



Številka: 805-01-1/2021/11 EPA 1621–VIII
Ljubljana, 16. 3. 2021

Predlog

Državni svet Republike Slovenije je na 38. seji, 17. 3. 2021, na podlagi druge alineje prvega odstavka 97. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06, 47/13 in 75/16), sprejel naslednje

M n e n j e

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) - druga obravnava

Državni svet je obravnaval Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: predlog zakona), ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada Republike Slovenije (v nadaljevanju: predlagatelj).

Državni svet **podpira** predloga zakona.

Kot ugotavlja Državni svet, praksa izkazuje potrebo po širši spremembi in nadgradnji stanovanjske zakonodaje, vendar se je predlagatelj v tem trenutku odločil najprej predložiti v obravnavo in sprejem tiste nujne spremembe zakona, ki bodo v relativno kratkem času dale pozitivne učinke in ne bodo zahtevale dodatnih administrativnih bremen. S predlagano novelo se prvenstveno želi ustaviti trend krčenja fonda javnih najemnih stanovanj ter vzpostaviti vzdržne pogoje za poslovanje stanovanjskih skladov. Ker občine in stanovanjski skladi s prenizko najemnino ne morejo več zagotavljati zadostnega stanovanjskega fonda, se kot ključni element predlaga uskladitev višine neprofitne najemnine. Vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja v višini 2,63 evra, s pomočjo katere se izračunava neprofitna najemnina, se od leta 2007 ni spremenila. Da bi stanovanjska točka odražala realno vrednost, se predlaga postopno zvišanje vrednosti točke na 3,5 evra v obdobju 3 let, nato pa bi se vrednost točke vsako leto usklajevala z letno rastjo cen življenjskih potrebščin. Posledično se spreminja sistem subvencioniranja najemnine, da uskladitev višine neprofitne najemnine ne bi prizadela socialno ogroženih najemnikov neprofitnih stanovanj. Medtem ko je starejše večstanovanjske stavbe z vidika kakovosti bivanja nujno treba obnoviti, je v praksi zaradi razdrobljenega lastništva težko pridobiti zadostna soglasja. Zaradi lažjega izvajanja vzdrževalnih in rekonstrukcijskih del, energetskih prenov ter odprave arhitektonskih ovir se zato predlaga znižanje potrebnih soglasij za izvedbo navedenih poslov v večstanovanjskih stavbah.

V nadaljevanju se s predlogom zakona vzpostavlja javna najemniška služba, ki jo bo izvajal Stanovanjski sklad Republike Slovenije in opcijsko tudi občinski stanovanjski skladi ter bo namenjena aktivaciji obstoječega, vendar nezasedenega

stanovanjskega fonda. Kot ugotavlja Državni svet, bo tovrstna javna najemniška služba imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, vezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotovljeno prejemanje rednih dohodkov. Pridobljena stanovanja bodo oddana upravičencem v podnajem po neprofitni najemnini. Zaradi spodbujanja investicij v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj se Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in občinskim stanovanjskim skladom omogoča višja stopnja zadolževanja, in sicer za 50 % izkazanega namenskega premoženja. Državnemu stanovanjskemu skladu se dodatno uvaja predkupna pravica pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji, kar predlagatelj utemeljuje s tem, da je tovrstni ukrep zagotavljanja trajnostnega gospodarjenja z zazidljivimi zemljišči v javnem interesu, saj je pomanjkanje javnih najemnih stanovanj eden ključnih razlogov za omejen dostop do primernih stanovanj.

Državni svet je bil seznanjen s stališčem Zbornice za poslovanje z nepremičninami oz. Združenja stanovanjskih skladov in Združenja upravnikov nepremičnin, ki podpirata predlog zakona, še posebej predlagano uskladitev neprofitne najemnine, ki se zadnjih štirinajst let ni spremenila in je glavni krivec za zmanjševanje fonda javnih najemnih stanovanj. Prav tako podpirata višjo omejitev zadolževanja stanovanjskih skladov, ki – poleg uskladitve neprofitne najemnine – predstavlja pomemben element za izboljšanje investicijskega zagona. Predlagana rešitev glede javne najemniške službe na kratki rok ne bo pripomogla k izboljšanju stanja, je pa že sama njena vzpostavitev dobrodošla in se jo lahko v okviru pilotnih projektov v prihodnje nadgradi. Na področju upravljanja večstanovanjskih stavb Zbornica za poslovanje z nepremičninami podpira predlog za nižanje potrebnih soglasij (npr. za zavarovanje stavbe kot celote) ali uvedbo elektronskega odločanja, ki se je v času epidemije izkazalo za izjemno pomembno. Zavzema se za čimprejšnjo uveljavitev predloga zakona in pričakuje, da se takoj pristopi k celoviti reformi upravljanja nepremičnin in v okviru tega pripravi zakon, ki bo uredil upravljanje z vsemi vrstami stavb z več etažnimi lastniki. Ob vsem tem pričakuje, da se v okviru napovedane reforme stanovanjske zakonodaje zagotovi sistemski vir financiranja stanovanjske gradnje in ostali predlogi, ki izhajajo iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

Kot ugotavlja Državni svet, reprezentativna združenja občin podpirajo predlagane zakonodajne rešitve, ki v luči pomanjkanja javnih najemnih stanovanj pomenijo prvi korak k ureditvi razmer, pri čemer pričakujejo čim prejšnji začetek priprav celovite reforme stanovanjske zakonodaje. Medtem ko pozdravljajo dvig neprofitne najemnine, sistem subvencioniranja in možnost dodatnega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, nasprotujejo uzakonitvi predkupne pravice Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri nakupu zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občin in je s prostorskim aktom opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb. Tak predlog po njihovem onemogoča prosto razpolaganje z zazidljivimi zemljišči in ni sorazmeren niti ne skladen z načelom avtonomije lokalne samouprave. Opozarjajo, da ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije že zdaj na voljo dovolj zemljišč (npr. nakup od DUTB, prijava na razpise in dražbe). Še posebej je sporno, da predkupna pravica ne velja v obratni smeri, saj za neprofitno stanovanjsko gradnjo ne skrbi le država prek Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ampak tudi občine z občinskimi stanovanjskimi skladi. Ocenjujejo, da ta rešitev pomeni preveliko administrativno breme za občine, saj bodo občine pri vsaki prodaji primorana tovrstna zemljišča najprej ponuditi Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, pri tem pa bo do

realizacije predkupne pravice prišlo v redkih primerih. Predlagajo tudi, da sredstva za subvencioniranje najemnikov neprofitnih stanovanj zagotavlja državni proračun in ne več občinski proračuni.

Državni svet podpira predlog zakona, s katerim se odpravljajo najakutnejše težave pri izvajanju stanovanjske zakonodaje in pomeni prvi korak pri vzpostavljanju bolj normalnih razmer na področju stanovanjske politike. Državni svet še posebej podpira dolgo pričakovano uskladitev neprofitne najemnine, ki bo omogočila pokrivanje stanovanjskih stroškov in zaustavitev trenda upadanja fonda javnih najemnih stanovanj. Z vidika prenove starejšega stavbnega fonda in izboljšanja kakovosti bivanja Državni svet tudi pozdravlja predlagano znižanje potrebnih soglasij za izvedbo določenih poslov v večstanovanjskih stavbah.

Državni svet je bil seznanjen, da pristojno Ministrstvo za okolje in prostor predloga reprezentativnih združenj občin za črtanje 32. člena, ki opredeljuje predkupno pravico Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri nakupu zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občin in je s prostorskim aktom opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, ne podpira. S predlagano rešitvijo v 32. členu predloga zakona se namreč želi zagotoviti trajnostno gospodarjenje z zazidljivimi zemljišči, ki naj bi v prvi vrsti služili izvajanju stanovanjske politike in zagotavljanju dostopnih stanovanj. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je glavni izvajalec Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in bo tovrstna zemljišča namenjal gradnji javnih najemnih stanovanj, ki bodo prvenstveno namenjena ranljivejšim skupinam populacije, in ne za gradnjo nadstandardnih stanovanj. Po mnenju Ministrstva za okolje in prostor je rešitev tudi sorazmerna, saj Stanovanjski sklad Republike Slovenije s tem pridobi le klasično predkupno pravico in ne bo vplival na samo prodajo zemljišča ali na ceno. S tem se tudi ne posega v lastninsko pravico občine.

Državni svet prav tako ugotavlja, da na Ministrstvu za okolje in prostor v tem trenutku ne podpirajo predloga reprezentativnih združenj občin, da bi sredstva za subvencioniranje najemnikov neprofitnih stanovanj zagotavljal državni proračun. Predlog zakona v kombinaciji z 28. členom Zakona o finančni razbremenitvi občin (Ur.l. RS, št. 189/20) po mnenju Ministrstva za okolje in prostor močno izboljšuje finančni položaj občin pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Po razpoložljivih podatkih na resornem ministrstvu ocenjujejo, da se bo ob uveljavitvi polne vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja v višini 2,63 evra, s pomočjo katere se izračunava neprofitna najemnina, priliv občinam povečal za skoraj 15 mio evrov. Ob upoštevanju 28. člena Zakona o finančni razbremenitvi občin (Ur.l. RS, št. 189/20) pa bo t. i. neto prihodek občin višji skoraj za 16 mio evrov. Ne glede na to, bo Ministrstvo za okolje in prostor predlog občin ponovno proučilo v okviru reforme stanovanjske zakonodaje in skušalo poiskati celovito sistemsko rešitev, ki bo vključevala tudi stanovanjski dodatek.

V luči predlogov Študentske organizacije Slovenije Državni svet opozarja na trenutne deviacije na področju najemanja in oddajanja stanovanj, saj so zaradi finančno donosnejšega kratkoročnega oddajanja nepremičnin v turistične namene stanovanjske kapacitete za študente in ostale mlajše populacije nedostopne. Pri tem praksa kaže, da se v turistične namene oddajajo tudi neprofitna najemna stanovanja, kar je nedopustno. Državni svet pričakuje, da bo reforma stanovanjske zakonodaje naslovila tudi tovrstne težave in jih z vzpostavitvijo ustreznih ukrepov tudi odpravila. V zvezi s tem je bil Državni svet seznanjen z odgovorom pristojnega Ministrstva za

okolje in prostor, da že sam predlog zakona odgovarja na tovrstne dileme. Predlog zakona usklajuje neprofitno najemnino, da bo krila vse stroške, s čimer se odpira prostor, da lahko občine normalno vzdržujejo obstoječi stanovanjski fond in sčasoma začnejo z novogradnjo. Z višanjem zadolževanja republiškega in občinskih stanovanjskih skladov pa slednja dobivajo nova zagonska sredstva za gradnjo novih stanovanj. Kot je bil seznanjen Državni svet, na pristojnem Ministrstvu za okolje in prostor pričakujejo učinek tudi iz naslova predvidene javne najemniške službe oz. javnega najema stanovanj, ki bodo prvenstveno namenjena mladim in mladim družinam in tistim, ki neuspešno kandidirajo za stanovanja na občinski ravni.

V nadaljevanju Državni svet pričakuje, da bo Vlada oz. pristojno Ministrstvo za okolje in prostor v najkrajšem možnem času pristopilo k celoviti reformi stanovanjske zakonodaje in naslovilo ostala odprta vprašanja, poiskalo usklajene in kompromisne rešitve med vsemi deležniki na področju stanovanjske politike ter uredilo razmere na stanovanjskem področju v okviru ciljev, ki si jih je država zadala z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

* * *

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Dejan Crnek.

* * *

Predlog mnenja Državnega sveta je pripravljen na podlagi Poročila Komisije za lokalno samoupravo in regionalni razvoj.