



KOMISIJA ZA BIVANJSKI STANDARD
(Mandatno obdobje 2019-2023)

Ljubljana, 18.8.2020

**Zapisnik 2. redne seje Komisije za bivanjski standard,
ki je bila dne 18.8.2020 ob 10. uri
v veliki sejni sobi ZDUS, Kebetova 9, Ljubljana**

Prisotni člani: **Stanko Žagar**, predsednik komisije; **Srečko Kolar**, podpredsednik komisije in člani: **Alojz Pečan** in **Anka Sotlar**.

Opravičeno odsotni člani: **Dragislava Cankar**.

Prisotni drugi vabljeni: **Vera Pečnik**, podpredsednica ZDUS; **Zdravko Malnar**, član Nadzornega sveta Nepremičninskega sklada PIZ d.o.o. in **Nika Antolašič**, tajnik ZDUS in zapisničarka seje.

Opravičeno odsotni drugi vabljeni: **Janez Sušnik**, predsednik ZDUS in **Tomaž Banovec**, član Strokovnega sveta ZDUS in predsednik Strokovnega tima za razvoj ZDUS.

Stanko Žagar je po uvodnem pozdravu prisotnih predstavil temi za razpravo – to sta noveli zakonov (op. stanovanjskega in gradbenega).

AD 1 Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (R 20 8 2020)

Stanko Žagar je uvodoma obrazložil, da se zakon opredeljuje predvsem v smeri vrednotenja najemnin za neprofitna stanovanja in določene spremembe v zvezi z javno najemno službo, ki naj bi bila pri stanovanjskih skladih, oz. najverjetneje pri stanovanjskih podjetjih. Zdi se mu, da se zadeva v celoti centralizira, oz. usmerja na večja mesta, med tem, ko bi v manjših mestih sklade upravljali upravitelji. Glede na prebrano je razumeti, da so registri nepopolni in med seboj neusklajeni. Za ustanovitev javne najemne službe ni določeno po kakšnih pravilih in kako bo delovala in je odprto vprašanje ureditve tega, npr. s pravili. Namen je, po razpravi pripraviti pripombe na novelo zakona in to posredovati na MOP. Usmerili bi se zlasti na tri pomembnejše točke:

1. Organizacija javne najemne službe za upravljanje z nepremičninami – kako bodo delovale in na osnovi katerih podatkov, kako na primeren način pridobiti stanovanja in jih ob primerni najemnini dati v uporabo iskalcem stanovanj;
2. Fond obstoječih stanovanj – obnova stavb in stanovanj ter prilagoditve za bivanje starejših (kar 65.000 starejših v Sloveniji biva v lastnih stanovanjih, velik del tudi v neprilagojenih in jih je težko preseliti, sploh v novo okolje ali celo skupnosti);
3. Regulacija zbirk podatkov – le-te so osnova za vsako nadaljnje ukrepanje.

Tu je še odprta problematika gradnje dvigal in prenove, oz. prilagoditve stanovanj. Prav tako je vprašanje, kje najti vire iz kohezije, da bi se predlagani ukrepi lahko izvedli. Nabor aktivnosti je torej pester, izplen pa ne preveč obetaven.

Vera Pečnik je k predstavitvi dodala, da so bili predstavniki ZDUS na MOP še v prejšnji vladi in je ugotovljeno enako kar se tiče javne najemne službe, ki bi v prihodnosti skrbela za prevzeme in oddajo stanovanj v najem. Problematično je, da so podatkovne baze nepopolne. Glede velike deleža starejših, ki živijo sami, je povedala, da so v programu Starejši za starejše naredili analizo med starejšimi od 69 let, ki živijo sami, in sicer je bilo ugotovljeno, da jih več kot polovica ni zainteresirana za take oblike menjav in najemov, da želijo ostati doma. Opaža tudi, da mladi velikokrat rečejo, da naj pri zakonu delamo zgolj za področje starejših in se naj ne vtikujemo na področje mladih, ne glede na to, da delujemo medgeneracijsko.

Tomaž Banovec je do seje izpostavil sledeča vprašanja:

1. Ali je korektno, da imamo sedaj namesto že pripravljenega osnutka SZ-2 samo novelo SZ-1?

Novega Stanovanjskega zakona, ki bi popravil in deloma nadomestil SZ-1 iz leta 2003 ne bomo dobili pred letom 2024 ali 2025. Nove davčne nepremičninske zakonodaje tudi ne bomo dobili v tem vladinem mandatu. MVN se kot že dokaj formalno uporabna baza podatkov za socialne politike in subvencija najemnin za nastanitev ima vsebinsko pomen. Imamo pandemijo in popolnoma nova ravnanja vlade gospodarstva, gospodinjstev in drugih. Prihranki gospodinjstev so dokaj veliki, bančne obresti so blizu ničle. In kot kaže bo tudi evropska tiskarna denarja delala še naprej, tudi po juliju 2020, ko smo Slovenci zadovoljni z dodelitvijo za prihodnja leta. Rahljajo se maastritski kriteriji - ali smo za to pripravljeni?

Smo torej pred pomembnimi odločitvami na področju nastanitve in upravljanja s stanovanjskim skladom v celoti. Opozorila OECD po 10 letih so skoraj ista, veliko se ni spremenilo. In ReNSP15-25 se po toliko menjavah ni analizirala in ne uresničevala. **In to je edini veljavni osrednji stanovanjski dokument, ki ga je sprejel DZ. In akcijskega programa ali nacionalnega nastanitvenega in z njim stanovanjskega plana za njegovo uresničevanje.**

2. Analiza ReNSP 2015-2025 je torej nujno potrebna.

Tudi ob sprejemu (nujne bližnjice) novele SZ-1 (iz leta 2003) je potrebna analiza cele ReNSP15-25 vsaj v delih, ki so pomembni za nov položaj opisan v točki 1. Treba jo je obnoviti in sprejeti nekaj novih izhodišč ali pobud in predlogov iz prejšnjih časov, preden je prišlo do sprememb vlade in odločitve, da SZ-2 ne bo pripravljen in sprejet v tem mandatu. **Ali je do sedaj tako določena stanovanjska razvojna politika še konsistentna?** Zanimivo - v besedilu novele je ReNSP uporabljena za načelno podporo vsebine novele, ostale naloge in zaveze iz ReNSP pa kot kaže ne veljajo. Potrebovali bi analizo izvajanja tega dokumenta razvojne stanovanjske politike. V ZDUS smo dali veliko pobud in predlogov.

Predlagamo, da se nujno izvede analiza **ReNSP 2015-2025**. Če to ni mogoče takoj ob določanju besedila NSZ-1, naj se ta določi naloga v končnih določbah Novele SZ-1.

Razlog za to nujno delo je bil povedan in obravnavan na posvetovanjih in tudi na zadnjem v Portorožu v novembru 2019. In je sedaj, ko se v avgustu 2020 dela seznam nalog za uporabo evropskih sredstev.

3. Uporaba podatkov iz Množičnega vrednotenja nepremičnin in reforma nepremičninskih davkov.

Ali je sedanji točkovačni sistem (koliko je star) iz prejšnje socialistične ureditve pred denacionalizacijo stanovanj in druge socialne politike res dobra podlaga in rešitev?

- a) OECD nam v juliju 2020 ponovno predlaga povečanje in modernizacijo določanja in zbiranja nepremičninskih davkov in njihovega postopnega povečanja. To sicer predlaga že 10 let. Zadnje poročilo julij 2020 to ponovi. Slovenija je, kot kaže, v začetku leta 2020 prizadevanja za modernizacijo te ureditve ustavila.
- b) MVN je primarno sicer namenjen in izdelan za davčni namen in uporaba preložena na leto 2021. Zanimivo, uporablja pa se za določanje premoženjskega in dohodkovnega statusa gospodinjstev in določitev socialne pomoči zanje, torej za socialne pomoči.
- c) In na katero vrednost naj se nasloni preračun sedanje neprofitne ter iz nje izračunana stroškovna najemnina? Ali ne bi bilo ustrezno uporabiti konkretnih posplošenih vrednosti v noveli SZ-1 vsaj za obravnavanje javnih neprofitnih najemnih stanovanj?
- d) Stanovanjski skladi in drugi javni najemodajalci so bili dolžni spremljati te vrednosti že sedaj za svoje enote, ki so jih morali urediti v svojih registrih.

Predlog: Podatki iz MVN naj se uporabijo za določitev stroškovne najemnine javnih najemnih stanovanj. Bistveno pri tem je harmonizacija ocenjevanja vrednosti javnih stanovanjskih nepremičnin tudi v okviru in med različnimi ministrstvi službami in občinami.

4. Potrebe po »netržnih« javnih najemnih stanovanjih (z ustrezno socialno plačljivo najemnino).

- So tudi v NSZ-1 določene z Anketo ki jo je izvedel SSRS s podatki in potrebami za leto 2016. Izkazana ocena potreb po javnih najemnih stanovanjih (neprofitnih najemninah) je postala osnova za plansko določitev 10.000 novih neprofitnih najemnih stanovanj. Čas izvajanja ankete potreb po JNS z tedaj z neprofitno najemnino je podlaga tudi za NSZ-1.
- Prvo - njena predpostavka ni bila revidirana glede na predpostavljen in napovedano stroškovno najemnino (ki je kot kaže popravljena povečana neprofitna).
- Drugo - vse občine niso odgovarjale, imamo pa vsaj tri razvojne socialne politike in strategije (ReNSP, ReSvar in StDŽD, ter nekaj drugih). In napovedanega Državnega programa razvojnih politik, ki bi to usklajeval in povezoval še nimamo.
- Sursove Registrske popise prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj (2011, 2015, 2018) in druge uradne evropske statistike in napovedi se uporabljajo selektivno. Primer: Padeč števila in deleža najemnih javnih in zasebnih stanovanj se niti ne omenja. Število starejših ljudi od 65 let raste (v letu 2018 jih je 74.000 v prav toliko stanovanjih) in podobno. Ostaja problem uporabe izraza nastanitev in položaja stanovanj v njem.

- Vprašanje: Ali se s predlogom NSZ-1 ureja samo transformacije najemnin za javna najemna stanovanja iz neprofitne v stroškovno najemnino?
- Kako ustaviti izračunan in znan negativen trend padanja tržnih in netržnih najemnosti v NSZ-1 ni izkazano? Registrski popis na dan 1.1.2021 bo gotovo izkazal povečan negativen trend sedanjega padanja najemnosti v državi.

Poleg tega določilo SZ-1 o možnem povišanju neprofitne najemnine za 30 % ni bilo uporabljeno nikjer, čeprav je zakon s tem tudi formalno povedal. Da je preveze točkovačni sistem nepopolni in zgodovinsko sporen.

5. Gospodinjstva in NSZ-1.

Novela SZ-1 zelo veliko govori o gospodinjstvih (več kot 30 krat). Gospodinjstva so vsebinska – socialna in tehnična in s tem pravna osnova za izračun njihovega dogodkovnega položaja in s tem pravic do subvencioniranih najemnin. Ali predlagatelj ve, da se s 1.1.2021 ukinja evidence gospodinjstev, ki so jo vodili na MNZ.

Kdo bo torej določal gospodinjstva za potrebe določil NSZ-1? Komentar: S 1.1.2021 se ta evidenca ukinja. Prošnje SURS za ohranitev so bile zamen. Vprašanje, kako bo izvajalec novele SZ-1 določil pravno in konkretno gospodinjstva, ki so predmet obravnave.

Stanko Žagar je vsled sedanjemu bivanjskemu statusu starejših dejal, da prevlada občutek, da se izogibamo razpravi o ureditvi obstoječega stanovanjskega fonda. Meni, da v kolikor bi bilo to urejeno, bi bil ta del rešen.

Srečko Kolar je izhajajoč iz prakse svojo razpravo usmeril predvsem v sezname in predstavil lokalni problem. Kot večji problem vidi tudi dejanski popis, ki bi omogočil v točne podatke objektov (poslovni, stanovanjski ipd.). Da bi javna najemna služba to uredila, ne verjame.

Alojz Pečan je omenil, da država slabo deluje tudi na regulativi najemnin.

Zdravko Malnar je podrobno prebral spremembe, ki jih predvidevata obe noveli zakonov. Izstopajo javna najemniška služba, vzdrževanje obstoječega fonda in regulacija le-tega. Kratko je pojasnil delovanje Nepremičninskega sklada PIZ d.o.o. Nadalje je navedel tudi področje dviga vrednosti točk in s tem dvig vrednosti najemnin, kar bo v 3-5 letih pomenilo 25 % dvig. Profitna najemnina naj bi se dvignila za 5 %, z 80 na 85 %. Kar se tiče javne najemne službe, jo podpira in meni, da bo morala država pridobiti zaupanje ljudi - lastnikov nepremičnin in pa upoštevati tudi možnost drugačnega pogleda dedičev oziroma svojcev, ki si bodo ravno tako želeli urediti svoje stanovanjsko vprašanje. Zadeva je v mnogo čem vezana tudi na Zakon o dolgotrajni oskrbi in zavarovanju za dolgotrajno oskrbo.

Vera Pečnik je prisotne opozorila na pravkar izdano brošuro *Organizirane oblike zagotavljanja kakovostne starosti: Oblike dejavnosti, bivanja, oskrbe in nege v tretjem življenjskem obdobju* ter na kratko obrazložila vsebino. Prisotne je prosila, naj brošuro pregledajo in preberejo, saj v določenih delih (op. pripravil Tomaž Banovec) obravnava problematiko, ki jo pokriva in obravnava ta komisija.

Sklep št. 1: Pričakuje se ureditev vseh administrativnih virov in registrov nepremičnin, ki so osnova za vsako nadaljnje delo javne najemne službe.

Sklep št. 2: Podpira se ustanovitev javne najemne službe, pri čemer naj se določi, kako in pod katerimi pogoji bo delovala javna najemna služba.

Sklep št. 3: Zagotovi naj se prenova obstoječega stanovanjskega fonda, s katerimi bi zagotovili bistveno zmanjšanje potreb po dodatnih kapacitetah v domovih za starejše, za to pa naj se tudi poišče vse možnosti financiranja iz Evropskih skladov.

AD 2 Zakon o spremembah in dopolnitvah gradbenega zakona

Stanko Žagar je dejal, da se novela gradbenega zakona že nekoliko nagiba k določenim rešitvam. Slednja določa, da se posamezni posegi lahko dosežejo lažje in hitreje, z manjšim deležem soglasij stanovalcev ali pa celo brez. Med te posege se lahko umesti tudi vgradnje dvigal in druge manjše prilagoditvene posege.

Srečko Kolar je predstavil lokalni primer vgradnje dvigala in očitek, kako so dobili vse zastonj. To ne drži, upokojnenci so celo dvakrat prispevali k gradnji objektov nasploh in to bi morali mladi vedeti. Slednje je tudi razlog, da imajo danes nižje pokojnine, kot bi jih imeli sicer. Dvigala bi sicer rešila marsikateri problem in bi tudi zmanjšala pritisk na DSO. Podal je tudi pobudo na področju energetske učinkovitosti, namreč sedanja ureditev to omogoča le podjetjem in družbam, ne pa tudi društvom. Enako velja za ukrepe Eko sklada.

Vera Pečnik je pri tem opozorila, da je nujno potrebno spremljati tudi Evropske razpise, preko katerih bi lahko prišli do sredstev za tovrstne posege, da pa je to sicer naloga MOP.

Anka Sotlar je glede vgradnje dvigal omenila prispevek iz časopisa, kako so to uredili na Hrvaškem, slednje je bilo tudi demantirano. Dvigala so se gradila sočasno ob obnovi fasad.

Alojz Pečan je predstavil lokalni primer, ko je prišlo do gradnje dvigala in omejitve uporabe na tiste, ki so slednje tudi plačali. Sam je poskusil tudi z ureditvijo financiranja na občinskem nivoju, a ni uspel.

Sklep št. 4: Novela gradbenega zakona je dobrodošla, predvsem v delu, ki omogoča izvajanje manjših posegov brez številnih soglasij vseh stanovalcev.

Seja je bila zaključena ob 11.40 uri.

Zapisala:
Nika Antolašić
Tajnik ZDUS

Stanko Žagar
Predsednik komisije