

NOVELA STANOVANJSKEGA ZAKONA

Najemna služba za manj tveganj

«Na področju upravljanja nas bolj moti tisto, česar v zakonu ni, kot pa tisto, kar je. Sicer pozdravljamo dejstvo, da je ministrstvo le odstopilo od nekaterih neživiljenjskih in nerazumnih rešitev, ki jih je vseboval osnutek novega stanovanjskega zakona v letu 2019,» nam je o noveli stanovanjskega zakona povedal Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami, GZS.

Vlasta Tifengraber

Pripombe k noveli stanovanjskega zakona, ki med drugim predvideva zvišanje neprofitne najemnine in hkrati subvencij, višje zadolževanje stanovanjskih skladov ter tudi ustanovitev javne najemne službe, je ministrstvo za okolje in prostor sprejelo malo do 20. avgusta.

Na osnutek novele stanovanjskega zakona so se odzvali tako v okviru Združenja upravnikov nepremičnin kot v okviru Združenja stanovanjskih skladov pri Gospodarski zbornici Slovenije. »Ministrstvo je le odstopilo od nekaterih neživiljenjskih in nerazumnih rešitev, ki jih je vseboval osnutek novega stanovanjskega zakona v letu 2019, kot so ločeni računi za obratovalne stroške, obvezno omejen mandat upravnika oziroma obvezno sklepanje pogodb za določen čas ali poseg v veljavne pogodbe. Številne od teh rešitev bi namreč učinkovito obratovanje večstanovanjskih stavb zelo otežile, če ne onemogočile, nekatere pa bi bile tudi protustavne. Po drugi strani smo zadovoljni, da so na ministrstvu nekatere rešitve, ki jih zakon še vedno predvideva, na primer ločeni računi za rezervne sklade v korist etažnih lastnikov, nekoliko omiljene oziroma je njim prepuščena končna odločitev,« je povedal Udovič in dodal, da jih predvsem moti to, da se ne pogovarjajo o osnutku no-

vega zakona o upravljanju, ki bi urejal upravljanje vseh stavb z več lastniki.

Gašenje požara na področju stanovanjske politike

Udovič meni tudi, da ni nobenega napredka pri uvajanju pogojev za opravljanje dejavnosti. Pogrešajo tudi določbe o obveznem zavarovanju večstanovanjskih stavb. »Zavedamo se, da se zakon sprejema predvsem zaradi gašenja požara na področju javnih najemnih stanovanj oziroma stanovanjske politike. Zato razumemo, da zakon vključuje samo najpomembnejše in najmanj sporne rešitve. Ne glede na to smo ministrstvu podali številne pripombe, ki pa se ne nanašajo toliko na

dlagali že v letu 2019. »Taktir nam je postalo jasno, da bo sprejemanje sistemskih sprememb na tem področju trajalo predolgo. Predvsem uskladitev neprofitne najemnine je nujno potrebna. Brez sprememb se bo namreč propadanje javnega najemnega trga nadaljevalo, rešitev pa bo vedno težja, če ne nemogoča. Zato se strinjamo, da se najnujnejše spremembe sprejmejo takoj, potem pa naj se ministrstvo loti priprave celovitih sprememb, ki bodo sledile vsebinski Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–25, pri čemer pričakujemo, da bo strokovna javnost v največji možni meri vključena v te aktivnosti. To se je namreč v preteklosti preredko dogajalo,« je odločen Udovič, ki predlaga tudi takojšnjo uvedbo javne najemne službe, ki bi omogočila čim hitrejšo izvedbo ustreznih pilotnih projektov in pomoč pri zagotavljanju dodatnih najemnih stanovanj na trgu kot tudi zvišanje omejitev za zadolževanje javnih skladov.

Za lažjo dostopnost in nižje najemnine

Glede uvedbe javne najemne službe je Udovič dejal, da tak način reševanja stanovanjske problematike podpirajo, saj tudi v nekaterih drugih državah EU pomeni pomembno dopolnitev najemnega trga. Vloga javne najemne službe

Za večji sklad najemnih stanovanj

Cilj novele stanovanjskega zakona je zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim in drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva ter povečati obseg sklada javnih najemnih stanovanj, pravijo na ministrstvu za okolje in prostor.

zgoraj navedeno, ampak bolj na ustrežno preoblikovanje predvidenih rešitev. Pogosto so namreč določene rešitve zapisane tako, da v praksi ne omogočajo ustrezne implementacije. Zato smo skušali v tem delu ministrstvu pomagati s svojim strokovnim znanjem. Od predvidenih rešitev zelo podpiramo tudi uvedbo elektronske komunikacije in odločanja etažnih lastnikov in nižanje nekaterih zahtevanih soglasij za sprejemanje odločitev,« je dejal Udovič.

Sistemske rešitve se sprejemajo (pred)olgo

S strani stanovanjskih skladov pa osnutek zakona podpirajo, saj so takšno pot, je povedal Udovič, ministrstvu pre-

Brez sprememb se bo propadanje javnega najemnega trga nadaljevalo, rešitev pa bo vedno težja, če ne nemogoča.

naj bi bila predvsem v zniževanju tveganj za lastnike stanovanj, ki se zaradi tega ne odločajo za oddajo stanovanj, s tem pa določene nepremičnine ostajajo prazne. »Pogrešamo podobne ugodnosti oziroma spodbude tudi za čisto zasebno oddajanje stanovanj, saj bi tudi to lahko pripomoglo k večji ponudbi najemnih stanovanj na trgu, s tem pa tudi k lažji dostopnosti in nižjim najemninam,« je prepričan Udovič. x

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MO LJUBLJANA

V začetku prihodnjega leta 174 stanovanj na Brdu

V Ljubljani naj bi bilo do leta 2022 1500 stanovanj več, kot jih je danes. To je še vedno veliko premalo, saj naj bi po nekaterih ocenah v prestolnici primanjkovalo kar 4000 neprofitnih stanovanj, v pomoč bi lahko bila tudi ustanovitev javne najemne službe.

Saša Rinka, direktorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), smo med drugim vprašali, kaj meni o ustanovitvi javne

stanovanjskih enot z uporabnimi stanovanjskimi površinami od 36,96 do 60,85 kvadratnega metra, vključno s shrambami in ložami. Dodeljevanje stanovanj bomo začeli takoj po pravno-močnosti uporabnega dovoljenja in pridobitvi hišne številke. Lanskega marca začeta gradnja stanovanjske soseske na Brdu s 174 stanovanji bo predvidoma zaključena v prvih mesecih leta 2021. Stanovanja bodo namenjena oddaji v neprofitni najem,« napredek gradnje opisuje Rink. Avgusta letos se je začela gradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II s 156 neprofitnimi stanovanji, ki bo predvidoma zaključena v



Saša Rink, direktor Javnega stanovanjskega sklada MO Ljubljana: »Neprofitne najemnine znašajo v povprečju 3,12 evra za kvadratni meter in se bodo v primeru uveljavitve zakona postopno zviševale, v končni fazi pa dvignile za tretjino.«

☒ Luka Cjuha

najemne službe. »Javna najemna služba naj bi aktivirala določen del sedaj praznih stanovanjskih enot in glede na koncept tudi pokrila določen del povpraševanja po najemnih stanovanjskih enotah, treba pa je vzeti v obzir, da pri tem ne gre za trajno rešitev stanovanjskega vprašanja uporabnika, marveč zgolj začasno. Prioriteta delovanja Javnega stanovanjskega sklada MO Ljubljana in stanovanjske politike nasploh mora po našem mnenju sloneti na dolgoročnih najemnih razmerjih, ki ustvarjajo trajno in stabilno bivalno okolje za najemnike. Ob pomanjkanju najemnih stanovanj, s katerim se soočamo, gre vsekakor za dobrodošel ukrep, katerega koristi bodo, upajmo, prepoznali tudi lastniki nepremičnin,« je zapisal Rink.

Novela zakona stanovanjskega zakona omogoča dvig neprofitnih najemnin. »Najemnine na ravni celotnega stanovanjskega fonda znašajo v povprečju 3,12 evra za kvadratni meter in se bodo v primeru uveljavitve zakona postopno zviševale, v končni fazi pa dvignile za tretjino. Pričakujemo, da bodo naši najemniki lahko nosili breme povišanja najemnin, saj bo ustrezno spremenjen tudi sistem subvencioniranja le-teh, v skladu s katerim socialno najšibkejši ne bodo nosili bremena dviga najemnin, saj bo dvig pokrila ustrezno višja subvencija,« je pojasnil Rink.

Septembra pridobili uporabno dovoljenje

Kar zadeva investicijske projekte JSS MOL, so od leta 2019 do 2022 predvideli zagotovitev dodatnih 1500 neprofitnih stanovanjskih enot. »Ta mesec smo pridobili uporabno dovoljenje za novozgrajeno stanovanjsko stavbo v Pečinski ulici v Ljubljani, z zgraditvijo katere smo pridobili 6 neprofitnih najemnih

drugih polovici leta 2022. Isti mesec je JSS MOL s družbo KOSS sklenil pogodbo, na podlagi katerih bi pridobil v last skupno 88 stanovanj in 88 pripadajočih

Javna najemna služba naj bi aktivirala določen del sedaj praznih stanovanjskih enot in tudi pokrila določen del povpraševanja po najemnih stanovanjskih enotah, vendar ne gre za trajno rešitev stanovanjskega vprašanja uporabnika, marveč zgolj začasno.

parkirnih prostorov na lokaciji Zelena jama (ob Šmartinski cesti). Gradbena dela se bodo predvidoma začela izvajati konec leta 2020, stanovanja pa bodo predana v posest JSS MOL predvidoma v novembru 2022.

Večji projekti, katerih začetek bo leta 2021

Julija je bila vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradoln, s pripadajočo prometno in komunalno ureditvijo, v kateri je predvidenih 44 stanovanj. Gradnja se bo predvidoma začela sredi leta 2021 in predvidoma končala v aprilu 2023. V Štepanji vasi, ob križišču Litijske s Pesarsko cesto v Ljubljani, se načrtuje zgraditev nove stanovanjske soseske s 95 neprofitnimi najemnimi stanovanji, z javnim programom v pritličju ob Pesarski cesti, s podzemno garažo, zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo. Gradnja se bo predvidoma začela leta 2021 in predvidoma končala leta 2023. x vt



Vloga javne najemne službe naj bi bila predvsem zniževanje tveganj za lastnike stanovanj, ki se zaradi tega ne odločajo za oddajo stanovanj, s tem pa določene nepremičnine ostajajo prazne. ☒ iStock