ni pomanjkanja stanovanj, govore številna prazna in neprodana stanovanja ter presežek stanovanj na najemnem trgu. Prav tako najemnine niso previsoke, saj tržne najemnine pogosto ne zagotavljajo niti primernega vzdrževanja stanovanj, kaj šele dobička investitorjem. Dokaz tega so poročila o poslovnem izidu gospodarskih družb, ki se ukvarjajo z oddajanjem stanovanj, pa tudi dejstvo, da je število institucionalnih (privatnih) investitorjev, ki bi vlagali v najemna stanovanja zanemarljivo. Žal predloženi dokument ne vsebuje teh podatkov in tudi ne analizira ekonomskega položaja najemodajalcev.

Iz gornje načelne usmeritve sledi, da bi NSP moral premakniti **težišče** naporov za ustrezno stanovanjsko oskrbo prebivalstva **iz gradnje novih stanovanj na lajšanje pogojev**, pod katerimi lahko prebivalci pridejo do stanovanja, ki so že na trgu oziroma, ki se bodo na trgu še pojavila.

NSP na več mestih govori o **potrebi gradnje neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanj**. Takšno označevanje stanovanj je zavajajoče. Dobiček v stanovanjskem gospodarstvu se realizira s prodajo ali z najemom, gradnja z namenom nizkega dobička oziroma zgube (za graditelja ali investitorja), pa je absurda. Potrebujemo stanovanja, ki bodo ustrezala potrebam in zmožnostim prebivalstva, ki bodo prodana ali oddana na trgu, na družbeni skupnosti pa je, da tistim, ki imajo težave solidarnostjo olajša dostop do njih. Na trgu gotovo ne potrebujemo nizkoprofitnih stanovanj, temveč kvečjemu nizkocenovna. Enako velja tudi za **bivalne enote**.

NSP govori o potrebi, da se sistem neprofitnih stanovanj in najemnin nadomesti s stroškovnimi in nizkoprofitnimi. Temu ne gre oporekati, vendar tudi ta sprememba ne rešuje osnovnega vprašanja, ki je, **ali je treba javno pomoč namenjeno prebivalstvu za lajšanje bivanjskih stroškov usmerjati prek najemodajalcev** v pretežno javni lasti, **ali pa prek socialnih transferjev neposredno** tistim, ki se za to kvalificirajo. V prvem primeru se pomoč kaže kot zguba ali vsaj zmanjšan prihodek pri institucionalnem najemodajalcu, v drugem pa kot poraba proračunskih sredstev za določen namen. Drugi način je neprimerno bolj transparenten, poleg tega pa omogoča uživanje bivanjske pomoči širšemu krogu prebivalstva, odgovornim za dajanje pomoči pa ciljno selektivno, časovno omejeno in po višini graduirano priznavanje socialnih transferjev. Bilo bi primerno, če bi sestavljavci Nacionalnega stanovanjskega programa o tem pridobili tudi **mnenje Računskega sodišča**.

Prehod na neposredne socialne transferje bi imel za posledico tudi sprostitev sredstev, doslej namenjenih izključno v izgradnjo stanovanj po naročilu državnih ali občinskih ustanov, za druge investicije v javnem interesu, zlasti za infrastrukturo. V NSP ni argumentov o tem, zakaj naj bi bile javne investicije v stanovanja bolj upravičene kot npr. v gradnjo in vzdrževanje infrastrukture, kot so ceste, šole in podobno. Ni upoštevano, da je možno s smiselno stanovanjsko in davčno politiko pritegniti v stanovanjsko izgradnjo privatna sredstva, kar je pri javni infrastrukturi možno le v znatno manjši meri.

NSP predvideva **postopno uvajanje stanovanjskega dodatka**, ki naj bi nadomeščalo sedanje oblike socialnih transferjev za lajšanje bivanjskih stroškov, vendar je na tem področju precej neambiciozen. Prve študije o izvedljivosti nadomeščanja neprofitne najemnine s stanovanjskim dodatkom so predvidene šele za leto 2016, o uvajanju sheme pa program ne postavlja časovnice. Prav tako med nosilce naloge postavlja le MOP, o MF ne govori, čeprav je jasno, da bo imela uvedba stanovanjskega dodatka močan vpliv na razporejanje javnih sredstev, pa tudi na investicijsko dejavnost v Sloveniji.

NSP govori o **potrebni spremembi davčne politike**, vendar tudi tu ne daje konkretnih predlogov, kaj šele zavezo. Kot kaže, bo v letošnjem letu izoblikovan zakon, ki bo urejal davek na nepremičnine, bilo pa bi smiselno, če bi NSP dal določene usmeritve tudi na področju obdavčevanja najemnin. Sedanji sistem, in njegovo izvajanje sta neustrezna, kar se kaže v velikem deležu sivega in črnega najema in stanovanj, ki so označena kot prazna oziroma zasedena brez najemne pogodbe. Ni ocene, koliko zgubi proračun z izogibanjem obdavčevanju in tudi ne, koliko bi bilo možno povečati priliv javnih sredstev z bolj učinkovitim in sorazmernejšim obdavčevanjem najemnin. Kot primer neustreznosti sedanjega sistema kaže izpostaviti dejstvo, da so »neprofitne« najemnine pri zasebnikih (neinstitucionalnih najemodajalcih) obdavčene z enako stopnjo kot tržne, vse skupaj pa povsem neodvisno od dobička, ki ga dejansko prinesejo.

NSP na več mestih izpostavlja **stanovanjske zadruga**, ali kooperative. Pri tem utemeljeno **in** prepričljivo upravičeno ugotavlja, da bi z njimi lahko rešili, ali vsaj reševali, marsikateri problem na stanovanjskem področju. Opozoriti pa kaže, da poleg stanovanjskih zadrug in tudi teh je več vrst, obstajajo še **drugi modeli lastništva** oziroma solastništva na stanovanjskem področju, ki omogočajo boljše in ekonomsko bolj učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb in sosek, kot sistem etažne lastnine, ki je v našem pravnem sistemu razmeroma dobro urejen. Sem sodijo med drugim tudi nepremičninski skladi, o katerih naj bi bila v kratkem pripravljena regulativa tudi pri nas in, ki bodo gotovo vplival tudi na odnose na stanovanjskem področju.

Kot relativna novost je v NSP navedena **Javna služba za najemniško upravljanje**. Ideja je vsekakor dobrodošla, saj je znano, da je uspešno in s pozitivnimi učinki uveljavljena tudi v nekaterih drugih državah. Pri tem pa ni jasno, kako in na čigav račun naj bi ta sistem zagotovil nižje najemnine od tržnih ter kako naj bi bila zagotovljena transparentnost ter enakopravnost uporabnikov takih shem. Ne glede na to, pa se postavlja vprašanje, ali je narava dejavnosti, ki naj bi jo ta služba opravljala res taka, da nujno zahteva ustanovo javnega sektorja in, ali je ne bi bilo možno zaupati upravniskim organizacijam, morda tudi stanovanjskim zadrugam, ki bi jo opravljale kot svojo poslovno dejavnost. Utegne se sicer pojaviti mnenje, da ta dejavnost upravljavcem ne bi omogočila dobička in da bi bila zato zanje poslovno nezanimiva, vendar bi bilo treba v tem primeru ugotoviti, ali je res primerno, da potencialno zgubo nosi organizacija javnega sektorja, pa naj je to Stanovanjski sklad ali kakšna druga služba. Vsekakor bi bilo treba preprečiti, da se prek najemniškega upravljanja odpro vrata še enemu dodatnemu viru za prikrite subvencije in nenamensko trošenje javnih sredstev.

Odkup stanovanja z doživljensko rento je v svetu uveljavljena, pri nas pa nova oblika, po kateri lahko lastniki stanovanj, lastništvo pretvorijo v dosmrtno rento. Zadevo bi bilo treba podrobneje preučiti, vsekakor je dejavnost blizu zavarovalništvu in bančništvu ter je zato vprašljivo zakaj bi jo poverili javnemu sektorju. Morda bi bila za dejavnost vsaj v začetku vezana na stanovanjski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja ali pa na kakšnega od nepremičninskih skladov, ki naj bi bili ustanovljeni v naslednjih letih. Morda bi bilo treba izvesti anketo med zainteresiranimi poslovnimi subjekti na temelju katere bi se odločili kdo naj bi prevzel naloge v zvezi s predlagano shemo.

Predloženi dokument daje vtis, da bodo z izvajanjem NSP naložene javnemu sektorju nekatere naloge, ki jih sedaj ne opravlja, ali pa jih opravlja le v manjši meri. S tega stališča je vprašljivo, kako je predlagani program v skladu s splošnimi prizadevanji o omejevanju rasti javnega sektorja. Zanimivo bi bilo **zahtevane naloge javnega sektorja** v programu **podrobneje opredeliti in kvantificirati** ter jih soočiti s pogledi in stališči ministrstev za javno upravo in finance.