

Komisija za bivanjski standard

Ljubljana, 08. 10. 2024

**Zapisnik 2. redne seje Komisije za bivanjski standard,
ki je bila v četrtek, 19. 9. 2024 s pričetkom ob 10.00 uri na ZDUS**

Prisotni člani: Stanko Žagar, Jožef Prevolšek, Dragislava Cankar, Anka Sotlar

Prisotni drugi vabljeni: Željko Kljajić, Črt Kanoni (delno)

Opravičeno odsotni vabljeni: Zdravko Malnar, Irena Sirotič Dobrila

AD 1 Ugotovitev sklepčnosti in potrditev dnevnega reda

Željko Kljajić je pozdravil vse prisotne člane in povedal, da bo na sestanku prisoten zgolj on, ki je pristojen za to komisijo in besedo predal predsedniku komisije.

Stanko Žagar je uvodoma pozdravil prisotne in ugotovil sklepčnost. Na predlog podpredsednika KBS je bil soglasno sprejet sklep št. 1.

Potrdi se dnevni red 2. redne seje:

Sklep št. 1:

- 1. Ugotovitev sklepčnosti in potrditev dnevnega reda**
- 2. Bivanje starejših v večstanovanjskih stavbah**
- 3. Oskrbovana stanovanja**
- 4. Davek na nepremičnine**
- 5. Memorandum ZDUS 2024**
- 6. Priprava gradiva za okroglo mizo Festivala za tretje življenjsko obdobje**
- 7. Razno**

AD 2 Bivanje starejših v večstanovanjskih stavbah

Stanko Žagar je povedal, da se na področju urejevanja večstanovanjskih stavb še ni zgodilo nič. Glede na to, da država predvideva gradnjo 20.000 stanovanj, je predlagal obnovo in prilagoditve stanovanjskega fonda. Prvi korak pa je to, da se ugotovi kaj sploh imamo. Meni, da moral ZDUS na strokovnem svetu predlagati ta predlog, da se lotimo urejanja večstanovanjskih stavb, ki danes niso primerna za bivanje starejših. Kar nekaj let se ni zgradilo novih domov za starejše, izjemoma privat zadeve. Manjka tudi ljudi, ki bi lahko skrbeli za starostnike.

K celotni zgodbi, bi bilo potrebno pritegniti tudi mlajše. Vsak lastnik stanovanja ima nekoga za seboj, ki bo stanovanje podedoval, in bo tudi on prišel enkrat v leta, ko bo potreboval starejšim prijazno bivanje. Kar zadeva novogradenj (20.000 stanovanj v 10ih letih), moramo

nujno narediti pregled kaj sploh imamo in se šele potem odločiti kaj pravzaprav potrebujemo.

Druga težava pa je najem. V Ljubljani je cca. 11.300 nenaseljenih stanovanj. Vprašanje je: kakšna je lastniška struktura teh stanovanj. Znano je, da lahko en lastnik razpolaga z večjim številom stanovanj, ki pa jih ne nujno oddaja ali pa jih oddaja na črno. Davek na oddajo nepremičnin je namreč previsok. Marsikdo se tudi boji vzeti najemnika zaradi najemnega razmerja – saj v veliko primerih najemnika ne moreš spraviti ven iz stanovanja. Treba bi bilo urediti tudi davek na nepremičnine in najemna razmerja. Predsednik KBS pogreša resen in konkreten pregled stanja.

Željko Kljajić je omenil, da gre danes veliko starejših ven iz blokov, ker iščejo stanovanja v pritličjih. Meni, da bo problem, če država ne bo pomagala z ugodnimi krediti ali pa subvencijami pri izgradnji dvigal. Stanko Žagar se sprašuje kako je z evropskimi sredstvi. Anka Sotlar je komentirala, da se vrednost stanovanj poveča, če je v bloku dvigalo.

Sklep št. 2: ZDUS naj pripravi predlog, da se poleg gradnje novih stanovanj naredi tudi analiza obstoječega stanja. Po analizi pa naj se pristopi k sanaciji in gradnji dvigal, da bi lahko starejši čim dlje ostali v svojem domu.

AD 3 Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se v Sloveniji dogajajo dvotirno. To kar gradijo državne institucije in nepremičninski sklad, so namensko najemna oskrbovalna stanovanja. To so tržna stanovanja, ki jih lahko kupi kdorkoli. Tudi če je v 1. fazi, prvi stanovalec starejši od 65 let, kar je pogoj, da greš v oskrbovalna stanovanja, drugi ne bo več. To potem niso več namenska oskrbovalna stanovanja ampak so stanovanja za splošno rabo, za denar.

Zakonodaja oskrbovanih stanovanj izhaja iz 2005, ko je bil sprejet 1. pravilnik, ki je urejal pogoje za gradnjo. Opredelil je osnovne pogoje kako se stanovanja gradijo in opremijo. Vendar so v popravku pravilnika, leta 2011, določene člene črtali, tako da je izpadla oskrba na daljavo t. i. e – oskrba. Ni bila več obvezna. Zato danes ogromno teh stanovanj, ni opremljenih z e – oskrbo. To pomeni, da ni klica na prvo pomoč. V pravilniku iz 2011 je bilo kar nekaj členov zbrisanih, ki so zagotavljali te osnovne pogoje. Stanko Žagar meni, da bi morala država poskrbeti za nov pravilnik, ki bi opredeljeval kakšna so in kako morajo biti opremljena oskrbovalna stanovanja.

Jožef Prevolšek je dodal, da nekateri ki živijo v takšnih stanovanjih, ne želijo te oskrbe, ker je to stroškovno povezano. Stanko Žagar je povedal, da je danes e – oskrba zastoj, ker jo plača država (35 eur). Željko je dejal, da je temu tako, če prideš do aparata. Stanko je nadaljeval, da naj bi bilo po zakonu o dolgotrajni oskrbi, po septembru 2025, tudi še naprej zastoj. Željko je povedal, da bo še naprej zastoj vendar bo drugače dostopno. Zdaj je dosti lažje, žal pa mest ni več na razpolago in zato ne sprejemamo več novih prijav.

Stanko Žagar je dejal, da obstaja tudi druga možnost pomoči. Opisal je sistem Čuvaj – mali obesek, ki ima funkcijo mobilnega telefona. V njem so shranjene 3 - 4 številke, ki jih lahko pokličeš, v primeru, če se ti kaj zgodi. Oziroma ima VPS signal, in če se ti karkoli kje zgodi,

lahko stisneš tipko, pokličeš na pomoč in te najdejo po koordinatah. E – oskrba pa je vezana samo na dom. Tukaj pa, kamorkoli greš, si dosegljiv. Medtem ko e – oskrba teče preko centra in potem oni kličejo naprej. Sistem Čuvaj pride mesečno okoli 10 eur. V uporabi je že po kar nekaj državah po Evropi. Omenil je, da je zadeva tehnično zelo dodelana in cenovno ugodna.

Predsednik KBS je nato povedal, da ima nepremičninski sklad PIZ malo manj kot 500 oskrbovanih stanovanj, vse skupaj, na trgu, pa jih je že okoli 3.000. Vendar je ogromno privatne iniciative in ni rečeno, da bo to namenjeno starejšim osebam. V letu 2022 je gospod Herber pripravil predlog novele tega pravilnika, vendar zaenkrat še vedno velja star pravilnik.

Stanko Žagar je povzel, da bi bilo potrebno, da oblast oz. politika – Ministrstvo za okolje in prostor kot tudi Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti poskrbita za novelo pravilnikov o oskrbovalnih stanovanjih, da bi zagotovili minimalne pogoje za bivanje in oskrbo.

Sklep št. 3: Člani predlagajo vodstvu ZDUS, da predlagajo pripravo oz. izdelavo novega pravilnika o gradnji oskrbovanih stanovanj (uradni list 110/4, št. 17 2011).

AD 4 Davek na nepremičnine

Stanko Žagar je povedal, da je v Sloveniji izjemno veliko praznih bivališč. Skrajni čas bi bil, da država poskrbi za uvedbo davka na nepremičnine, tako kot je bil že predlagan, da se obdavči stanovanja, ki so prazna. S tem bi marsikaterega lastnika pripravili do tega, da bi začel obnavljati stanovanja. Istočasno pa bi morali urediti področje najemnih razmerij in davek od dohodka na oddajanje nepremičnin. Trenutno je previsoka obdavčitev, zaradi česar ljudje niso zainteresirani za oddajo. Nekaj časa je bilo 15%, kar je bilo bistveno bolj sprejemljivo, kot pa to kar imamo danes. Na ta način bi lahko rešili marsikateri stanovanjski problem. 20.000 stanovanj ne moreš narediti z eno milijardo. Glede na cene, ki so danes na trgu si ne predstavlja, da je to mogoče.

Sklep št. 4: Komisija predlaga vodstvu ZDUS, da podpre uvedbo davka na nepremičnine in istočasno prilagoditev pravil o oddaji stanovanj in najemu.

AD 5 Memorandum ZDUS 2024

Stanko Žagar je prejel od podpredsednika Kranvogla memorandum in nima nobenih pripomb. Stanko Žagar ga podpre, prav tako tudi ostali člani komisije.

Sklep št. 5: Komisija soglaša s predlaganim memorandumom ZDUS 2024.

AD 6 Priprava gradiva za okroglo mizo Festivala za tretje življenjsko obdobje

Stanko Žagar je prisotnim sporočil, da bo 2. 10. odsoten, bo pa pripravil odgovore na vprašanja in prosi vodstvo, da na dogodku predstavijo njegove odgovore. Željko Kljajić je obvestil komisijo, da bo on prevzel to vlogo. Na nekaj vprašanj bo odgovoril s svojim znanjem in vedenjem, ostalo pa po smernicah gospoda Stanka. Željko je nato prebral vprašanja in skupaj s predsednikom KBS oblikoval stališča in okvirne odgovore za okroglo mizo F3ŽO.

Sklep št. 6: Komisija je oblikovala stališča in okvirne odgovore za okroglo mizo Festivala za tretje življenjsko obdobje.

AD 7 Razno

Anka Sotlar je povedala, da imajo v Trbovljah oskrbovana stanovanja, izmed katerih so 4 še prazna. Stanovanja so prostorna, opremljena s kuhinjo. Ker so stanovanja velika pride najemnina malo dražja. Predsednika komisije in vodstvo ZDUS je prosila, da informacijo posredujejo po PZDU.

Stanko Žagar je omenil, da so že pred časom govoril o tem, da bi ZDUS, imel nekoga, ki bi znal starejšim svetovati kako urejati razmerja in kam se obrnit. To je mogoče ena naloga za naprej. Željko je povedal, da je glede stanovanjske problematike nepremičninski sklad naša podpora. Oni so naša podpora in morajo z nami komunicirati in sodelovati.

Anka Sotlar je izpostavila problem 185 stanovanj v Trbovljah, ki so bila zgrajena v bivši jugi, ker zaradi tenkih sten upokojenci pozimi plačujejo ogrevanje čez 300 eur. Nujno bi bila potrebna energetska sanacija, vendar ne pridejo na vrsto za to investicijo. Ta stanovanja so last nepremičninskega sklada. Stanko Žagar je komentiral, da nepremičninski sklad nima kontrole kaj se dogaja s stanovanji.

Anka Sotlar je v nadaljevanju prebrala še nekaj pobud iz Zagorja in Hrastnika:

- 1.) Vzpostaviti sistem – portal ponudbe za zamenjavo stanovanj med upokojenci in mlajšimi družinami.
- 2.) Možnost sofinanciranja vgradnje dvigal v blokovska stanovanja.
- 3.) Promovirati dobre prakse bivalnih skupnosti starejših, ki so lahko v okviru DSO ali zavoda, ki bi imel manjšo skupnost s podporo pomoči na domu.

Stanko Žagar je komentiral, da bi bilo to treba zakonsko urediti. Bivalne skupnosti ne moreš kar tako ustvariti sam.

- 4.) Od pokojninskega stanovanjskega sklada zahtevati, da se poveča znesek za pripravo letne prioritete liste, in sicer 140 eur, kot osnova. Če je obravnavanih prosilcev na listi več kot 10, se ta znesek poveča za 14 eur, za vsakega prosilca.
- 5.) Za vsako oddano stanovanje naj se prizna enomesečna najemnina, ki jo zaračuna SPS najemniku.
- 6.) Glede na drastično povečanje potnih stroškov za obveščanje prosilcev za stanovanja prosijo za enotna navodila, kaj in kako morajo obveščati prosilce (po e-mailu, telefonsko, navadna pošta, kaj priporočeno in kaj s povratnico), da bodo vsi obveščali enako, s čim manjšimi stroški, sicer je bolje da to vlogo predajo stanovanjskim podjetjem.

Anka Sotlar je nato izpostavila, da so dali na konstitutivni seji predlog, da nepremičninski sklad neposredno sklene pogodbo z družbo in ne preko ZDUS. Stanko je povedal, da so pisali glede te vsebine in bi morali imeti z vsakim DU pogodbo, in zato to ne bo šlo. Anka je komentirala, da je to zato, ker se jim to neljubi. Stanko je nadaljeval, da so to preverili in da naj ZDUS ne bi obdržal nobene provizije. Anka je nato odgovorila, da morajo plačati DDV in je

ta znesek potem zmanjšan. Stanko je dejal, da naj ne bi bil. Anka meni, da je brez veze, da gre to preko ZDUS. Želi, da se situacija preveri.

Seja je bila zaključena ob 11. 06 uri.

Zapisala:

Lucija Časar, koordinator rokodelstva ZDUS

Stanko Žagar
Predsednik komisije